

Mendoza, Argentina. 12 de septiembre de 20225.-

Sres.

Inversiones Inmobiliarias S.A.,

en su carácter de Fiduciario.

Av. Jose I de la Roza este 123,

Provincia de San Juan.

Presentes

**Ref.: Propuesta de Fideicomiso en Garantía
"Fideicomiso en Garantía Contratos de Alquiler Ebucar" N° 01/2025**

De nuestra consideración:

Ebucar S.A. (en adelante, "Ebucar", la "Emisora" o el "Fiduciante", indistintamente), nos dirigimos a Uds. en relación con la emisión de las Obligaciones Negociables Pyme CNV bajo el Régimen de Oferta Publica con Autorización Automática por su Bajo Impacto (las "Obligaciones Negociables Serie I") por un valor nominal de hasta \$500.000.000, e Inversiones Inmobiliaria S.A. (en adelante, el "Fiduciario"), con motivo de garantizar el cumplimiento del pago de los servicios correspondientes a las Obligaciones Negociables Serie I, las Partes (conforme se define más adelante) han acordado la constitución del Fideicomiso en Garantía Contratos de Alquiler Ebucar.

En tal sentido, y considerando:

- (i) Que la Emisora ha resuelto mediante resolución de asamblea extraordinaria celebrada el 20 de mayo de 2025 la emisión de Obligaciones Negociables Pyme CNV bajo el Régimen de Oferta Publica con Autorización Automática por su Bajo Impacto (las "Obligaciones Negociables Serie I") por un valor nominal de hasta \$500.000.000.
- (ii) Que por las reuniones del directorio de fecha 15 y 21 de mayo de 2025 se resolvió: (a) la emisión de las Obligaciones Negociables Serie I por un valor nominal de hasta \$500.000.000 (Pesos Argentinos quinientos millones), y (b) la celebración del presente Contrato de Fideicomiso a fin de garantizar el pago de las Obligaciones Negociables Serie I.
- (iii) Que es voluntad del Fiduciante ceder fiduciariamente con fines de garantía bajo el marco normativo previsto en el artículo 1.680 y restantes normas de los Capítulos 30 y 31 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial, a favor del Fiduciario (tal como este término se define más adelante) y en beneficio de los Tenedores (según este término se define más adelante), la totalidad de los derechos que le corresponden y/o le pudieran corresponder al Fiduciante bajo los Contratos de Alquiler (según este término se define más adelante), de conformidad con los términos y condiciones de esta Propuesta (según este término se define más adelante).
- (iv) Que, a los efectos de la constitución y perfeccionamiento del Fideicomiso en Garantía, es intención del Fiduciante y de los tenedores de las Obligaciones Negociables Serie I (los "Tenedores") designar a Inversiones Inmobiliarias S.A. para que actúe como fiduciario en los términos de los artículos 1.666, 1.673 y concordantes del Código Civil y Comercial (junto con cualquier entidad que en el futuro la



sustituya, suceda o reemplace en tal calidad conforme lo previsto en esta Propuesta), designación que es efectuada por el Fiduciante, mediante la suscripción de esta Propuesta, deberá ser aceptada por el Fiduciario, mediante la aceptación de esta Propuesta.

POR TODO ELLO, el Fiduciante ha resuelto suscribir esta propuesta de constitución de un fideicomiso con fines de garantía (la "Propuesta"), a fin de ceder con fines de garantía a favor del Fiduciario y en beneficio de los Tenedores, la totalidad de los derechos que le corresponden y/o le pudieren corresponder al Fiduciante bajo los Contratos de Alquiler, en los términos del artículo 1.680 y restantes normas de los Capítulos 30 y 31 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial, la cual se regirá por los términos y condiciones que se describen en el Anexo A del presente.

Esta Propuesta tendrá una vigencia de 10 (diez) Días Hábiles desde la fecha de su recepción y se considerará aceptada en caso de que, dentro de dicho plazo, el Fiduciante reciba de parte del Fiduciario, una notificación por escrito dirigida al Fiduciante, manifestando su aceptación, similar al modelo que se adjunta como Anexo B. A efectos de lo dispuesto en el artículo 1.681 del Código Civil y Comercial. A efectos de lo dispuesto en el artículo 1.681 del Código Civil y Comercial, la suscripción de esta Propuesta implica la aceptación del Fiduciante en su calidad de "fideicomisario" bajo el Fideicomiso en Garantía.

En caso de que la Propuesta sea aceptada por el Fiduciario, dentro del plazo referido precedentemente, ella será válida y vinculante para el Fiduciante, el Fiduciario y los Tenedores (todas ellas en forma conjunta, las "Partes", y cada una de ellas en forma individual, una "Parte"). En caso de que no fuese aceptada por todos ellos dentro del término establecido, la Propuesta carecerá de todo efecto.

Sin otro particular, saludamos atentamente,

Ebucar S.A.

como Fiduciante



Nombre:

Cargo:

ANEXO A

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA
CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO EN GARANTÍA “FIDEICOMISO EN GARANTÍA
CONTRATOS DE ALQUILER EBUCAR” N° 01/2025

ARTÍCULO PRIMERO. DEFINICIONES E INTERPRETACIONES

1.1.- Definiciones: los términos utilizados en este contrato, que se denotan con mayúscula (o entre comillas), y que no se encuentran definidos seguidamente tendrán el significado que se asigna en los Términos y Condiciones de la Emisión del Prospecto. Aquellos términos que no se encuentren definidos en el presente Contrato de Fideicomiso tendrán el significado que se le asigna en el Prospecto.

“**AIF**”: significa la Autopista de la Información Financiera de la CNV (www.cnv.gov.ar).

“**Agentes del Fiduciario**”: son las personas a las que el Fiduciario faculte para realizar actos comprendidos dentro de sus atribuciones y deberes, los que no serán dependientes del Fiduciario.

“**Asamblea de Tenedores**” o “**Asamblea**”: es una asamblea de Tenedores, regida por las disposiciones correspondientes de la ley 23.576, convocada para adoptar una resolución de conformidad con lo previsto en el presente Contrato.

“**Aviso de Colocación**”: es el aviso a ser publicado en la AIF, en el sitio web de ByMA y en el micrositio de A3 Mercados S.A. (“A3 Mercados”), en el que se indicará – al menos – la fecha de inicio y de finalización del Período de Difusión, del Período de Licitación y la Fecha de Emisión y Liquidación. El término aplica a los avisos de prórroga del Período de Colocación.

“**Aviso de Pago**”: significa el aviso a ser publicado por la Emisora por 1 (un) Día Hábil en el boletín informativo de ByMA, en la AIF y en A3 Mercados, en la forma y plazos dispuestos por las disposiciones legales vigentes, mediante los cuales se informa a los Tenedores los pagos de Servicios. Dicho Aviso de Pago deberá ser remitido por la Emisora al Fiduciario con un plazo de hasta 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago.

“**Autoridad Gubernamental**”: significa cualquier autoridad oficial ejecutiva, legislativa, administrativa o judicial de los gobiernos nacional, provincial, municipal o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de la República Argentina o de cualquier jurisdicción extranjera.

“**A3 Mercados**”: significa A3 Mercados S.A.

“**BCBA**”: significa la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

“**Bienes Fideicomitidos**”: los Cánones de Alquiler, los aportes de la Emisora (incluyendo los aportes destinados a atender los Gastos del Fideicomiso), la Cobranza, los Saldos de la Cuenta Recaudadora, y el producido de la inversión de los Fondos Líquidos Disponibles, y cualquier otro activo que ingresare al Fideicomiso por cualquier causa legal o que resultare de la titularidad, administración o disposición de los anteriormente mencionados.

“**ByMA**”: significa Bolsas y Mercados Argentinos S.A.



DIEGO A. GARAY
NOTARIO
Registro 572 - Mendoza

“**Caducidad de Plazos**”: significa el vencimiento anticipado de los plazos para el reintegro del capital de las Obligaciones Negociables Serie I, declarado conforme lo establecido en las Condiciones de Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I, en virtud de un Evento de Incumplimiento de conformidad con lo dispuesto en el presente.

“**Cánones de Alquiler**” o “**Cánones**”: significan los cánones a cobrar por el locador, Ebucar, emanados de los Contratos de Alquileres, más sus intereses compensatorios, punitivos, indemnizaciones contratadas con compañías de seguros, y garantías sobre el pago de los cánones por los Deudores Cedidos.

“**CCyC**”: es el Código Civil y Comercial de la Nación.

“**CNV**”: significa la Comisión Nacional de Valores.

“**Cobranza**”: los pagos correspondientes a los Cánones.

“**Comunicaciones entre las Partes**”: se refiere a cualquier comunicación cursada por Personas Autorizadas del Fiduciante al Fiduciario, y viceversa, mediante notas escritas o correo electrónico. Se considerarán válidas aquellas que la Parte destinataria, de buena fe, considere emitidas por la otra Parte o que hayan sido transmitidas con la debida seguridad y autenticación según los términos estipulados por escrito entre las Partes.

“**Condiciones de Emisión**”: son las Términos y Condiciones de Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I, tal como constan en el Prospecto.

“**Contrato**” o “**Contrato de Fideicomiso**”: significa el presente contrato.

“**Contratos de Alquiler**”: significan: (a) el contrato celebrado entre la Emisora y Fila Argentina S.A. (actualmente denominada “Dass El Dorado S.R.L.”) de fecha 1 de septiembre de 2023 y todas sus renovaciones o prórrogas; (b) el contrato celebrado entre la Emisora y Alpaline S.A. (actualmente denominada “Topper Argentina S.A.”) de fecha 1 de agosto de 2023 y todas sus renovaciones o prórrogas; y (c) el contrato celebrado entre la Emisora y Antonio Luquin S.A. de fecha 1 de enero de 2025 y todas sus renovaciones o prórrogas.

“**Cuenta Fiduciaria**”: significa la cuenta bancaria en Pesos, a nombre del Fiduciario para beneficio del Fideicomiso en Garantía, abierta en cualquier entidad financiera de la República Argentina con una calificación crediticia aceptable, en la cual se percibirán los fondos correspondientes a los Derechos Cedidos en caso de un Evento de Incumplimiento.

“**Cuenta Recaudadora**”: es la cuenta corriente especial abierta en Banco BBVA Argentina S.A. Cuenta Nro. 237-008636/9, CBU 0170237020000000863692 bajo titularidad del Fiduciante, en la cual se acreditarán la totalidad de los pagos de las Cobranzas y sus derechos relacionados hasta la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento. El Fiduciante no abrirá otras cuentas ni desviará la Cobranza a otras cuentas sin el previo consentimiento expreso del Fiduciario.

“**Día Hábil**”: significa cualquier día que no sea sábado, domingo u otro día en el que los bancos

DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

comerciales de la Ciudad de Mendoza y los Mercados estuvieran autorizados u obligados a permanecer cerrados o que, de cualquier otra forma, no estuvieran abiertos al público para operar.

“**Deudores Cedidos**”: los deudores bajo los Cánones fideicomitados.

“**Documentos**”: las Facturas y demás documentos que sirven de respaldo a los Cánones y en consecuencia son necesarios y suficientes para acreditar su existencia y exigibilidad.

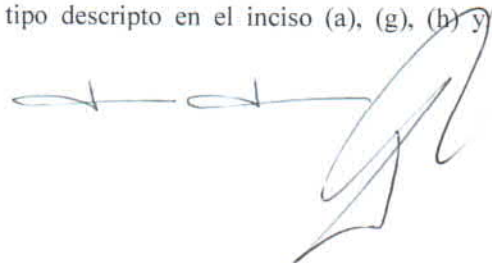
“**Emisora**”: Ebucar S.A.

“**Evento de Acreditación Directa en la Cuenta Fiduciaria**”: tiene el significado asignado en el artículo 3.8.

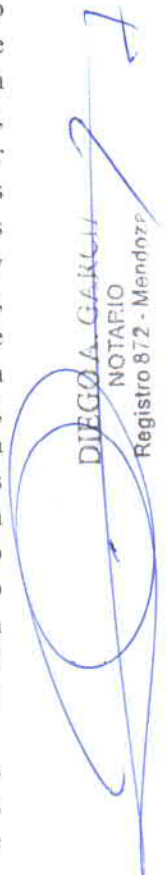
“**Evento de Incumplimiento**”: Se considerarán Eventos de Incumplimiento aplicables a la emisión de las Obligaciones Negociables Serie I cualquiera de los siguientes hechos: (a) Falta de pago de los Servicios cuando el mismo resulte vencido y exigible, sea total o parcial; (b) la Emisora no cumpliera ni observara debidamente cualquier otro término o compromiso establecido en los Términos y Condiciones de la Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I – siempre que tal incumplimiento afecte significativamente la capacidad de pagar los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I - y dicha falta de cumplimiento u observancia continuara sin ser reparada diez (10) días después de que cualquier inversor haya cursado aviso por escrito al respecto a la Emisora con copia al Fiduciario; (c) si un tribunal con jurisdicción competente hubiera dictado una sentencia definitiva, mandamiento u orden judicial contra la Emisora para el pago de dinero por un monto superior al monto original de emisión (o su equivalente en otras monedas) y hubieran transcurrido veinte (20) días desde la notificación de dicha sentencia definitiva, mandamiento u orden judicial sin que se los haya cumplido, apelado o suspendido; (d) conforme a laudo definitivo del tribunal competente, si cualquier declaración, garantía o certificación realizada por la Emisora (o cualquiera de sus funcionarios debidamente autorizados) en los Términos y Condiciones de la Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I o en cualquier documento entregado por la Emisora conforme a los Términos y Condiciones de la Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I resultara haber sido incorrecta, incompleta o engañosa, en cualquier aspecto importante, en el momento de su realización. Ello siempre que sea probable que la misma tenga un efecto adverso sustancial sobre la capacidad de la Emisora para cumplir con sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables Serie I o sobre la legalidad, validez o ejecutabilidad de las Obligaciones Negociables Serie I; (e) fuera solicitada la quiebra de la Emisora y la misma no fuera desistida, rechazada o levantada en el término de cuarenta (40) Días Hábiles de ser notificada; (f) se solicitara la formación de concurso preventivo de la Emisora, o la declaración de su propia quiebra; (g) la Emisora iniciara procedimientos para un acuerdo preventivo extrajudicial en los términos de la legislación concursal; (h) la Emisora figurará en la Central de Riesgo del Banco Central de la República Argentina en clasificación 5; (i) la Emisora procediera a abrir una Cuenta Recaudadora diferente a la existente, sin previo aviso al Fiduciario; y (j) la Comisión Nacional de Valores o los mercados en donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables Serie I retiraran la autorización de oferta pública o listado, respectivamente.

En cada uno de los casos enumerados precedentemente, los Tenedores de las Obligaciones Negociables Serie I que representen como mínimo el 25% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables Serie I en circulación podrán declarar inmediatamente vencido y exigible el capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables Serie I, mediante envío de aviso por escrito a la Emisora con copia al Fiduciario.

Si se produce un Evento de Incumplimiento del tipo descrito en el inciso (a), (g), (h) y/o (i)



DIEGO A. GARCÍA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza



precedentes, la Caducidad de los Plazos para el pago del capital, Servicios y/o cualquier otro monto bajo las Obligaciones Negociables Serie I se producirá en forma automática sin necesidad de notificación a la Emisora, deviniendo la totalidad de tales montos exigibles y pagaderos en forma inmediata. Dichos montos deberán ser abonados mensualmente por el Fiduciario mediante el flujo de fondos que ingrese a la Cuenta Fiduciaria bajo el Fideicomiso.

En cualquier caso en el que se hubiera producido la Caducidad de los Plazos para el pago del principal, Servicios y/o cualquier otro monto bajo las Obligaciones Negociables Serie I, los Tenedores que representen como mínimo el 51% del monto total de capital en circulación podrán, mediante notificación escrita a la Emisora, dejar sin efecto la Caducidad de los Plazos para el pago del principal, Servicios, montos adicionales y/o cualquier otro monto bajo las Obligaciones Negociables Serie I en circulación, siempre y cuando la totalidad de los Eventos de Incumpliendo hubieran sido subsanados y/o dispensados.

“**Factura**”: es la emitida por Ebucar conforme a las normas legales aplicables, a efectos de la percepción de los Cánones provenientes de los Contratos de Alquileres, conforme a las condiciones contractuales que la vinculan con sus clientes.

“**Fecha de Cierre del Período de Colocación**”: es la fecha en la cual concluye el Período de Colocación de las Obligaciones Negociables Serie I, conforme a lo estipulado en el Prospecto y en el Aviso de Colocación.

“**Fecha de Emisión y Liquidación**”: será dentro de los 3 (tres) Días Hábiles posteriores al último día del Período de Colocación.

“**Fecha de Pago de Servicios**”: es cada fecha en la cual han de pagarse los Servicios correspondientes a las Obligaciones Negociables Serie I, de acuerdo a sus Condiciones de Emisión.

“**Fideicomiso**”: es el Fideicomiso en Garantía constituido por el presente Contrato.

“**Fideicomisario**”: el Fiduciante, por los recursos sobrantes del Fideicomiso una vez canceladas íntegramente las Obligaciones Negociables Serie I y los Gastos del Fideicomiso.


“**Fiduciante**”: Ebucar S.A.

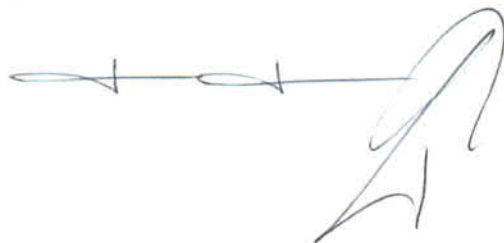
“**Fiduciario**”: Inversiones Inmobiliarias S.A.

“**Fondo de Gastos**”: el previsto en el art. 3.4 (a).

“**Fondos Líquidos Disponibles**”: los fondos que se obtengan por la Cobranza y por el resultado de las inversiones permitidas.

“**Gastos del Fideicomiso**”: significan todos los gastos en los que deba incurrir el Fiduciario a los efectos del cumplimiento del presente Contrato incluyendo, de manera no taxativa, los siguientes: (i) los honorarios del Fiduciario; (ii) honorarios de los asesores legales, impositivos y contables del Fiduciario; (iii) los honorarios y gastos de escribanía, de corresponder; (iv) las comisiones por transferencias interbancarias generadas por instrucciones de inversión y/o devolución de los Bienes


DIEGO A. GARCÍA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza



Fideicomitidos impartidas por el Fiduciante y los Tenedores; (v) las comisiones por compra y venta de divisas generadas por instrucciones de inversión y/o devolución de los Bienes Fideicomitidos impartidas por el Fiduciante y/o los Tenedores; (vi) las comisiones de apertura y mantenimiento de la Cuentas Fiduciaria y, en su caso, las comisiones por operaciones bancarias generadas por instrucciones de inversión y/o devolución de los Bienes Fideicomitidos impartidas por el Fiduciante y/o los Tenedores; (vii) los gastos de perfeccionamiento de cesión y transferencia de los Bienes Fideicomitidos, si los hubiera, generadas por instrucciones de inversión y/o devolución de los Bienes Fideicomitidos impartidas por el Fiduciante y/o los Tenedores; (viii) las costas generadas como consecuencia de procedimientos judiciales o extrajudiciales relativos a los Bienes Fideicomitidos, o para hacer efectivo su cobro, percepción y preservación; (ix) los Impuestos del Fideicomiso; (x) los gastos relacionados con publicaciones (edictos, avisos, etc.), convocatorias y celebración de Asambleas de Tenedores; y (xi) todos los gastos (incluyendo sin limitación cualquier impuesto, tasa, contribución u otro tributo que fuera aplicable): (a) ocasionados por la celebración o modificación o ejecución del presente Contrato, o de la exigencia y cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente o de aquéllos; o (b) que se incurran o paguen en relación con la administración de los Bienes Fideicomitidos o ejecución de los mismos conforme al presente Contrato, así como cualquier otro gasto no previsible pero que deba afrontar el Fiduciario en su actuar como buen hombre de negocios, durante la vigencia del Fideicomiso. Los honorarios y gastos de escribanía por certificación de firmas serán a cargo del Fiduciante y o se deducirán de los Bienes Fideicomitidos. Todos los gastos mencionados deberán contar con su respectivo respaldo documental.

“**Impuestos del Fideicomiso**”: significa el impuesto a las ganancias, el impuesto sobre los ingresos brutos, el impuesto de sellos, cualquier impuesto sobre las transacciones financieras y/o cualquier impuesto que deba pagarse con relación al presente Contrato de Fideicomiso y/o cualquier otro impuesto y/o tasa y/o contribución y/o gravamen establecido por la República Argentina o cualquier subdivisión política de la República Argentina o Autoridad Gubernamental con facultades impositivas que resultaren aplicables al presente Contrato de Fideicomiso y a sus modificaciones, o a sus cuentas, o a los Bienes Fideicomitidos, de acuerdo con las leyes y reglamentaciones impositivas en vigencia al momento de la constitución del Fideicomiso o con posterioridad y/o de aquellas leyes y/o reglamentaciones impositivas que pudieran crearse en el futuro durante la existencia del Fideicomiso.

“**Mercados**”: son serán A3 Mercados, BYMA y todos los mercados autorizados por la CNV donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables Serie I.

“**Notificación de Cesión**”: tiene el significado asignado en el artículo 3.1.1.

“**Tenedores**”: son los titulares de las Obligaciones Negociables Serie I, que serán los beneficiarios del Fideicomiso.

“**Obligaciones Negociables Serie I**”: tiene el significado asignado en el considerando (i) de la oferta del presente Contrato.

“**Período de Colocación**”: significa el período durante el cual se colocarán por oferta pública las Obligaciones Negociables Serie I, conforme surge del Aviso de Colocación.

“**Personas Autorizadas**”: las personas cuyos nombres sean comunicados por escrito por el Fiduciante al Fiduciario, y viceversa, como las facultadas para impartir Comunicaciones entre las Partes. La

DIEGO A. GARCÍA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

designación de estas personas continuarán en plena vigencia hasta que la otra Parte reciba una notificación de cancelación.

“**Persona Indemnizable**”: será Inversiones Inmobiliarias S.A - por sí o como Fiduciario -, sus funcionarios, directores, empleados y sus personas controlantes, controladas, sujetos a control común, vinculadas, afiliadas y/o subsidiarias.

“**Prospecto**”: el prospecto de oferta pública en su versión completa publicado en la AIF.

“**Saldos de la Cuenta Recaudadora**”: los Cánones actuales y futuros que el Fiduciante, como titular de la Cuenta Recaudadora, tiene contra el banco en los que esté abierta dicha cuenta en su carácter de deudor de los depósitos irregulares existentes en la misma.

“**Servicios**”: los Servicios de amortización de capital y/o de intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables Serie I, según sus Condiciones de Emisión.

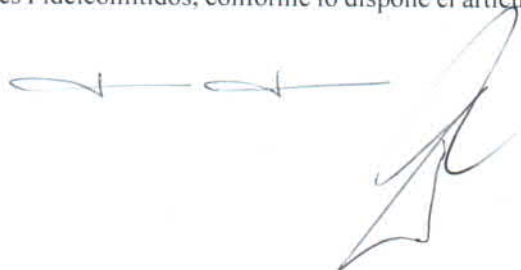
“**Tribunal Arbitral**”: el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, o de la entidad que la suceda o sustituya como mercado autorizado en los términos de la ley 26.831.

1.2.- Interpretación: Salvo que se establezca lo contrario en esta Propuesta: (i) todos los términos definidos comprenderán indistintamente el singular y el plural; y (ii) toda referencia en esta Propuesta a: (a) artículos, párrafos o anexos, será considerada como referencia a artículos, secciones, párrafos y anexos de esta Propuesta; (b) contratos, acuerdos, documentos o a instrumentos, será considerada como referencia a tales contratos, acuerdos, documentos e instrumentos, tal como sean modificados, complementados o reemplazados en el futuro de conformidad con sus términos y comprenderán todos sus anexos; (iii) cualquier referencia a una parte de cualquier contrato, acuerdo, documento o instrumento será considerada como referencia, también, a cualquier persona que revista el carácter de sucesor o cesionario de tal parte; (iv) los títulos se incluyen únicamente a modo de referencia y no afectarán la interpretación de la Propuesta; y (v) el término “incluyendo” significa “incluyendo sin limitación”.

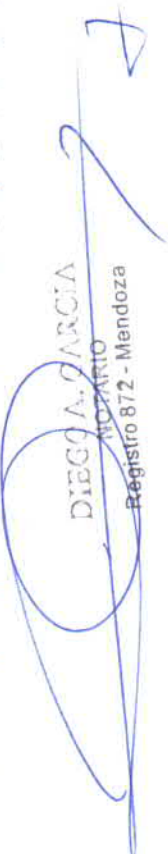
ARTÍCULO SEGUNDO. OBJETO. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO EN GARANTÍA.

2.1.- Objeto. Por medio del presente, las Partes constituyen un Fideicomiso en Garantía denominado “Fideicomiso en Garantía Contratos de Alquiler Ebucar”, en los términos de los artículos 1.666, 1.673, 1.680, en virtud del cual Ebucar transfiere al Fiduciario, actuando exclusivamente en su calidad de Fiduciario y no a título personal, los Bienes Fideicomitados a fin de: (a) garantizar el pago de los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I, (b) proceder, únicamente en los casos expresamente previstos, a la Cobranza de los Bienes Fideicomitados a fin de cancelar todo lo adeudado en concepto de intereses y amortización de capital de las Obligaciones Negociables Serie I, y (c) afrontar los Gastos del Fideicomiso.

Los Bienes Fideicomitados constituyen la única y exclusiva garantía, y fuente de pago en los casos expresamente previstos de las Obligaciones Negociables Serie I. Los bienes del Fiduciario no responderán, en ningún caso, por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso ni en el cumplimiento del pago de los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I. Estas obligaciones serán exclusivamente satisfechas con los Bienes Fideicomitados, conforme lo dispone el artículo 1.686 del CCyC.



DIEGO A. GARCIA
ABOGADO
Registro 872 - Mendoza



2.2.- Beneficiarios. Serán beneficiarios del presente los Tenedores, conforme a los registros de Caja de Valores S.A. Al momento de realizar el depósito del certificado global que documenta las Obligaciones Negociables Serie I, la Emisora autorizará en forma expresa a Caja de Valores S.A. a entregar al Fiduciario, cuando éste lo requiera, los padrones de titulares de las Obligaciones Negociables Serie I. Mediante la suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I, los Tenedores renuncian en forma total y definitiva a reclamar al Fiduciario indemnización y/o compensación alguna como consecuencia de cualquier pérdida, daño y/o reclamo relacionado con el ejercicio, por parte del Fiduciario, de sus derechos, funciones y tareas bajo el presente Contrato y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con los mismos, salvo culpa grave o dolo de su parte calificada como tal por laudo firme y definitivo del Tribunal Arbitral (los "Beneficiarios").

2.3.- Fideicomisario. Se designa como Fideicomisario al Fiduciante, por los recursos sobrantes una vez canceladas íntegramente las Obligaciones Negociables Serie I y los Gastos del Fideicomiso. Los gastos totales de la/s transferencia/s estarán a cargo de la Emisora.

2.4.- Designación de Fiduciario. Mediante la suscripción del presente Contrato por sus destinatarios, el Fiduciante designa al Fiduciario a los efectos de la cesión fiduciaria con fines de garantía de los Derechos Cedidos (conforme se define más adelante) objeto del presente, para que actúe como fiduciario del Fideicomiso en Garantía en los términos del artículo 1.666 del Código Civil y Comercial, en beneficio del Beneficiario. Tal designación se considerará consentida por el Fiduciario mediante la suscripción del presente contrato y por los Beneficiarios mediante la suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I. El Fiduciario, de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato, ejercerá, para beneficio exclusivo de los Beneficiarios, todos y cada uno de los Derechos Cedidos y los derechos y facultades emergentes del patrimonio fideicomitado de acuerdo con los artículos 1.666, 1.680 y concordantes del Código Civil y Comercial y los términos y condiciones establecidos en este Contrato, incluyendo adoptar todos los procedimientos y tomar todas las medidas que pudieran corresponder ante un Evento de Incumplimiento bajo cualquiera de los Derechos Cedidos y/o que fueran necesarias o aconsejables para garantizar y/o proteger la existencia, plena vigencia, validez, oponibilidad, eficacia y/o integridad de cualquiera de los Derechos Cedidos y/o los Cánones, todo ello hasta la íntegra y completa extinción del presente Contrato, luego de lo cual el patrimonio fideicomitado será transferido nuevamente al Fiduciante en su carácter de Fideicomisarios bajo la presente. Ninguna disposición del presente deberá ser interpretada en el sentido que el Fiduciario deba adelantar o poner en riesgo fondos propios o de cualquier otra forma incurrir en responsabilidad financiera personal en el cumplimiento de sus obligaciones o el ejercicio de sus derechos bajo el presente. Sin perjuicio de ello, en ningún caso el Fiduciario deberá realizar ningún acto descrito en el presente cuando, a su criterio, no existan garantías adecuadas o no se encuentre asegurado el reembolso de cualquier adelanto.

ARTÍCULO TERCERO. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA. FACTURACION, COBRANZA Y GESTION DE LOS CÁNONES, MONTO DE GARANTÍA.

3.1.- Cesión de los Cánones.

I.- El Fiduciante cede y transfiere fiduciariamente al Fiduciario en su carácter de fiduciario bajo el Fideicomiso y no a título personal, en forma irrevocable, en beneficio único y exclusivo de los Beneficiarios, y de conformidad con lo establecido en el artículo 1.680 y los Capítulos 30 y 31 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial, la totalidad de los Cánones originados bajo

DIEGO A. CARO
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

los Contratos de Alquileres vigentes incluyendo sus prórrogas o renovaciones (los “Derechos Cedidos”). En este acto el Fiduciante hace entrega al Fiduciario de copias certificadas de los Contratos de Alquileres involucrados, que se agregan como anexo al presente.

Las Partes reconocen y aceptan que respecto de los Derechos Cedidos que correspondan a los Cánones de Alquileres, la Cesión Fiduciaria en Garantía será pasiva, es decir, que hasta tanto el Fiduciario no reciba una notificación ante un Evento de Incumplimiento por parte de cualquiera de los Beneficiarios, la titularidad de los Cánones de Alquileres y los fondos acreditados en la Cuenta Recaudadora, el derecho a disponer de estos, corresponderá al Fiduciante.

II.-Respecto de terceros con algún interés legítimo, la cesión fiduciaria será oponible una vez que los Deudores Cedidos hayan quedado notificados en forma fehaciente por el Fiduciante de la cesión fiduciaria, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles de celebrado el presente, conforme al modelo de notificación que obra como Anexo C (la “Notificación de Cesión”).

3.2.- Acreditación de los Cánones de Alquileres en la Cuenta Recaudadora. Cesión de Saldos.

Es condición esencial de este Contrato que el Fiduciante, en el instrumento que constituye la Notificación de Cesión, instruya al respectivo Deudor Cedido para que realice todos y cada uno de los pagos relativos a los Cánones de Alquileres bajo el Contrato de Fideicomiso en la cuenta del Fiduciante, tal como se viene haciendo hasta la fecha de la presente, hasta tanto el Fiduciario en forma exclusiva, le indique lo contrario.

3.3.- Omitido Voluntariamente

3.4.- Fondo de Gastos.

La Emisora instruye a INVIU S.A.U en su rol de colocador de las Obligaciones Negociables Serie I que del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Serie I transfiera a la Cuenta Fiduciaria: (a) la suma de \$1.000.000 (Pesos Argentinos un millón) para constituir y mantener un Fondo de Gastos, el que será restablecido en forma trimestral por el Fiduciante ante el requerimiento del Fiduciario, hasta llegar a un monto equivalente al original o el mayor que estime razonablemente el Fiduciario. Los importes acumulados en el Fondo de Gastos podrán ser invertidos por el Fiduciario, bajo las mismas reglas aplicables a los Fondos Líquidos Disponibles. Luego de cancelados totalmente los Servicios bajo Obligaciones Negociables Serie I y los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, será liberado el remanente del Fondo de Gastos mediante transferencia a la Cuenta Libre del Fiduciante. El Fiduciante asume el compromiso irrevocable, en carácter de aporte al Fideicomiso, de transferir cualquiera de los fondos requeridos por el Fiduciario en los términos del presente.

3.5.- Gestión de los Cánones. Deber de información.

I.- El Fiduciante emitirá las Facturas correspondientes a los Cánones por Alquileres cumpliendo con toda la normativa aplicable, y con antelación suficiente para que la Cobranza sea percibida en la Cuenta Recaudadora en las fechas en que, conforme a los respectivos Contratos de Alquileres, deban efectivizarse los Cánones.

II.- Asimismo, el Fiduciante se obliga a:

(a) Tomar todas las medidas que fueran necesarias o convenientes para mantener íntegramente los derechos del Fiduciario sobre los Cánones y la Cobranza, efectuando todos aquellos reclamos, presentaciones y acciones que fueren necesarios a fin de proteger los Bienes Fideicomitidos o la

DIAGO VARGAS
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

percepción de las sumas correspondientes al cobro de los mismos por el Fiduciario, para evitar que los Bienes Fideicomitados resulten afectados de cualquier forma, o disminuido su flujo o valor;

(b) Comunicar al Fiduciario en el mismo día o a más tardar el Día Hábil siguiente, toda alteración a las condiciones de los Cánones que se viera obligado a adoptar por cambios en la normativa legal aplicable, disposición de Autoridad Gubernamental, orden judicial o cualquier otro supuesto de fuerza mayor y que pudiera afectar la integridad de la Cobranza. Tal comunicación deberá cursarse en forma previa a su efectivización, salvo que ello fuera manifiestamente imposible;

(c) Mantener procedimientos de control que permitan la verificación por el Fiduciario o por cualquier persona designada por él de toda la gestión de facturación y Cobranza;

(d) Notificar al Fiduciario, en el mismo día o a más tardar el Día Hábil siguiente de tomar conocimiento, de cualquier hecho o situación que a juicio de un buen hombre de negocios pudiera afectar o poner en riesgo en todo o en parte la validez o cumplimiento de los Contratos de Alquileres, la facturación y/o Cobranza;

(e) Atender pronta y diligentemente toda solicitud de información realizada por el Fiduciario o por la persona que éste designe dentro del plazo máximo de 48 horas de la solicitud respectiva;

(f) Mantener siempre en adecuadas condiciones de operación los sistemas de procesamiento necesarios para las gestiones de facturación y Cobranza; y

(g) Mantener sistemas de "backup" y un plan de contingencia de modo de permitir la prestación continua e ininterrumpida de los Servicios.

III. El Fiduciante asume el siguiente deber de información frente al Fiduciario:

(a) Entregar antes del día 29 (veintinueve) de cada mes calendario, con relación al mes calendario inmediato anterior, la siguiente información: (i) monto de la facturación; y (ii) montos de las Cobranzas. El primer informe deberá rendirse con relación al mes calendario inmediato anterior al que tenga lugar la Fecha de Emisión y Liquidación. El informe será auditado por el auditor externo del Fiduciante, o por una firma de auditores contables independientes, a criterio y satisfacción del Fiduciario, quien podrá en su caso designar un reemplazo a costo del Fideicomiso.

3.6.- Cuenta Recaudadora. Cuenta Fiduciaria.

I. El Fiduciante se obliga durante toda la vigencia del Fideicomiso a mantener abierta para la utilización del Fiduciario, a favor de los Tenedores, la Cuenta Recaudadora. Las sumas acreditadas estarán disponibles para su transferencia a la Cuenta Fiduciaria, a las 72hs hábiles posteriores a la acreditación, en tanto no medie una instrucción en contrario del Fiduciario dirigida Fiduciante. Dicha instrucción será cursada por el Fiduciario en cualquiera de los siguientes supuestos: (a) cuando se verifique un Evento de Incumplimiento, y (b) cuando se verificará un Evento de Acreditación Directa en la Cuenta Fiduciaria. El Fiduciante se obliga durante la vigencia del Fideicomiso a no abrir nuevas cuentas recaudadoras diferentes a la Cuenta Recaudadora, sin previo aviso y consentimiento del Fiduciario.

II. Acreditación de Fondos y Aplicación de fondos de la Cuenta Recaudadora.

(a) Los fondos serán retenidos, liberados o transferidos, acreditados y aplicados por el Fiduciario de conformidad con los términos y condiciones que se detallan en los artículos a continuación:

i. Hasta tanto el Fiduciario no hubiere recibido de alguno de los Beneficiarios una notificación informando el acaecimiento de un Evento de Incumplimiento, cada Deudor Cedido deberá depositar los fondos en la Cuenta Recaudadora. Se deja expresa constancia que, en tal caso, los fondos que en virtud del cumplimiento de este artículo sean depositados en la Cuenta Recaudadora, serán de libre disponibilidad del Fiduciante, recuperando de esta forma, la propiedad plena sobre los mismos, sin perjuicio del mantenimiento en vigencia de la cesión fiduciaria con Fines de Garantía. En caso de que



DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y NOTARÍA
Registro 872 - Mendoza



el Fiduciario reciba una notificación informando el acaecimiento de un Evento de Incumplimiento, entonces, el Fiduciario actuara de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.8. del presente

3.7.- Obligaciones de Ebucar. La Emisora tendrá a su exclusivo cargo el pago de los Servicios vinculados con la emisión de las Obligaciones Negociables Serie I. Asimismo, durante toda la vigencia de este Fideicomiso, la Emisora deberá: (a) transferir a la Cuenta Fiduciaria las sumas necesarias para completar o reponer el Fondo de Gastos dentro del 3 (tres) Días Hábiles de ser intimado a ello por el Fiduciario; (b) con dos (2) Días Hábiles de antelación a la próxima Fecha de Pago de Servicios (la "Fecha de Depósito") transferir a Caja de Valores S.A. el importe del Servicio a pagar de las Obligaciones Negociables Serie I, acreditando en el mismo día dicha transferencia al Fiduciario; y (c) con antelación de 5 (cinco) Días Hábiles a la próxima Fecha de Pago de Servicios, publicar el Aviso de Pago y acreditar dicho cumplimiento al Fiduciario. Si el Fiduciante incumpliese cualquiera de las obligaciones indicadas en el presente artículo, el Fiduciario dispondrá de los fondos disponibles en la Cuenta Fiduciaria o en la Cuenta Recaudadora, para el pago de los conceptos antes indicados.

3.8.- Eventos de Acreditación Directa en la Cuenta Fiduciaria.

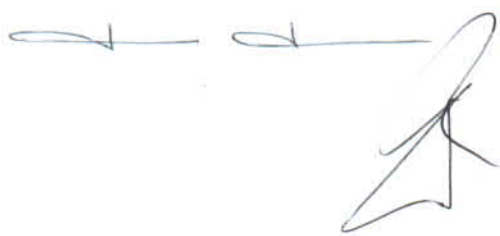
I. A partir de la firma de este Contrato, en caso de verificarse respecto del Fiduciante alguno de los siguientes eventos ("Eventos de Acreditación Directa en la Cuenta Fiduciaria"), el Fiduciario: (i) notificará a los Deudores Cedidos que la totalidad de la Cobranza deberá acreditarse en la Cuenta Fiduciaria o en aquella otra cuenta que esté le indique, hasta tanto el Fiduciario indique lo contrario, y/o (ii) instruirá a los Deudores Cedidos a que los Cánones sean pagados exclusivamente mediante acreditación en la Cuenta Fiduciaria o en aquella otra cuenta que esté le indique:

- (a) En caso de verificarse un Evento de Incumplimiento.
- (b) Si se dispusiera cualquier medida cautelar o ejecutiva, cualquiera fuere su monto, sobre la Cuenta Recaudadora, salvo que la medida fuera parcial y no afectara la disponibilidad de los fondos allí acreditados, o que se acreditaran en el futuro, para el pago de Servicios bajo las Obligaciones Negociables Serie I, los Gastos e Impuestos del Fideicomiso.
- (c) Si por cualquier circunstancia fuera cerrada la Cuenta Recaudadora, o perdiera su condición de cuenta corriente sin servicio de cheques, o por cualquier circunstancia no pudiera asegurarse que los únicos débitos de dicha cuenta sean transferencias a la Cuenta Fiduciaria, o débitos para el pago de Gastos e Impuestos del Fideicomiso y los Servicios bajo las Obligaciones Negociables Serie I, según el caso.
- (d) Si la Emisora omitiera informar al Fiduciario, en forma fehaciente, de inmediato o a más tardar el Día Hábil siguiente al de haber tomado conocimiento por cualquier medio, el acaecimiento de cualquiera de las situaciones antes detalladas.

II. Transferida la Cobranza a la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario la operará en la forma que se establece a continuación:

- (a) En tanto no se verifique la Caducidad de Plazos, respecto de los fondos que se acrediten en la Cuenta Fiduciaria, diariamente reservará el importe necesario hasta completar o reponer el Fondo de Gastos.
- (b) Si se verifica la Caducidad de Plazos, el Fiduciario reservará la totalidad de los fondos acreditados en la Cuenta Fiduciaria con destino al pago total de lo que se adeude en concepto de Gastos del Fideicomiso y bajo las Obligaciones Negociables Serie I, conforme al orden de imputación establecido en el artículo 3.13.
- (c) Cumplidos los destinos anteriores, en el supuesto indicado en (a), diariamente debitará y transferirá a la cuenta que le indique el Fiduciante y el Fiduciario acepte, todos los fondos remanentes.


DIEGO GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza



3.9.- Plazo del Fideicomiso. El plazo de duración del Fideicomiso cuya constitución se acuerda por el presente se extenderá hasta la fecha de pago total de los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I y cancelación de los Gastos del Fideicomiso e Impuestos del Fideicomiso, aun cuando ello tuviera lugar después del vencimiento del plazo de las Obligaciones Negociables Serie I. En ningún caso se excederá el plazo máximo legal.

3.10.- Efectos fiscales. El Fideicomiso constituido por el presente es un fideicomiso en garantía, donde los Bienes Fideicomitidos son transferidos pro solvendo, por lo que el Fiduciante se obliga a: (a) cumplir todas las obligaciones fiscales nacionales, provinciales o municipales aplicables a los Cánones, la Cobranza y al patrimonio de este Fideicomiso como si los Bienes Fideicomitidos integraran su propio patrimonio; (b) acreditar fehacientemente el cumplimiento de tales obligaciones dentro de los 30 (treinta) Días Hábilés de serle requerido por el Fiduciario, mediante certificación de auditor independiente a satisfacción del Fiduciario; e (c) informar de inmediato al Fiduciario toda inspección, requerimiento o intimación que hubiera recibido de las entidades recaudadoras fiscales relativo directa o indirectamente a las obligaciones fiscales antedichas. El Fiduciario efectuará las inscripciones que de acuerdo a las normas vigentes corresponda efectuar respecto del Fideicomiso, de acuerdo a la naturaleza de este Contrato.

3.11.- Inversiones transitorias. El Fiduciario podrá invertir en forma transitoria los Fondos Líquidos Disponibles de la Cuenta Fiduciaria. De realizarse, dichas inversiones se harán en depósitos a plazo o cualquier instrumento de renta fija con oferta pública autorizada en la República Argentina, mediante agentes financieros o de mercado de capitales a elección del Fiduciario. Los plazos de vencimiento de estas inversiones deberán guardar relación con los plazos establecidos para el pago de los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I. Los recursos que se destinen al Fondo de Gastos serán considerados en todos los casos Fondos Líquidos Disponibles y podrán ser invertidos conformes la naturaleza de los gastos y conceptos del Fideicomiso que se espera tener que afrontar durante el período de vigencia del Fideicomiso. Las Partes acuerdan que el producido de las inversiones transitorias será asignable en su totalidad al Fiduciante.

I. El Fiduciario estará facultado para invertir, los Fondos Líquidos Disponibles en el mercado de capitales, de acuerdo con una política de inversión conservadora previamente establecida entre las Partes, en particular mediante la adquisición de cuotapartes de fondos comunes de inversión de liquidez inmediata (T+0), tales como los ofrecidos en el mercado de capitales o instituciones financieras de primera línea que ofrezcan productos de características similares (los "Instrumentos de Inversión").

En el caso que el Fiduciario haya invertido los Fondos Líquidos Disponibles en los Instrumentos de Inversión, el Fiduciario no responderá frente al Fiduciante y/o al Beneficiario por el resultado de dicha inversión, salvo culpa grave o dolo de su parte, o de sus dependientes, de acuerdo con lo normado en el 1.676 del CCCN, calificada como tal por una sentencia firme y definitiva del tribunal competente.

3.12.- Pagos a los Tenedores. Los Servicios serán pagados por el Fiduciante mediante la transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores S.A. para su acreditación en las respectivas cuentas de los titulares de las Obligaciones Negociables Serie I en los términos de las Condiciones de Emisión. En caso de incumplimiento de aquél, el pago será realizado por el Fiduciario solo cuando expresamente así lo prevea el presente y únicamente en tanto hubiera recursos suficientes en la Cuenta Recaudadora o en la Cuenta Fiduciaria. Los bienes del Fiduciario no responderán, en ningún caso, por las




JESSICA GARCIA
NOTARIO
Instituto 872 - Mendoza

obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso ni en el cumplimiento del pago de los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I.

3.13.- Aplicación de la Cobranza en caso de un Evento de Incumplimiento. La Cobranza, en caso de un Evento de Incumplimiento, se aplicará al pago de los siguientes conceptos, en el orden enunciado: (a) Gastos del Fideicomiso, incluida la retribución del Fiduciario que permaneciere impaga; (b) recomposición del Fondo de Gastos y/o Reservas en su caso, (c) intereses moratorios de las Obligaciones Negociables Serie I; (d) intereses compensatorios de las Obligaciones Negociables Serie I; (e) capital de las Obligaciones Negociables Serie I; y (f) el importe remanente para su entrega al Fideicomisario.

3.14.- Condicionamiento. La vigencia y efectividad del presente Contrato se condiciona a la previa suscripción de las Obligaciones Negociables Serie I bajo los términos de las Condiciones de Emisión.

3.15.- Reservas. En cualquier momento el Fiduciario podrá disponer la constitución de reservas (las "Reservas") por las sumas equivalentes a: (a) las previsionadas por el auditor del Fideicomiso; o (b) estimadas por el Fiduciario en base a un informe fundado de un asesor legal, e impositivo en su caso, de reconocido prestigio contratado por el Fiduciario con cargo al Fideicomiso, para hacer frente al pago de: (i) los impuestos aplicables al Fideicomiso que se devenguen hasta su liquidación, si los hubiere o pudiere haberlos, y siempre que exista duda razonable sobre la aplicación de dichos impuestos debido a la interpretación conflictiva de normas particulares al respecto, y (ii) los daños, perjuicios y otros conceptos en razón de reclamos y/o acciones judiciales o arbitrales interpuestas contra cualquier Persona Indemnizable, y siempre y cuando el objeto de la acción sea el reclamo de daños, perjuicios y otros. Las Reservas serán constituidas o aumentadas en cualquier momento, con fondos provenientes de la Cobranza y si no hubiera sido posible retenerlo de la Cobranza, la Emisora deberá integrar las Reservas a solo requerimiento del Fiduciario, mediante el depósito de dinero en efectivo, una o más garantías emitidas por bancos calificados "AA" en escala nacional de calificación argentina, o su equivalente, o cualquier otro tipo de garantía a satisfacción del Fiduciario. El Fiduciario, de no ser indemnizado conforme a lo dispuesto en el artículo 6.8., tendrá derecho a cobrarse de las Reservas acumuladas en el Fondo de Gastos, las que podrán ser invertidas conforme se tratara de Fondos Líquidos Disponibles, correspondiendo a dichas Reservas las utilidades que dichas inversiones generen, salvo en el supuesto que dichas utilidades superen total o parcialmente las provisiones por los reclamos y/o acciones indicadas en el presente artículo, caso en el cual el excedente deberá transferirse inmediatamente a la Cuenta Fiduciaria. Cuando proceda la liquidación del Fideicomiso, el Fiduciario la llevará a cabo con excepción de las Reservas, sobreviviendo el Fideicomiso al efecto de lo previsto en este artículo, período durante el cual el Fiduciario mantendrá todos los derechos que este Contrato le confiere, con excepción del de ser remunerado. El Fiduciante mantendrá el derecho a percibir las sumas correspondientes a las Reservas acreditadas en el Fondo de Gastos que no deban ser aplicadas al pago de impuestos o a atender resoluciones recaídas en acciones iniciadas contra Personas Indemnizables de conformidad con lo dispuesto en este artículo y en el artículo 6.8., hasta el transcurso del plazo de prescripción de las acciones legales. A tales efectos, el Fiduciario podrá afectar, retener, ejercer una acción de cobro sobre el patrimonio fideicomitado, cuando así se establezca mediante resolución firme de tribunal competente.

La presente indemnidad se mantendrá en vigencia hasta la prescripción de las acciones para reclamar los pagos debidos por los conceptos antes mencionados.

ARTÍCULO CUARTO. DECLARACIONES, GARANTÍAS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIANTE





DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

4.1.- Declaraciones y Garantías del Fiduciante. El Fiduciante declara y garantiza que:

(a) La formalización y cumplimiento de este Contrato de Fideicomiso y de los actos que son su consecuencia se encuentran dentro de sus facultades y objeto social, y que para su debida formalización y cumplimiento no se requiere de autorización alguna por parte de cualquier órgano o Autoridad Gubernamental.

(b) No está pendiente ni es inminente según su leal saber y entender ninguna acción ante los tribunales, organismos gubernamentales o árbitros y ningún proceso que le afecte y pueda tener un efecto adverso y significativo sobre su situación financiera o sus operaciones, o que pueda afectar la validez o exigibilidad de la emisión de las Obligaciones Negociables Serie I y de este Contrato; y que especialmente no se han dado, ni es previsible que se den en el futuro inmediato, ninguna de las circunstancias indicadas como Eventos de Incumplimiento en el presente.

(c) Cuenta con capacidad de gestión y organización administrativa propia y adecuada para la administración de los Cánones.

(d) El Fiduciante: (i) es el único y exclusivo titular de todos y cada uno de dichos Derechos Cedidos, (ii) tienen pleno, irrestricto e incontrovertible derecho, en cada caso libre de todo reclamo de terceros, sobre cada uno de los Derechos Cedidos, (iii) salvo por lo dispuesto en este Contrato, el Fiduciante no ha cedido, gravado, transferido o de algún otro modo afectado la disponibilidad de los Derechos Cedidos, todos los cuales se encuentran, libres de derechos reales o personales, o privilegios en favor de terceros, y de todo otro gravamen o restricción legal, contractual o de cualquier otra naturaleza, o impedimento alguno, y que el Fiduciante no ha sido notificado de ningún embargo o inhibición que restrinja, impida, limite o de cualquier otro modo dificulte o menoscabe el Fideicomiso en Garantía otorgado en virtud de este Contrato, la constitución del Fideicomiso en Garantía, o el ejercicio pleno, pacífico y efectivo por parte del Fiduciario de cualquiera de sus respectivas facultades, privilegios, atribuciones, derechos, títulos o intereses bajo este Contrato, o que de cualquier otra forma pudiere afectar adversamente los derechos otorgados al Fiduciario en virtud de este Contrato, y (iv) no existe pedido de concurso preventivo y/o quiebra alguno en contra del Fiduciante ni tampoco ha comenzado con cualquier presentación, procedimiento o acción relacionada a un acuerdo preventivo extrajudicial ni ha solicitado su propia quiebra ni concurso preventivo o planea hacerlo en el futuro;

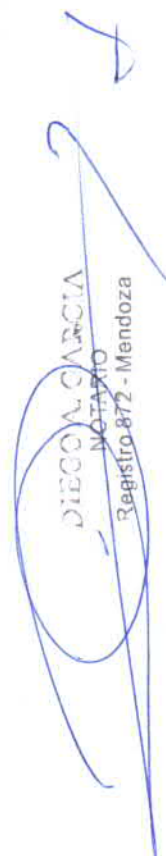
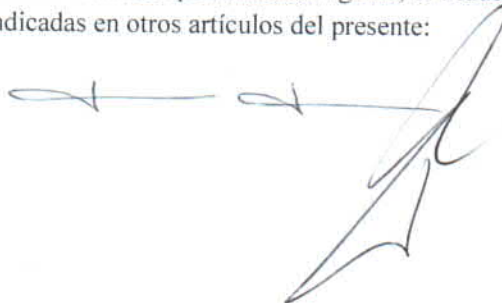
(e) Los Cánones se encuentran y se encontrarán en plena vigencia y validez y se encuentran y se encontrarán libres de todo gravamen y afectación de cualquier naturaleza.

(f) Sobre la existencia y legitimidad de los Cánones cedidos en el Fideicomiso.

(g) El Fiduciante declara, con carácter de declaración jurada, que los fondos y bienes objeto de este contrato tienen su origen en actividades lícitas, que cumplen con la normativa aplicable y suministran toda información requerida por la normativa aplicable y los órganos de contralor, especialmente aquellas relacionadas con la prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo (de conformidad con las Leyes N° 25.246, 26.268 y sus modificatorias y complementarias).

(h) Ningún consentimiento, autorización, aprobación, notificación, presentación o cualquier otra acción de cualquier persona de derecho privado o público (incluyendo, sin limitación cualquier Autoridad Gubernamental) es requerida a los fines de: (i) la constitución, perfeccionamiento, cumplimiento y/o ejecución de la cesión fiduciaria con fines de garantía de los Derechos Cedidos; y/o (ii) el ejercicio por parte del Fiduciario y/o los Beneficiarios de todos sus derechos contemplados bajo la presente estableciéndose sin embargo que la cesión fiduciaria en los términos de los artículos 1.682 y 1.683 del Código Civil y Comercial será oponible a terceros una vez efectuadas las notificaciones previstas.

4.2.- Obligaciones del Fiduciante. Mientras el presente Contrato permanezca vigente, el Fiduciante asume las siguientes obligaciones, además de las indicadas en otros artículos del presente:



DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

(a) Realizar todos aquellos actos que resulten necesarios para que los Cánones estén efectivamente disponibles para el Fiduciario.

(b) La liberación de cualquier obligación asumida frente a terceros, que de cualquier modo pudiere impedir, restringir o limitar al Fiduciario en el ejercicio adecuado de los derechos y acciones que se transfieren a su favor de acuerdo con lo que se dispone en el presente Contrato.

(c) Cumplir en forma completa y oportuna, con la totalidad de las obligaciones a su cargo estipuladas en los Contratos de Alquileres a los que corresponden los Cánones o disposiciones legales aplicables,

(d) Otorgar en tiempo oportuno cuantos actos públicos y privados le sean razonablemente requeridos por el Fiduciario a los fines de este Contrato.

(e) Tomar y adoptar pronta y diligentemente todas las medidas razonables, y efectuar todos aquellos reclamos, presentaciones y acciones que fueren necesarios, a fin de proteger los Bienes Fideicomitidos o la percepción de las Cobranzas en las condiciones estipuladas en el presente Contrato, a fin de evitar que el Fiduciario sufra algún perjuicio como consecuencia de la celebración del presente Contrato, o para evitar que los Bienes Fideicomitidos resulten afectados de cualquier forma, o disminuido su valor.

(f) Cumplir adecuadamente con toda la normativa aplicable a su actividad.

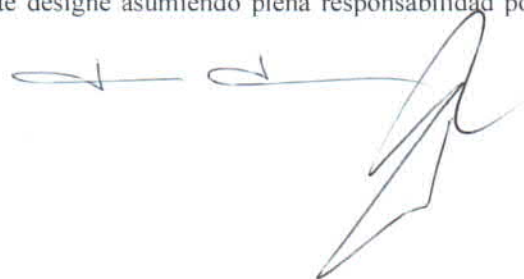
(g) Informar y acompañar la documentación que el Fiduciario requiera en virtud de las normas de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y las resoluciones de la Unidad de Información Financiera N° 121/2011, 140/2012, 104/2016, 30/2017 y sus modificatorias, así como las que en el futuro las reemplacen).

(h) Notificará inmediatamente al Fiduciario cualquier incumplimiento de los Deudores Cedidos en relación con los Derechos Cedidos, o en virtud de cualquier otro documento, instrumento o relación jurídica correspondiente a los Derechos Cedidos, y cualquier notificación, reclamo o sanción derivada de cualquiera de los Derechos Cedidos, documentos, instrumentos o relaciones jurídicas relativas a los Derechos Cedidos, así como también cualquier hecho o circunstancia que genere, o pudiera generar, una controversia respecto de la existencia, validez, vigencia, oponibilidad, eficacia, integridad y/o de la forma de ejercer el patrimonio fideicomitado.

(i) No modificar los términos de los acuerdos vigentes con los Deudores Cedidos en cualquier forma que implique afectar adversamente el valor o la ejecutabilidad de los Derechos Cedidos, ni dispensar total o parcialmente a cualquiera de los Deudores Cedidos de sus obligaciones; y

(j) No modificar o de algún otro modo disponer, ni permitir que por cualquier causa y/o circunstancia (ya sea por imposición legal o por cualquier otra circunstancia) la Cobranza se acredite en otro sitio que no sea específicamente la Cuentas Recaudadora, o, en caso de que acaeciera un Evento de Incumplimiento, en la Cuenta Fiduciaria.

4.4.- Otorgamiento de Poder Irrevocable. Se deja expresa constancia que, en forma simultánea con la suscripción de este contrato, el Fiduciante otorgará un poder especial irrevocable por la Cuenta Recaudadora, debidamente instrumentado por separado en escritura pública y en los términos de los artículos 380 inciso c) y 1.330 del Código Civil y Comercial, a favor del Fiduciario y de los funcionarios o empleados del Fiduciario que este designe asumiendo plena responsabilidad por su



WEGGA. GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

actuación (conjuntamente, los “Mandatarios”), y con vigencia por un plazo de 5 (cinco) años y debiendo ser renovado por el Fiduciante hasta la cancelación total y definitiva de las obligaciones garantizadas, en los términos del Anexo D. Las facultades previstas en el poder especial irrevocable para operar la Cuenta Recaudadora no podrán ser otorgadas a otras personas distintas a los Mandatarios, quienes serán los únicos apoderados para actuar en forma exclusiva con relación a la Cuenta Recaudadora.

4.5.- Declaración especial del Fiduciante. El Fiduciante declara y reconoce, como condición esencial de emisión de las Obligaciones Negociables Serie I y de este Contrato, que: (a) la función de administración de los Cánones debe ser cumplida con escrupulosidad, y con la diligencia del buen hombre de negocios que obra en base a la confianza depositada en él por parte del Fiduciario y los Beneficiarios; (b) que el incumplimiento de las obligaciones aquí contraídas que le corresponden puede causar perjuicios graves e irreparables a los Beneficiarios, y al mercado de capitales y el público inversor en su conjunto; y (c) que la retención o desviación de los fondos provenientes de la Cobranza constituye el delito de administración fraudulenta (art. 173 inc. 6o del Código Penal), consideraciones todas estas que justifican las facultades reconocidas al Fiduciario en el artículo 6.6., en miras al cumplimiento del objeto de este Fideicomiso y el interés de los Beneficiarios.

ARTÍCULO QUINTO.GASTOS DEL FIDEICOMISO

5.1.- Gastos del Fideicomiso. La totalidad de los Gastos del Fideicomiso tendrán prioridad respecto a los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I.

5.2.- Insuficiencia de fondos. En ningún caso al Fiduciario se le exigirá realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones en la ejecución del Fideicomiso que pueda afectar su propio patrimonio, por lo que no asume ni incurre en ningún tipo de responsabilidad al respecto. La insuficiencia de fondos para atender a los Gastos del Fideicomiso, y el incumplimiento por parte de la Emisora a la obligación de pagarlos, implicarán un Evento de Incumplimiento y facultará al Fiduciario a declarar la Caducidad de Plazos.

ARTÍCULO SEXTO.DEL FIDUCIARIO

6.1.- Actuación. El Fiduciario podrá ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria respecto del patrimonio fideicomitado con el alcance y las limitaciones establecidas en el presente. Además, se compromete a cumplir las demás gestiones que se especifican en este Contrato y en las Condiciones de Emisión. Para ello, el Fiduciario actuará con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él, sin que tenga otras obligaciones que aquellas que surgen expresamente de este Contrato.

6.2.- Ausencia de Responsabilidad. El Fiduciario ejercerá sus funciones, derechos y tareas de conformidad con lo dispuesto en este Contrato, y no será responsable de cualquier pérdida o reclamo que pueda resultar de sus acciones u omisiones, salvo culpa grave o dolo de su parte calificada como tal por una sentencia judicial firme y definitiva dictada por los tribunales competentes, o en los supuestos contemplados por los artículos 1.676 y concordantes del Código Civil y Comercial, determinado como tal por una sentencia judicial firme y definitiva dictada por los tribunales competentes.



RECOGIDA, CARGADA
NOTARIO
Instituto 872 - Mendoza



6.3.- Facultades. A los fines del cumplimiento de sus obligaciones, el Fiduciario se encontrará legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender, actuando con normal diligencia, considere necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar y defender los Bienes Fideicomitidos en los términos de los artículos contenidos en el Capítulo 30 del Libro IV del Título III del Código Civil y Comercial y en cumplimiento de las funciones que se le asignan por el presente Contrato. Sin que implique limitación de lo expresado precedentemente, el Fiduciario estará facultado para:

- (a) Adquirir, recibir, conservar, vender, ceder y transferir los Bienes Fideicomitidos;
- (b) Pagar impuestos, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos y cualquier otro costo que sea un Gasto del Fideicomiso;
- (c) Recibir pagos y otorgar recibos;
- (d) Iniciar, proseguir, contestar, rechazar y desistir cualquier acción, juicio o procedimiento en cualquier clase de tribunal con relación al Contrato, los Bienes Fideicomitidos o la emisión de las Obligaciones Negociables Serie I, con facultades de realizar acuerdos, transacciones, avenimientos, conciliaciones o cualquier otra forma de terminación de pleitos y disputas;
- (e) Otorgar poderes y mandatos generales y/o especiales a personas que se desempeñen como Agente del Fiduciario;
- (f) Celebrar, transferir, rescindir y resolver contratos celebrados en cumplimiento de la ejecución del Fideicomiso;
- (g) Realizar todos los actos que estimare necesarios o convenientes a fin administrar y realizar los Bienes Fideicomitidos, con las más amplias facultades; y
- (h) Convocar a y presidir asambleas.

Ninguna de las facultades mencionadas precedentemente constituye una obligación para el Fiduciario.

6.4.- Actuación a través de agentes. El Fiduciario podrá cumplir las funciones que asume por el presente en forma directa, o a través de personas que designe como Agentes del Fiduciario. El Fiduciario está facultado para ajustar su conducta al asesoramiento y dictamen de profesionales de amplia experiencia y prestigio en la materia de que se trate. El Fiduciario no será responsable por la actuación de los Agentes del Fiduciario, en tanto la designación no hubiera recaído en personas notoriamente incapaces o insolventes para la gestión encomendada, o mediará la propia culpa grave o dolo del Fiduciario conforme a laudo del Tribunal Arbitral.

6.5.- No afectación de recursos propios. Las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso serán exclusivamente satisfechas con los Bienes Fideicomitidos conforme los términos del artículo 1.686 y concordantes del CCyC. Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del Fiduciario. El Fiduciario no está obligado a afrontar con recursos propios cualquier tipo de gastos y/o costos relacionado con el Fideicomiso. Sin perjuicio de ello, siempre que el Fiduciario adelante fondos propios en beneficio del Fideicomiso (sea en razón de la falta de recursos o por cualquier otra razón que fuese, aun cuando sea imputable al Fiduciario), tendrá prioridad de cobro respecto de los Tenedores y derecho a ser reembolsado en forma inmediata con los primeros fondos disponibles que existieren en el Fideicomiso hasta el íntegro pago de los desembolsos voluntarios realizados por el Fiduciario, con más una tasa de interés equivalente a la Tasa BADLAR más 10 puntos básicos, la tasa de interés vigente para las Obligaciones Negociables Serie I. El privilegio antes referido será aplicable aun cuando el Fiduciario hubiere renunciado o hubiese sido removido en sus funciones.

6.6.- Facultades y obligaciones del Fiduciario para la defensa de los derechos e intereses de los Tenedores.



DIEGOA GARCIA
NOTARIO
Registre 672 - Mendoza

I. A efectos de proteger sus derechos como Fiduciario y los derechos de los Tenedores, el Fiduciario convocará a Asamblea de Tenedores y, cuando así correspondiera, iniciará en función de lo resuelto en Asamblea, acciones judiciales o ante el Tribunal Arbitral para: (i) exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Fiduciante en el presente Contrato, o (ii) defender los Bienes Fideicomitidos. El Fiduciario no estará supeditado a la previa instrucción de una Asamblea de Tenedores para obtener medidas precautorias o cautelares respecto de los bienes de la Emisora en caso de verificarse un Evento de Incumplimiento o un Evento de Acreditación Directa en la Cuenta Fiduciaria. Ello, sin perjuicio de las ejecuciones o acciones individuales de cobro que correspondan a los Tenedores para exigir en todos los casos el cumplimiento del laudo arbitral y cobrar las sumas de dinero a ser pagadas de acuerdo a tal laudo. En caso de solicitar medidas cautelares, el Fiduciante lo libera de la obligación de prestar caución.

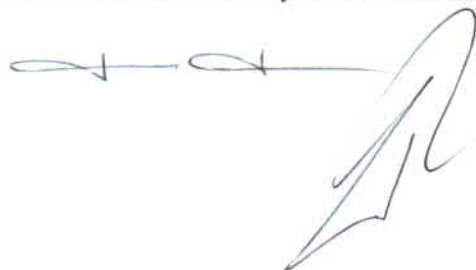
Sin perjuicio de lo expuesto, cualquier Beneficiario podrá iniciar las acciones legales correspondientes en caso que, la Emisora incumpliera sus obligaciones de pago bajo la emisión de las Obligaciones Negociables Serie I, con la sola obligación de notificar al Fiduciario el inicio de tales acciones y el tribunal de su radicación.

II. Siempre que existan recursos suficientes en el Fideicomiso para afrontar los costos y de verificarse un Evento de Incumplimiento o un Evento de Acreditación Directa en la Cuenta Fiduciaria, el Fiduciario podrá designar un veedor en las oficinas del Fiduciante, eventualmente con facultades para disponer medidas relativas a la Cobranza, que, sin causar perjuicio al Fiduciante, a criterio del Fiduciario sean convenientes para el interés de los Beneficiarios.

III.- En caso que con las medidas descriptas en el apartado anterior no pudieran subsanarse los incumplimientos indicados, o el Fiduciante imposibilitara u obstaculizara el cumplimiento de las funciones asignadas al veedor conforme al apartado precedente, el Fiduciario podrá solicitar a un juez competente (siempre que existan recursos suficientes en el Fideicomiso para afrontar los costos): (i) el nombramiento de un veedor; y/o (ii) el embargo de los fondos no rendidos; y/o (iii) el dictado de medidas de no innovar respecto a los procedimientos de Cobranza o rendición de los fondos correspondientes a la Cobranza, incluida la notificación a los Deudores Cedidos para que paguen las Facturas mediante transferencia a o depósito en la Cuenta Fiduciaria. Tales medidas podrán ser solicitadas sobre la base de su propia declaración acerca de la existencia de los incumplimientos, sin que sea exigible la contracautela, salvo la caución juratoria, y el Fiduciante no tendrá derecho a oponerse a ellas en tanto no acredite fehacientemente que de su parte no han existido los incumplimientos invocados o que la medida es desproporcionada.

6.7.- Facultades de inspección. En caso que el Fiduciante no evacuara los requerimientos de información que le formule el Fiduciario tendientes a acreditar el cumplimiento de sus obligaciones dentro del plazo de 5 (cinco) días de notificado, el Fiduciario podrá constituirse - por intermedio de las personas que a su sólo criterio determine - en cualquier momento en que lo considere conveniente y mediando aviso previo de dos (2) Días Hábiles, en el domicilio del Fiduciante, o en los lugares en donde éste lleve a cabo las tareas de administración, en horarios y Días Hábiles, a efectos de constatar el debido cumplimiento de las obligaciones asumidas en este Contrato. A tales fines, el Fiduciante se obliga a prestar toda la colaboración que el Fiduciario - como las personas que éste designe - le solicite, incluyendo la puesta a disposición de toda la documentación relacionada con los Cánones y la Cobranza, sin que esto implique entorpecimiento de las tareas habituales y cotidianas del Fiduciante ni obste a la adopción de otras medidas conforme al artículo anterior. A tal fin, el Fiduciario podrá requerir al auditor del Fiduciante que certifique que las Facturas han sido y son emitidas cumpliendo los requisitos establecidos en este Contrato.


DIGNA GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza



6.8.- Limitación de responsabilidad. El Fiduciario se compromete realizar esfuerzos razonables para el cumplimiento de las funciones que se le asignan en el presente Contrato. El Fiduciario no resultará responsable de cualquier pérdida o reclamo que pudiera resultar de sus acciones u omisiones, salvo culpa grave o dolo de su parte, calificada como tal por resolución firme y definitiva de tribunal competente. El Fiduciario no será responsable por ningún incumplimiento en que pudiere incurrir la Emisora con relación a las Condiciones de Emisión de las Obligaciones Negociables Serie I (incluyendo el adecuado cumplimiento de los deberes de información) o el Fiduciante con relación al presente Contrato. El Fiduciario no efectúa declaración alguna acerca del valor, estado, riesgo, titularidad o condición de los Bienes Fideicomitidos. En ningún caso el Fiduciario será responsable por un cambio material adverso en el valor o estado de los activos que constituyan el Fideicomiso, ni en el caso en que los Bienes Fideicomitidos o su producido resultaren insuficientes para afrontar los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I. En especial, el Fiduciario no tendrá responsabilidad cuando se incurra en pérdidas que no resulten de su dolo o culpa grave calificada como tal por resolución firme y definitiva de tribunal competente. El Fiduciario sólo incurrirá en mora por incumplimiento de sus obligaciones siempre que previamente hubiera sido intimado fehacientemente al cumplimiento de la obligación de que se trate y el incumplimiento persistiere una vez transcurrido un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados desde la fecha de tal notificación.

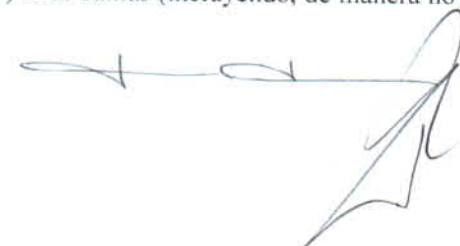
6.9.- Indemnidad. El Fiduciante se compromete a indemnizar y mantener indemne al Fiduciario, a los Beneficiarios y/o cada uno de sus funcionarios, directores, apoderados, empleados y/o sus personas controlantes y/o controladas y/o sujetos a control común y/o vinculadas y/o afiliadas, y/o subsidiarias (en adelante, indistintamente, la "Persona Indemnizable") por cualquier pérdida, reclamo, multa, honorario, costo, gasto, daño, perjuicio y/o responsabilidad, de cualquier clase y/o naturaleza, que estos puedan sufrir o deban afrontar como consecuencia y/o con motivo de: (i) su actuación bajo el presente Contrato, salvo dolo o culpa grave del Fiduciario calificada como tal por una sentencia judicial firme y definitiva dictada por un tribunal competente; o (ii) de cualquier acto realizado por el Fiduciante con dolo o culpa grave calificado como tal por sentencia judicial definitiva y firme dictada por un tribunal competente, vinculado con cualquiera de sus derechos, tareas, obligaciones y funciones bajo el presente Contrato y/o de los documentos, actos y/u operaciones celebrados como Fiduciante bajo el presente Contrato, incluyendo sin limitación por todo tipo de reclamo de terceros relativo a la veracidad de la información suministrada.

El Fiduciario, por cuenta propia o de la Persona Indemnizable de que se trate, notificará, tan pronto como sea posible al Fiduciante sobre cualquier pérdida, gastos razonables, daños y perjuicios o lesiones y suministrará a aquél con la mayor brevedad posible, toda la información y una copia de toda la documentación en poder del Fiduciario y/o de la Persona Indemnizable que corresponda.

Asimismo, el Fiduciante se compromete a reembolsar a la Parte Indemnizable, contra la sola solicitud de ésta, cualquier gasto y/o costo legal y/o de otro tipo que estuviere documentado y en el que hubiere incurrido en relación con la investigación y/o defensa de cualquiera de dichas pérdidas, reclamos, daños, perjuicios, multas, costos, gastos, sentencias y/o responsabilidades, de cualquier clase y/o naturaleza, salvo que hubiere mediado dolo o culpa grave de la Parte Indemnizable, calificada como tal por sentencia firme y definitiva de autoridad competente.

Asimismo, si el Fiduciario no fuera indemnizado por el Fiduciante en un plazo de treinta (30) días de notificado por el Fiduciario, podrá cobrarse de los Bienes Fideicomitidos. Asimismo, la indemnización incluye (aunque no se encuentra limitada a ello) a las sumas (incluyendo, de manera no taxativa, las

DIEGO A. ROSA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza



actualizaciones, intereses y penalidades debidas) que deban pagarse como Impuestos del Fideicomiso a las autoridades impositivas (ya sean nacionales, provinciales, locales, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o por una autoridad gubernamental del exterior) como consecuencia de la aplicación de las respectivas normas impositivas, sus modificaciones, la interpretación de éstas o cualquier determinación realizada por dichas autoridades.

El Fiduciante asume irrevocablemente la obligación de indemnizar al Fiduciario por cualquier perjuicio que por su culpa grave o dolo, calificada como tal por sentencia firme y definitiva de tribunal competente, el Fiduciario pudiese sufrir como consecuencia de la ejecución de cualquier instrucción que el Fiduciante le impartiera en virtud de este Contrato.

No se le exigirá al Fiduciario ninguna acción que sea contraria a este Contrato o a la legislación aplicable y en ningún caso será responsable por aquellos actos realizados en cumplimiento de las instrucciones recibidas por los Beneficiarios o del Fiduciante y/o en virtud al cumplimiento de cualquier resolución judicial, incluyendo una eventual laudo firme que declare la ineficacia concursal de la cesión de los Bienes Fideicomitidos.

El Fiduciario tendrá derecho en cualquier momento a procurar obtener instrucciones relativas a la administración de los Bienes Fideicomitidos de cualquier tribunal competente.

Ninguna disposición del presente Contrato de Fideicomiso en Garantía podrá obligar al Fiduciario a poner en riesgo sus propios bienes o a incurrir en cualquier responsabilidad patrimonial en forma personal en el cumplimiento de sus deberes como Fiduciario, o en el ejercicio de ninguno de los derechos o poderes otorgados.

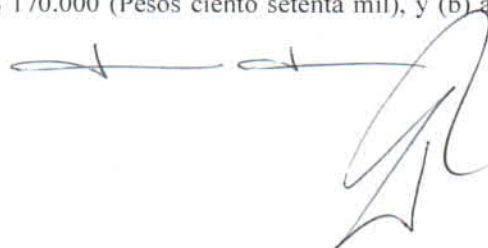
Las indemnidades y los derechos del Fiduciario bajo el presente artículo continuarán en vigencia luego de la renuncia o remoción del Fiduciario, hasta la prescripción de las acciones para reclamar los pagos debidos por los conceptos antes mencionados, con posterioridad a la liquidación del Fideicomiso y la extinción de las demás disposiciones del Contrato.

Asimismo, el Fiduciante mantendrá indemne al Fiduciario por la responsabilidad en que pueda incurrir por no haber el Fiduciante designado un asesor externo ni asesor impositivo. El Fiduciario no responderá por ninguna acción que haya debido tomar que luego pueda ser objetada salvo que haya actuado con culpa grave o dolo declarado como tal por laudo firme y definitivo de tribunal competente.

6.10.- Instrucciones al Fiduciario. Si los Tenedores, conforme al procedimiento establecido en las Condiciones de Emisión, instruyeran al Fiduciario a adoptar cualquier medida o acción en relación a los Bienes Fideicomitidos o al Contrato, el Fiduciario se encontrará obligado a ello.

No obstante ello, en ningún caso el Fiduciario se considerará obligado a realizar cualquier acto que, según su opinión: (a) fuere contrario a este Contrato, o las leyes y demás disposiciones aplicables, o (b) lo expusiere a responsabilidad frente a terceros, o (c) no se le otorguen las indemnidades que requiera.

6.11.- Retribución del Fiduciario. El Fiduciario, por los servicios prestados bajo el presente, recibirá en concepto de comisión para desempeñarse como tal: (i) en tanto el Fiduciante se mantenga en cumplimiento de todas sus obligaciones asumidas, conforme lo establecido en el Artículo 4.2. del presente, y el Fiduciario se limite a ejercer funciones de control y supervisión: (a) durante el primer año percibirá una remuneración mensual de \$ 170.000 (Pesos ciento setenta mil), y (b) a partir del



DIEGO V. CARRA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

segundo año percibirá una remuneración mensual de \$ 200.000 (Pesos doscientos mil); y (ii) en caso de verificarse un Evento de Incumplimiento por parte del Fiduciante respecto de cualquiera de sus obligaciones bajo el presente, y siempre que ello implique que el Fiduciario deba asumir el control efectivo de los bienes fideicomitidos —incluyendo, pero no limitado a, la administración y cobro de los Cánones y el pago de las obligaciones vinculadas al Fideicomiso—, el Fiduciario a partir del momento en que asuma dichas funciones percibirá una remuneración mensual que ascenderá a la suma de \$ 1.000.000 (Pesos un millón), en compensación por las mayores responsabilidades y tareas asumidas. Esta remuneración se mantendrá vigente mientras subsista el Evento de Incumplimiento y el Fiduciario mantenga dichas funciones.

A todos los importes habrá que adicionarles IVA. La mencionada retribución del Fiduciario podrá ser debitada por el Fiduciario directamente del Fondo de Gastos o de cualquier cuenta del Fideicomiso abierta a la orden del Fiduciario.

En caso de liquidación anticipada del Fideicomiso por cualquier causa que fuere, incluido un rescate por razones impositivas, el Fiduciario percibirá una retribución adicional de \$1.000.000 (Pesos un millón). La presente indemnización será considerada Gastos del Fideicomiso.

6.12.- Alcance de las presentes disposiciones. Lo establecido en el presente mantendrá su vigencia aún en el caso de renuncia o remoción del Fiduciario, o extinción del Fideicomiso.

6.13.- Causas de sustitución del Fiduciario. El Fiduciario cesará en su actuación en los siguientes casos:

- (a) Por resolución conjunta de la Emisora - en tanto no se hallará incurso en un Evento de Incumplimiento - y de la Asamblea de Tenedores;
- (b) Por disolución del Fiduciario o su quiebra;
- (c) Por renuncia del Fiduciario, con expresión de causa o sin ella, presentada ante la Emisora;
- (d) Por la caducidad de su inscripción en la CNV como fiduciario;
- (e) Por remoción fundada en incumplimiento de sus obligaciones, dictada por tribunal competente, a pedido de la Emisora o de la Asamblea de Tenedores.

En caso de remoción sin justa causa, el Fiduciario tendrá derecho a percibir una retribución indemnizatoria equivalente a \$1.000.000 (Pesos un millón).

6.14.- Designación de Fiduciario sustituto. Si se produjera cualquiera de las situaciones previstas en la cláusula precedente, la Emisora - en tanto no se haya verificado un Evento de Incumplimiento - y los Tenedores deberán designar dentro de los 30 días de producida dicha circunstancia un Fiduciario sustituto al que se transmitirán los Bienes Fideicomitidos. Hasta tanto el Fiduciario sustituto acepte, el Fiduciario deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones. La Emisora - en tanto no se haya verificado un Evento de Incumplimiento - o los Tenedores podrán solicitar a tribunal competente que designe un Fiduciario sustituto interino, hasta tanto se obtenga el consentimiento de los restantes habilitados. Cualquier Fiduciario sustituto designado por el Tribunal Arbitral o por el Fiduciario predecesor, será reemplazado en forma inmediata por el Fiduciario sucesor que designen los habilitados al efecto. El Fiduciario sustituto deberá estar inscripto como fiduciario financiero en la CNV.

6.15.- Renuncia. El Fiduciario podrá renunciar, con o sin causa, a sus funciones y obligaciones durante la vigencia del presente Fideicomiso, mediante notificación al Fiduciante con copia a los Beneficiarios con una antelación previa de sesenta (60) días corridos a la fecha en que pretenda renunciar. El Fiduciario se compromete a seguir en cumplimiento de sus funciones hasta tanto sea designado un fiduciario sucesor (en adelante, el "Fiduciario Sucesor"), y se cumplan las restantes condiciones

DIEGO A. CARRERA
NOTARIO
Registro 672 - Mendoza



mencionadas en la medida en que no transcurran más de ciento ochenta (180) días corridos desde la fecha en que dio el preaviso. El Fiduciario se compromete a colaborar en todo cuanto sea necesario para el correcto traspaso de documentación y/o funciones relacionadas al Fideicomiso.

La renuncia del Fiduciario tendrá efecto a partir del momento en que el Fiduciario Sucesor asuma sus funciones y todos los valores que entonces formen parte del Fideicomiso hayan sido transferidos al Fiduciario Sucesor.

6.16.- Asignación de deberes y facultades al Fiduciario sustituto. El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el Fiduciario sustituto será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria del patrimonio fideicomitido, la que será oponible a terceros una vez cumplidas las formalidades legales que requiera la naturaleza de los Bienes Fideicomitados. De ser requerido cualquier documento complementario, podrá ser otorgado por el Fiduciario sustituto. En el caso que el Fiduciario sustituto no pudiera obtener del Fiduciario anterior la transferencia de los Bienes Fideicomitados, se podrá solicitar al juez competente que supla la inacción de aquél otorgando todos los actos que fueran necesarios a ese fin.

6.17.- Informes del Fiduciario. El Fiduciario pondrá a disposición del Fiduciante un informe trimestral que contendrá: (i) el monto, plazo y porcentajes del patrimonio fideicomitido invertido como Fondos Líquidos Disponibles, (ii) los montos acumulados en la Cuentas Fiduciaria y el Fondo de Gastos, (iii) la tasa y el rendimiento obtenido por los Fondos Líquidos Disponibles invertidos, (iv) los pagos efectuados durante el período con imputación a Gastos del Fideicomiso e Impuestos del Fideicomiso, y (v) las sumas pagadas con intervención del Fiduciario en cada Fecha de Pago de Servicios, en su caso. El plazo para la puesta a disposición del informe será dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles de cerrado cada trimestre calendario, contando desde el primer mes calendario posterior a la Fecha de Emisión y Liquidación.

ARTÍCULO SÉPTIMO. DOMICILIOS, NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

7.1.- Comunicaciones entre las Partes. Las Comunicaciones entre las Partes se cursarán en primera instancia por correo electrónico. (a) El Fiduciante las cursará desde las direcciones acutilla@maximall.com.ar por la siguiente Persona Autorizada: Alfonso Cutilla. (b) El Fiduciario las cursará desde las siguientes direcciones: jarodriguez@bolsasanjuan.com.ar, por la siguiente Persona Autorizada: Jaime Ariel Rodríguez Carrion.

7.2.- Domicilios para notificaciones. Cualquier reclamo, demanda, autorización, directiva, notificación, consentimiento, renuncia o cualquier otro documento que deba ser notificado a cualquiera de las Partes que se decida realizar por un medio distinto al previsto en la cláusula anterior, deberá hacerse por escrito a través de cualquier medio fehaciente como carta documento, telegrama, carta con acuse de recibo postal, actuación notarial, a los domicilios y a las personas que se indican a continuación:

Al Fiduciante:

EBUCAR S.A.

Domicilio: 9 de Julio 1455, 2º Piso, Ciudad de Mendoza.

Atención: Gonzalo Gallego/Alfonso Cutilla

Al Fiduciario:

INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.

NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

Domicilio: Av. Jose I de la Roza este 125, Provincia de San Juan.
Atención: Jaime Ariel Rodríguez Carrion/Damián Ventura.

O a otro domicilio o número que una Parte comunique a la otra.

7.3.- Notificaciones a los Tenedores. En aquellos casos en que por el presente Contrato se deba notificar a los Tenedores, dichas notificaciones deberán cursarse mediante avisos a publicar en la AIF, en el boletín informativo de ByMA, de A3 Mercados y/o en los órganos informativos de los Mercados.

ARTÍCULO OCTAVO. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO


8.1.- Eventos de extinción del Fideicomiso. El Fideicomiso cesará ante la cancelación total de las Obligaciones Negociables Serie I y los Gastos e Impuestos del Fideicomiso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.15, o ante la inexistencia de Bienes Fideicomitidos si ello fuera permanente. A los efectos de acreditar la cancelación total de las Obligaciones Negociables Serie I, el Fiduciante deberá presentarle al Fiduciario un informe contable con la firma certificada por el consejo profesional correspondiente que dé cuenta de la cancelación de las Obligaciones Negociables Serie I.

8.2.- Destino de los bienes remanentes. Si al finalizar el Fideicomiso existieran Bienes Fideicomitidos remanentes, serán puestos a disposición del Fiduciante.

ARTÍCULO NUEVE. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

9.1.- El presente Contrato se registrará e interpretará por las leyes de la República Argentina.

9.2.- Jurisdicción. Toda controversia entre el Fiduciario, el Fiduciante y los Beneficiarios, relativo a la validez, interpretación, cumplimiento o incumplimiento del Contrato será sometida a decisión de los Juzgados Nacionales de Primera Instancia en lo Comercial con asiento en la Ciudad de Mendoza, provincia del mismo nombre.


Jaime Rodríguez
Inv. Inmobiliarias SA

CORRESPONDE ACTUACION

NOTARIAL Nº

500127702


DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

ANEXO B.
MODELO DE ACEPTACIÓN DEL CARGO DE FIDUCIARIO

Mendoza, Argentina, 12 de septiembre de 2025.-

Señores
Ebucar S.A.
9 de Julio 1455, 2º Piso, Ciudad de Mendoza.

CC
Inversiones Inmobiliarias S.A.
Av. Jose I de la Roza este 125, Provincia de San Juan.

Presentes

**Ref.: Propuesta de Fideicomiso en
Garantía "Fideicomiso en Garantía de
Contrato de Alquiler Ebucar" N°
01/2025.**

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Ustedes a los efectos de manifestarles nuestro consentimiento y aceptación a los términos y condiciones de la Propuesta de Fideicomiso en Garantía N° 01/2025 de fecha 12 de septiembre de 2025.


Sin otro particular, saludamos a Ud. atentamente.

Por **Inversiones Inmobiliarias S.A.**
en su carácter de Fiduciario

Nombre: Jaime Rodriguez
Cargo: Presidente

CORRESPONDE ACTUACION

NOTARIAL N° 500127702


DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 672 - Mendoza

ANEXO C.
MODELO DE NOTIFICACIÓN A CADA DEUDOR CEDIDO

(por carta documento, o nota con certificación notarial de firma y legitimación en el firmante de su recepción, o escritura pública)

Me dirijo a ustedes en representación de Ebucar S.A., con relación al contrato celebrado el [●] de [●] de 20[●] que nos vincula (el "Contrato de Locación"), a fin de notificarle en los términos del artículo 1.620 del Código Civil y Comercial que mediante el Contrato de Fideicomiso en Garantía celebrado el día [●] de [●] de 2025 entre Ebucar S.A. en su carácter de Fiduciante (el "Fiduciante"), e Inversiones Inmobiliarias S.A., en carácter de Fiduciario (el "Fiduciario") (el Fideicomiso en Garantía "Fideicomiso en Garantía Contratos de Alquiler Ebucar"), el Fiduciante cedió a Inversiones Inmobiliarias S.A., actuando éste exclusivamente en su calidad de Fiduciario y no a título personal, los cánones originados y/o a originarse en el futuro derivados del Contrato de Locación a fin de garantizar el pago de los Servicios de las Obligaciones Negociables Serie I a emitir por Ebucar S.A. bajo el Régimen de Autorización Automática por su Bajo Impacto (los "Derechos Cedidos"). En virtud de ello **INSTRUIRLE** para que realice todos y cada uno de los pagos relativos a los Derechos Cedidos bajo el Contrato de Fideicomiso en la cuenta del Fiduciante, tal como se viene haciendo hasta la fecha de la presente, hasta tanto el Fiduciario en forma exclusiva, le indique lo contrario.



CORRESPONDE ACTUACION

NOTARIAL Nº 500127702

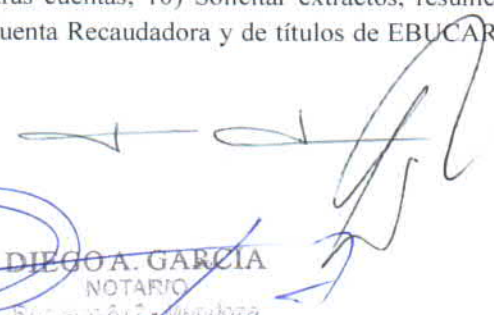


DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 872 - Mendoza

ANEXO D
PODER IRREVOCABLE

[A REALIZAR MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA POR EL FIDUCIANTE]

PODER ESPECIAL IRREVOCABLE. EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA a favor de INVERSIONES INMOBILIARIAS SOCIEDAD ANONIMA. ESCRITURA NUMERO [•]. En la Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina, a los [•] días del mes de [•] del año DOS MIL VEITICINCO, ante mí: [•], Notario Público, titular del Registro Notarial número [•], COMPARECE: el señor [•], con Documento Nacional de Identidad número [•], de nacionalidad argentina, nacido el [•], quien manifiesta ser [•] y no tener sus capacidades de ejercicio restringidas, fijando domicilio en calle [•], mayor de edad, capaz, a quien individualizo conforme a lo prescripto por el artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, como que concurre a este acto en nombre y representación de EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA., C.U.I.T. 30-70903355-3, con domicilio social en calle 9 de Julio Numero 1455, Segundo Piso, distrito Ciudad, departamento Capital, de esta Provincia, en su carácter de persona autorizada a tal efecto, acreditando personería y facultades para este otorgamiento, a mérito de: a) Contrato Social, según escritura de Número 23, Fojas 99, de fecha 12 de Marzo de 2004, pasada ante la Notaria Ana María Baronetto, Adscripta al Registro Notarial número 243 de Capital a cargo de su Titular la Notaria Marina Abraham de Sánchez, inscripta bajo el Legajo No 8218, fojas 1 del Registro Público de Sociedades Anónimas el 22 de Junio de 2004, b) Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha [•] de [•] de 20[•], obrante a fojas [•] del Libro de Actas de Asambleas Nro. [•]; c) Acta de Directorio de fecha [•] de [•] de 20[•], donde se autoriza el presente otorgamiento, obrante en el Libro de Actas de Directorio N° [•], perteneciente a la entidad EBUCAR S.A, con facultades suficientes para este acto, documentación que tengo a la vista para este acto y en copia autenticada por mí se agrega al final del presente protocolo como documento habilitante.-Y - el compareciente en el carácter invocado y acreditado- DICE: Que dando cumplimiento a lo resuelto por el directorio en reunión de fecha [•] de [•] de 20[•], cuya acta anteriormente se ha relacionado, confiere PODER ESPECIAL IREVOCABLE por el plazo de [•] años a partir de la fecha, a favor de INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A., con domicilio legal en [•], para que actuando a través de cualesquiera de los apoderados realice en representación de EBUCAR S.A, entre otros, los siguientes actos con relación a la cuenta corriente Numero [•], CBU [•], que EBUCAR S.A. posee en el **Banco BBVA Argentina S.A., Sucursal [•]** (la "Cuenta Recaudadora"). AL EFECTO, los apoderados quedan facultados para: 1) Obtener libretas de cheques y estados de cuenta y conformarlos u observarlos; 2) Librar cheques sobre la Cuenta Recaudadora, endosar los mismos para su depósito, retirar, cobrar y percibir; depositar dinero, cheques, giros o saldos en la Cuenta Recaudadora; 3) Instruir débitos y cánones en la Cuenta Recaudadora, retirar fondos total o parcialmente, otorgar recibos, efectuar transferencias desde y hacia la Cuenta Recaudadora, firmando todo documento que fuere necesario en representación de EBUCAR S.A., en relación a todo lo que precede; 4) Retirar, transferir, cobrar y percibir fondos; 5) Efectuar cualquier clase de depósitos o extracciones, sean en dinero nacional o extranjero, en cheques, giros o saldos en cuenta corriente, a plazo fijo o en cualquier otra modalidad existente o que se creare en el futuro; 6) Depositar dinero a la vista o a plazos, todo tipo de cheques, giros, valores, bonos, acciones y otros documentos en custodia, retirar los mismos total o parcialmente; 7) Comprar y vender valores negociables públicos o privados, nacionales o extranjeros, letras de tesorería y documentos comerciales de toda especie; 8) Comprar y vender moneda extranjera, al contado o a plazos, y otorgar los correspondientes compromisos, retirar valores y/o cheques depositados, cuyo pago fuera rechazado; 9) Efectuar transferencias desde la Cuenta Recaudadora a otras cuentas; 10) Solicitar extractos, resúmenes y cualquier información sobre movimientos de la Cuenta Recaudadora y de títulos de EBUCAR S.A;


DIEGO A. GARCÍA
NOTARIO
R.C. 806 872 - Mendoza

11) Firmar informes o extractos de cuenta corriente; 12) Instruir la baja de apoderados como firmantes de la Cuenta Recaudadora; 13) Otorgar recibos y cartas de pago, efectuar notificaciones, presentar declaraciones juradas; (14) Efectuar todas las operaciones previstas en este mandato por cualquiera de los medios previstos por los bancos y demás entidades financieras no bancarias, tanto en forma tradicional como por medios electrónicos (homebanking, interbanking, etc.), a tal efecto estarán facultados a requerir la habilitación de los sistemas informáticos que resulten necesarios y convenientes, la entrega de claves y contraseñas, autorizar, solicitar, dar de alta y baja a los usuarios de los sistemas; y (15) Presentar escritos y otorgar y firmar los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para ejecutar los actos enumerados con los requisitos propios de la naturaleza de cada acto y las cláusulas y condiciones que pactaren con arreglo a derecho y constituir domicilios especiales, y en fin, realizar todos los demás actos, gestiones y diligencias que fueran conducentes para ejercer las facultades conferidas en el presente poder. EN SU TESTIMONIO, así la otorga, previa lectura y ratificación de este instrumento, firma el compareciente, por ante mí notario interviniente, doy fe. -

[CONCLUIR NOTARIALMENTE LA NOTIFICACIÓN]



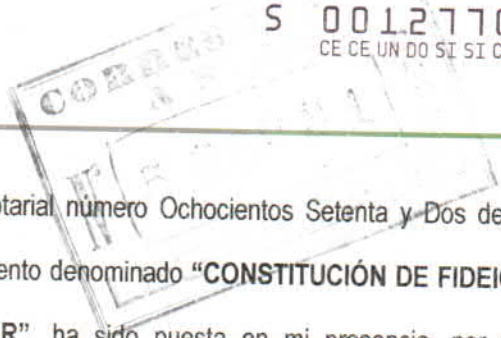
CORRESPONDE ACTUACION
NOTARIAL Nº 500127702



DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 6/2 - Maridóza



S 00127702
CE CE UN DO SI SI CE DO



1 En mi calidad de Notario Público titular del Registro Notarial número Ochocientos Setenta y Dos de Capital.
2 **CERTIFICO:** Que la firma que obra en el adjunto instrumento denominado **"CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO**
3 **EN GARANTÍA CONTRATOS DE ALQUILER EBUCAR"**, ha sido puesta en mi presencia, por el señor
4 **GALLEGO, Gonzalo**, con Documento Nacional de Identidad número 22.621.337, de nacionalidad argentina,
5 nacido el 15 de agosto de 1.972, quien manifiesta ser casado en primeras nupcias, y no tener sus capacidades de
6 ejercicio restringidas, quien firma en su carácter de Apoderado en nombre y representación de **EBUCAR**
7 **SOCIEDAD ANÓNIMA C.U.I.T. 30-70903355-3**, en calidad de **FIDUCIANTE**, con domicilio legal en calle 9 de
8 Julio Numero 1.455, segundo Piso, Capital, Mendoza, acreditando la representación invocada en virtud de Poder
9 General de Administración, que le tiene otorgado mediante Escritura Numero 72 de fecha 13 de septiembre del
10 año 2.024, al folio 156 del protocolo a mi cargo e inscripto el mismo en el Registro de Mandatos Generales al
11 Número SIRC 230082 en fecha 18 de septiembre de 2.024, con facultades suficiente para este acto,
12 documentación que tengo a la vista para el mismo, doy fe, mayor de edad, a quien individualizo conforme a lo
13 prescripto por el artículo 306 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación. El requerimiento ha quedado
14 registrado bajo el Acta y Folio N° 251 el Libro de Protocolo de Actas de Requerimientos para Certificaciones de
15 Firmas e Impresiones Digitales – Tomo N° 27 a cargo de esta notaría, doy fe. A los efectos que pudieran
16 corresponder, se deja constancia: a) Que la presente certificación no juzga sobre la forma y contenido del acto; b)
17 Las partes toman a su exclusivo cargo el pago del impuesto de sellos correspondiente. Se expide la presente en
18 la Capital de la Provincia de Mendoza, República Argentina, a los Quince días del mes de Septiembre del año Dos
19 mil Veinticinco.



Handwritten signature of **DIEGO A. GARCIA** in blue ink, with a blue arrow pointing to the printed name below.

DIEGO A. GARCIA
NOTARIO
Registro 8/2 - Mendoza

20
21
22
23
24



D 00588231
CE CE CI OC OC DO TR UN



EL COLEGIO NOTARIAL DE LA PROVINCIA DE MENDOZA,
República Argentina por intermedio del Consejero de Circunscripción en virtud de las facultades
que le acuerdan la Ley 3058, el Decreto 2852/65, LEGALIZA la firma y sello del Notario/a

DIEGO A. GARCIA

obrantes en el documento anexo

presentado en el día de la fecha bajo el N° 127702 Serie S

por concordar con las registradas en este Consejo.-

La presente legalización no juzga sobre contenido y forma del documento.-

7500



Mendoza,

17 de Septiembre del 2025



COLEGIO NOTARIAL DE MENDOZA
Not. *Gabriela Fernanda ZAVARONI*
CONSEJERA
PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN

LEGALIZACIÓN S.E. 2008/0022