

**SEGUNDA MODIFICACIÓN A CONTRATO DE PRENDA DE CUOTAPARTES
DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN**



ENTRE:

- (i) **INDUPLACK S.A.**, CUIT 30-71047340-0, con domicilio social inscripto en Montiel 1975, piso 2º "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, "Induplack"), representada en este acto por el Sr. Vito Antonio L'Abbate (DNI 13.493.219) en su carácter de apoderado;
- (ii) **EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE**, DNI 31.447.856, con domicilio real en Patrón 6199, piso 1º, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante "EAL");
- (iii) **VITO ANTONIO L'ABBATE**, DNI 13.493.219, con domicilio real en Paso 2549, Lomas del Mirador, Pcia. de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante, "VAL", y junto con EAL e Induplack, los "Garantes");
- (iv) **MEGA QM S.A.** -antes QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.- (en adelante, "MQM"), actuando en su carácter de sociedad gerente del fondo común inversión cerrado denominado QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, registrado bajo el n° 924 en la Comisión Nacional de Valores, (en adelante, el "Fondo", y junto con los Garantes, las "Partes"), representada en este acto por Flavio Simonotto DNI 16.938.402 y Marcelo Barreyro DNI 10.690.076, en su carácter de apoderados; y
- (v) **BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.**, actuando en su carácter de sociedad gerente del Fondo (en adelante, "BST"), representada en este acto por Juan Domingo Arce DNI 23.768.126 y Carlos Alberto Campo DNI 13.305.022, en su carácter de apoderados;

Y CONSIDERANDO QUE:

- (1) En fecha 25 de abril de 2017, las Partes y BST celebraron un contrato de prenda de cuotapartes de fondo común de inversión en garantía de -otras cosas- el cumplimiento de ciertos boletos de compraventa correspondientes al inmueble desarrollado por el fideicomiso "Islas Malvinas 722 de Neuquen" (los "Boletos Neuquén"), cuya copia se adjunta al presente como Anexo I (el "Contrato de Prenda"), conforme el siguiente detalle: (i) 1.150.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de Induplack, (ii) 260.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de VAL, y (iii) 640.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de EAL (conjuntamente, las "Cuotapartes").
- (2) En fecha 4 de noviembre de 2019, las Partes y BST celebraron una modificación al Contrato de Prenda (la "Primera Modificación"), cuya copia se adjunta al presente como Anexo II.
- (3) En fecha 30 de Mayo de 2023, MQM e Induplack celebraron una addenda a los Boletos Neuquén (la "Addenda"), y como resultado de ello, las Partes y BST desean modificar el Contrato de Prenda -junto con su Primera Modificación-, de modo que las obligaciones garantizadas por el Contrato de Prenda se extiendan también a los Boletos Neuquén identificados en la Addenda.

POR TODO ELLO LAS PARTES CONVIENEN EN CELEBRAR LA PRESENTE SEGUNDA MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE PRENDA (en adelante, la "Segunda Modificación"), conforme los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA. Se amplía la definición de "Obligaciones Garantizadas" bajo el Contrato de Prenda, de modo que la Prenda -tal como se define en el Contrato de Prenda- cubra y ampare adicionalmente: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas y/o a ser asumidas por Induplack Fiduciaria S.A. frente al Fondo emergentes de, relacionadas con y/o de cualquier manera vinculadas con la ejecución

y/o resolución y/o extinción por cualquier motivo de la Addenda, hasta el monto del capital reclamado, sus intereses, costas, gastos de cobro y demás accesorios; (ii) los eventuales costos (gastos y/o honorarios y/o impuestos y demás conceptos que puedan surgir) de las notificaciones que el Fondo deba realizar ante un incumplimiento en los términos de la Addenda; y (iii) costos legales y de ejecución judicial que pudieran vincularse con los reclamos que pudiera iniciar el Fondo por incumplimientos en los términos de la Addenda. El monto del crédito (sin incluir sus accesorios), conforme lo previsto por el artículo 2222 del Código Civil y Comercial, se mantiene en la suma del Contrato de Prenda. Asimismo, por la presente se aclara que el Fondo podrá ejecutar la Prenda - además de los casos previstos en el Contrato de Prenda- en el supuesto de que se declare un incumplimiento conforme los términos de la Addenda. Finalmente, se agrega que la Prenda sólo se considerará extinguida si también se encuentran cumplidas la totalidad de las obligaciones a cargo de Induplack Fiduciaria S.A. en virtud de la Addenda.

SEGUNDA: En este acto, los Garantes notifican en los términos del artículo 2233 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación el contenido de la Segunda Modificación a: (i) BST, en su calidad de custodio del Fondo y Agente de Liquidación y Compensación, y (ii) MQM, en su carácter de sociedad gerente del Fondo. Asimismo, los Garantes instruyen irrevocablemente a BST para que notifique a Caja de Valores S.A. la modificación de la prenda conforme los términos de la Segunda Modificación.

TERCERA: Los Garantes reconocen que han realizado las manifestaciones, declaraciones y garantías precedentes a fin que el Fondo acepte suscribir la Addenda por lo que la falsedad, error o inexactitud de cualquiera de dichas declaraciones, manifestaciones y garantías constituirá una causal de incumplimiento en los términos de la Addenda.

CUARTA: La Segunda Modificación afecta exclusivamente las materias tratadas en el presente, y por ende, no deroga, modifica ni deja sin efecto alguno las previsiones del Contrato de Prenda, el cual mantiene su plena validez y vigencia, salvo por los cambios expresamente indicados en la Primera Modificación y la Segunda Modificación.

QUINTA: Todos los impuestos, gastos, sellados, costas, etc. vinculados a la Segunda Modificación (incluyendo, en su caso, el impuesto de sellos que pudiera recaer sobre la Segunda Modificación), como así también aquellos que se generen con motivo de las notificaciones que fuesen menester; o en la eventualidad de la afectación y/o cancelación de la garantía cuya constitución se propone por la presenta, serán soportados exclusivamente por los Garantes.

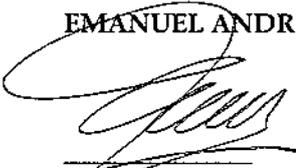
[----- SIGUE HOJA DE FIRMA -----]

En prueba de conformidad se firman 5 ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 30 días del mes de Mayo de 2023.

P/ INDIPLACK S.A.


Vito Antonio L'Abbate
Apoderado

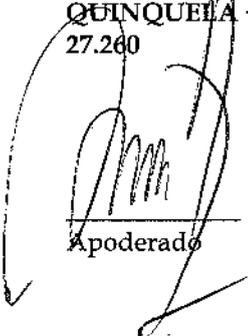
EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE


Emanuel Andrés L'Abbate, por derecho propio

VITO ANTONIO L'ABBATE

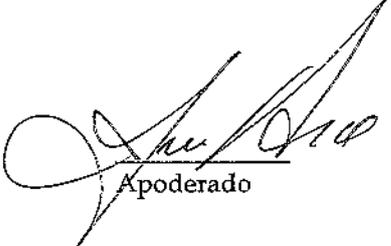
Vito Antonio L'Abbate, por derecho propio

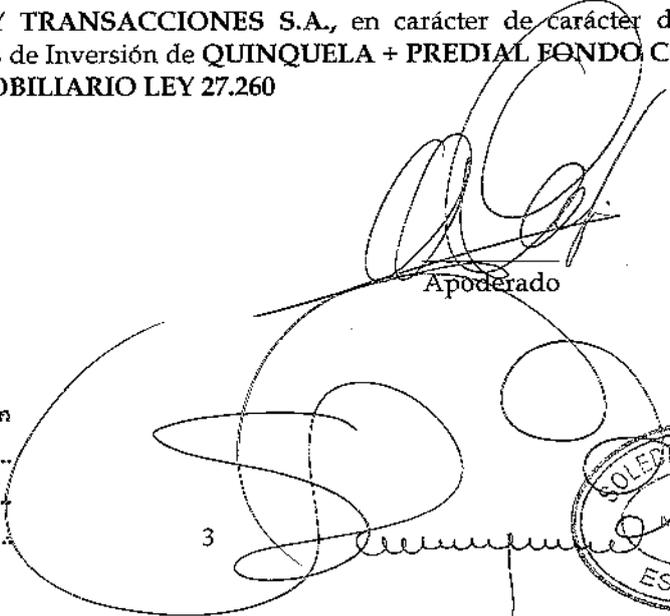
P/ MEGA OM S.A., en carácter de carácter de Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


Apoderado

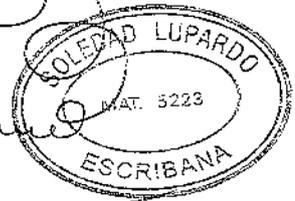

Apoderado

P/ BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A., en carácter de carácter de Sociedad Depositaria de Fondos Comunes de Inversión de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


Apoderado


Apoderado

Firma/s certificada/s en Foja de Certificación
de Firmas N° F018624037
y Anexo/s N° F004026574
C.A.B.A. 30/05/2023



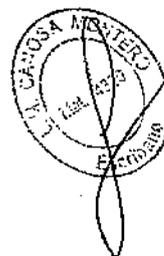
ANEXO I

1
2
3
4
5

6
7
8
9
10

11
12
13
14
15

CONTRATO DE PRENDA DE CUOTAPARTES
DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN



ENTRE:

- (i) **INDUPLACK S.A.**, CUIT 30-71047340-0, con domicilio en Montiel 1975, piso 2° "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, "Induplack"), representada en este acto por el Sr. Vito Antonio L'Abbate (DNI 13.493.219) en su carácter de presidente;
- (ii) **EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE**, DNI 31.447.856, con domicilio en Almafuerte 3901, Country Club Banco Provincia UF 2546, Francisco Álvarez, Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante "EAL");
- (iii) **VITO ANTONIO L'ABBATE**, DNI 13.493.219, con domicilio en Caaguazú 5865, piso 2, departamento A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante, "VAL", y junto con EAL e Induplack, los "Garantes");
- (iv) **QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** (en adelante, "QM"), actuando en su carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, registrado bajo el n° 924 en la Comisión Nacional de Valores, (en adelante, el "Fondo", y junto con los Garantes, las "Partes"), representada en este acto por Flavio Simonotto y Carlos Federico Diez, en su carácter de apoderados; y
- (v) **BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.**, actuando en su carácter de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva del Fondo (en adelante, "BST"), representada en este acto por Paula de la Serna y Juan M. Lladó, en su carácter de apoderados;



Y CONSIDERANDO QUE:

- (1) Induplack Fiduciaria S.A., sociedad sujeta control común con Induplack, actúa como fiduciario en ciertos fideicomisos que llevan adelante emprendimientos inmobiliarios, y en los cuales EAL y VAL actúan como beneficiarios y fiduciantes.
- (2) El Fondo ha suscripto ciertos boletos de compraventa sobre unidades funcionales en emprendimientos inmobiliarios que administra Induplack Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario, cuya copia se adjunta al presente como Anexo I (los "Boletos").
- (3) Tanto Induplack como EAL y VAL tienen un interés económico directo en la concreción de las operaciones de venta instrumentadas en los Boletos, siendo Induplack una sociedad que provee materiales de obra en los emprendimientos en los que actúa Induplack Fiduciaria S.A. y EAL y VAL actúan como fiduciantes y beneficiarios.
- (4) Para concretar la inversión en los Boletos, QM ha requerido la constitución de garantías reales, y en tal sentido, los Garantes han ofrecido una garantía prendaria en primer grado de privilegio sobre sus cuotapartes del Fondo, conforme el siguiente detalle: (i) 1.150.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de Induplack, (ii) 260.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de VAL, y (iii) 640.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de EAL (conjuntamente, las "Cuotapartes").

POR TODO ELLO LAS PARTES CONVIENEN EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE PRENDA (en adelante, el "Contrato"), conforme los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA. En garantía y seguridad del cumplimiento en tiempo y forma de todos y cada uno de sus compromisos y obligaciones asumidas o a ser asumidas por Induplack Fiduciaria S.A. bajo los

(Handwritten signatures and initials)

Boletos, los Garantes constituyen solidariamente a favor del Fondo, por todo el plazo en que existan Obligaciones Garantizadas pendientes de cancelación y hasta un máximo de 10 años, un derecho real de prenda comercial en primer grado y lugar de privilegio en los términos del artículo 2219 del Código Civil y Comercial de la Nación (la "Prenda") sobre las Cuotapartes. La Prenda comprenderá y se extenderá a cualesquiera y todo derecho económico relacionado y/o derivado de las Cuotapartes por hasta el monto de las Obligaciones Garantizadas -tal como se define en término en la Sección 2°.

SEGUNDA: La Prenda ampara: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas y/o a ser asumidas por Induplack Fiduciaria S.A. frente al Fondo emergentes de, relacionadas con y/o de cualquier manera vinculadas con la ejecución y/o resolución y/o extinción por cualquier motivo de los Boletos, hasta el monto del capital reclamado, sus intereses, costas, gastos de cobro y demás accesorios; (ii) los eventuales costos (gastos y/o honorarios y/o impuestos y demás conceptos que puedan surgir) de las notificaciones que el Fondo deba realizar ante un incumplimiento en los términos de los Boletos; (iii) costos legales y de ejecución judicial que pudieran vincularse con los reclamos que pudiera iniciar el Fondo por incumplimientos en los términos de los Boletos; y (iv) los gastos, impuestos, costas y cualquier otro accesorio derivado de la ejecución de la Prenda (todas ellas, conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas"). A los efectos de lo previsto por el artículo 2222 del Código Civil y Comercial, el monto del crédito (sin incluir sus accesorios) se establece en la suma de dólares estadounidenses un millón seiscientos cuarenta mil (US\$ 1.640.000.-).

TERCERA: En este acto, los Garantes notifican en los términos del artículo 2233 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación el contenido del Contrato y la constitución de la Prenda a: (i) BST, en su calidad de custodio del Fondo y Agente de Liquidación y Compensación, y (ii) QM, en su carácter de administrador del Fondo. Asimismo, los Garantes instruyen irrevocablemente a BST para que notifique a Caja de Valores S.A. la constitución de la prenda conforme los términos del Contrato. La notificación a Caja de Valores S.A. deberá ser realizada mediante la presentación ante Caja de Valores del correspondiente formulario de "Registro de Prenda sobre Títulos Valores C.V.S.A. - Custodia" y/o el mecanismo que resulta aplicable a fin que dicha entidad tome nota y registre la prenda de las Cuotapartes y sus derechos económicos a favor del Fondo.

CUARTA: En el supuesto que se declare un incumplimiento conforme los términos de cualquiera de los Boletos y/o el Contrato y el Fondo de por resuelto el o los Boletos, el Fondo podrá proceder a la ejecución de la Prenda. La ejecución de la Prenda de ningún modo podrá interpretarse como una limitación para la ejecución de otras garantías dadas por Induplack, Induplack Fiduciaria S.A. u otros garantes a favor del Fondo, pudiendo consecuentemente el Fondo iniciar una o más acciones y/o pretensiones judiciales y/o extrajudiciales contra los Garantes en forma conjunta e independiente en virtud de las distintas garantías otorgadas.

QUINTA:

5.1. Ante el supuesto de ejecución de la Prenda, el Fondo podrá proceder a la ejecución total o parcial de la Prenda, en bloque, por fracciones o en forma separada, contra uno o todos los Garantes, a opción exclusiva del Fondo. Asimismo, el Fondo podrá disponer la venta de las Cuotapartes preñadas conforme a la normativa aplicable, ya sea judicial o extrajudicial, sin obligación explícita o implícita de ningún tipo de obtener valor mínimo alguno y/o maximizar el valor obtenido por la disposición de las Cuotapartes preñadas.

5.2. A exclusivo criterio del Fondo, de optarse por el procedimiento judicial para la ejecución de la Prenda, la misma se llevará a cabo con la intervención de los tribunales referidos en la cláusula décimo tercera del presente. En este supuesto, los Garantes renuncian en forma irrevocable e incondicional a: (a) invocar el Artículo 1091 del Código Civil y Comercial de la Nación (teoría de la imprevisión) o cualquier remedio análogo reconocido por la ley o la jurisprudencia, (b) su derecho de oponer cualquier excepción o defensa (incluyendo, sin limitación, la excepción de arraigo), y (c) su derecho a recusar sin causa la jurisdicción del tribunal en el que se hubiere iniciado la acción legal.



5.3. A exclusivo criterio del Fondo, de optarse por el procedimiento extrajudicial para la ejecución de la Prenda, la misma se efectuará conforme lo autoriza el artículo 2229 del Código Civil y Comercial de la Nación y por cualquier medio idóneo autorizado para la ejecución de la Prenda, según lo determine el Fondo.

5.4. Las condiciones, términos y modalidad de la venta serán notificadas por el Fondo a los Garantes con al menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la venta.

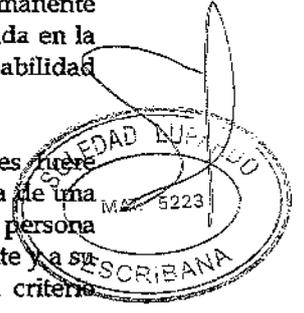
5.5. La venta parcial de las Cuotapartes a ejecutar no podrá ser interpretada ni considerada como una renuncia del Fondo a la ejecución de las demás Cuotapartes a ejecutar.

5.6. Los fondos obtenidos de la enajenación de Cuotapartes serán aplicados de la siguiente manera: (i) primero: los gastos, impuestos, costas y cualquier otro accesorio derivado de la ejecución de la Prenda; (ii) segundo: los costos legales y de ejecución judicial que pudieran vincularse con los reclamos que pudiera iniciar el Fondo por incumplimientos en los términos del Boleto; (iii) tercero: intereses y gastos adeudados; y (iv) cuarto: los importes adeudados en concepto de capital.

5.7. La aplicación de fondos efectuada de conformidad con lo expuesto en el punto 5.6. precedente será sin perjuicio de las acciones legales contra Induplack y/o cualquier otro tercero al que el Fondo tenga derecho con relación a las Obligaciones Garantizadas que permanecieren impagas aún luego de la concreción de la venta de las Cuotapartes a ejecutar.

5.8. Si una vez aplicados los fondos provenientes de la venta de las Cuotapartes a ejecutar al pago y cancelación de las Obligaciones Garantizadas, existiere un remanente de fondos, dicho remanente deberá ser puesto a disposición de los Garantes, mediante acreditación en la cuenta radicada en la República Argentina que los Garantes oportunamente indiquen y a exclusivo costo, responsabilidad y cargo de los Garantes.

5.9. Queda expresamente establecido que, si de conformidad con las normas aplicables, fuere necesario obtener cualquier autorización con anterioridad o posterioridad a la venta, ya sea de una entidad privada o de cualquier autoridad gubernamental competente, ya sea respecto de la persona del adjudicatario o por cualquier otro motivo, los Garantes se obligan a colaborar activamente y a su exclusivo costo y cargo con el Fondo y a realizar cuantos actos resulten necesarios (a criterio exclusivo del Fondo) a los fines de obtener tal autorización con prontitud.



5.10. Los Garantes renuncian en forma expresa e irrevocable a efectuar reclamo, judicial o extrajudicial, originado y/o vinculado con las acciones y/o omisiones del Fondo en el marco de la venta de las Cuotapartes prendadas, así como por el resultado de la misma. Adicionalmente, los Garantes renuncian en forma total y definitiva a efectuar cualquier clase de reclamo o impugnación irrazonable y/o ilegítima y/o incausada (sea judicial o extrajudicial) al Fondo, y/o el o los adquirentes de las Cuotapartes a ejecutar (incluyendo la realización de cualquier acto o la toma de cualquier medida o acción que pueda de cualquier modo impedir o demorar la realización de la venta).

SEXTA: La Prenda sólo se considerará extinguida una vez cumplida la totalidad de las obligaciones a cargo de Induplack Fiduciaria S.A. en virtud de los Boletos y a cargo de los Garantes bajo el Contrato.

SÉPTIMA: Cada uno de los Garantes declara y garantiza al Fondo -respecto de las Cuotapartes de la que cada uno es titular-, que:

- a. Es y será en todo momento el único y exclusivo titular de las Cuotapartes.
- b. No ha cedido, gravado o transferido o de algún otro modo afectado la disponibilidad de las Cuotapartes, todas las cuales se encuentran (y, con excepción de la Prenda, se encontraban en todo momento) libres de derechos reales o personales, embargos, inhibiciones o privilegios a favor de terceros y de todo otro gravamen o restricción legal, contractual o de cualquier otra



naturaleza, o impedimento, que restrinja y/o impida y/o limite y/o de cualquier otro modo dificulte o menoscabe la Prenda y/o el ejercicio pleno, pacífico y efectivo por parte del Fondo de cualquier de sus respectivas facultades, privilegios, atribuciones, derechos, títulos y/o intereses bajo el Contrato.

- c. En el caso de Induplack, constituye un acto y negocio jurídico que está legal y estatutariamente capacitado y autorizada para realizar, y crea derechos válidos de preferencia en primer grado de privilegio en beneficio del Fondo y constituye una obligación válida y vinculante de Induplack, y legalmente ejecutable de conformidad con sus términos y condiciones;
- d. La celebración y ejecución del Contrato (a) no viola ni violará ningún acuerdo del que fuera parte, o por el cual cualesquiera de sus respectivos activos estuvieran obligados, (b) con excepción de lo dispuesto el Contrato, no resultan ni resultarán en la existencia, ni obligan ni obligarán a constituir ningún gravamen sobre cualquiera de sus respectivos bienes, y (c) no viola ni violará ninguna norma o ley aplicable o cualquiera de sus respectivos activos estuvieren sujetos.
- e. No se encuentra en situación de incumplimiento bajo ningún acuerdo, contrato, orden, resolución o requerimiento, judicial o extrajudicial, que pudiera afectar la Prenda y/o cualquiera de los derechos del Fondo bajo el Contrato.
- f. La Prenda será válida, exigible, perfecta una vez firmado el Contrato y oponible a terceros una vez efectuadas las notificaciones previstas en la cláusula tercera.

Los Garantes reconocen que han realizado las manifestaciones, declaraciones y garantías precedentes a fin que el Fondo acepte suscribir los Boletos por lo que la falsedad, error o inexactitud de cualquiera de dichas declaraciones, manifestaciones y garantías constituirá una causal de incumplimiento en los términos de los Boletos.

OCTAVA: Los Garantes indemnizarán de manera solidaria todos los daños y perjuicios que, directa o indirectamente, sufra el Fondo, QM y/o BST (incluyendo a los respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y personas y sociedades controlantes, controladas y vinculadas) como consecuencia de la imposibilidad fáctica o legal de proceder con la ejecución de la Prenda imputable cualquiera de ellos.

Los Garantes renuncian, en forma total y definitiva, a reclamar al Fondo, QM, BST (incluyendo a los respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y personas y sociedades controlantes, controladas y vinculadas), indemnización o compensación alguna como consecuencia de cualquier pérdida o reclamo relacionado con (i) el ejercicio por cualquiera de dichas partes de sus derechos bajo el Contrato, salvo culpa o dolo de su parte calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por los tribunales competentes, o (ii) los actos, procedimientos u operaciones contemplados o relacionados con el Contrato.

NOVENA: La declaración judicial de nulidad, invalidez, no obligatoriedad o no ejecutabilidad de una o más disposiciones del Contrato, o de una parte de dichas disposiciones, no perjudicará la plena validez y obligatoriedad de las restantes partes de dichas disposiciones y/o de las restantes disposiciones, las que conservarán su fuerza vinculante entre las Partes. En caso de que ocurra la situación descrita en la oración precedente, las Partes procurarán alternativas que permitan, dentro de lo legalmente admisible, alcanzar las finalidades que procuraban, y cumplir con el espíritu de aquellas disposiciones afectadas por la nulidad, invalidez, no obligatoriedad o no ejecutabilidad, de la forma más próxima a la intención inicial de las Partes.

DÉCIMA: La falta o demora en el ejercicio por parte del Fondo de cualquier derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso emergente, relacionado con y/o vinculado al Contrato no se considerará una renuncia al mismo, ni tampoco el ejercicio parcial de cualquier derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso impedirá todo otro ejercicio del mismo o el ejercicio de todo otro derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso en virtud del Contrato. Los derechos, facultades, prerrogativas, privilegios, acciones y/o recursos aquí expuestos son acumulativos y no excluyentes de todo otro derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso previsto por cualquier disposición legal.

Escritura

DÉCIMO PRIMERA: El Contrato contiene todos los acuerdos de las Partes relativos a las materias tratadas en el mismo, por ende, deroga y deja sin efecto alguno a todo acuerdo, compromiso, entendimiento y/o contrato anterior de las Partes, verbal o escrito, expreso o tácito, respecto de dichas materias, con excepción de lo dispuesto al respecto en los Boletos.

DÉCIMO SEGUNDA: Las Partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Nacionales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

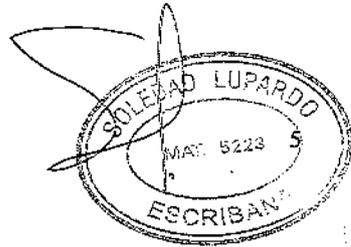
DÉCIMO TERCERA: A todos los efectos legales, se tendrán por constituidos como domicilios en aquellos indicados en el encabezamiento, los que se mantendrán vigentes hasta su modificación notificada en forma fehaciente.

DÉCIMO CUARTA: Todos los impuestos, gastos, sellados, costas, etc. vinculados al Contrato (incluyendo, en su caso, el impuesto de sellos que pudiera recaer sobre el Contrato), como así también aquellos que se generen con motivo de las notificaciones que fuesen menester; o en la eventualidad de la afectación y/o cancelación de la garantía cuya constitución se propone por la presenta, serán soportados exclusivamente por los Garantes.

[——— SIGUE HOJA DE FIRMA ———]

PAISF

Banco de Servicios Financieros S.A.
Punto de Venta
Aguilera



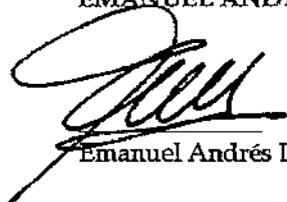


En prueba de conformidad se firman 5 ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 25 días del mes de abril de 2017.

P/ INDIUPLACK S.A.


Vito Antonio L'Abbate
Presidente

EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE

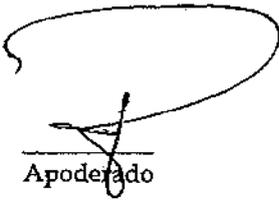

Emanuel Andrés L'Abbate, por derecho propio

VITO ANTONIO L'ABBATE


Vito Antonio L'Abbate, por derecho propio

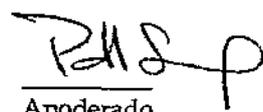
P/ QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en carácter de carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


Apoderado


Apoderado

P/ BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A., en carácter de carácter de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


JUAN MANUEL LLADO
Apoderado
Apoderado


Apoderado

CERTIFICADA(S) LA(S) FIRMA(S)
POR ACTA Nº 159. Lº 03º. FOJA(S)
Folios 27469. Folios 289623161/819.-
CONSTE - BS. AS. 25-04-2017.-





1 Buenos Aires, 25 — de Abril ————— de 2017. — . En mi carácter de escribano
 2 Titular del Registro Notarial 2136, Capital Federal. —————
 3 CERTIFICO: Que la/s firmas ————— que obra/n en el
 4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
 5 formaliza simultáneamente por ACTA número 159 ————— del LIBRO
 6 número 030 ————— , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
 7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
 8 1) Vito Antonio L'ABBATE, D.N.I. 13.493.219, 2) Emanuel Andrés L'AB-
 9 BATE, D.N.I. 31.447.856; 3) Flavio SIMONOTTO, D.N.I. 16.938.402, 4)
 10 Carlos Federico DIEZ, D.N.I. 24.594.501, 5) Juan Manuel LLADO, D.N.I.
 11 27.535.040 y 6) Paula DE LA SERNA, D.N.I. 29.047.844; todos mayores
 12 de edad, los dos primeros firmantes son de mi conocimiento y los cuatro
 13 últimos acredito su identidad con los documentos relacionados, doy fe; y
 14 efectúan la presente certificación 1) y 2) por si y además 1) como PRE-
 15 SIDENTE de la sociedad "INDUPLACK S.A.", CUIT: 30-71047340-0, con
 16 domicilio en Fitz Roy 304, Capital Federal; y acredita el carácter invocado
 17 según: a) Estatuto Social otorgado por escritura número 28 del 18 de fe-
 18 brero de 2008, pasado al folio 81 ante la Escribano Sandra N. Lendner,
 19 Registro Notarial 581 de su Adscripción en esta Ciudad; e inscripta en la
 20 Inspección General de Justicia el 5 de Marzo de 2008, bajo el número
 21 5154, Libro 39, Tomo de Sociedades por Acciones; b) Acta de Asamblea
 22 N° 8 del 31-07-2014 elección autoridades; y c) Acta de Directorio N° 30,
 23 del 23-07-2014 distribución de los cargos en el directorio y aceptación de
 24 los mismos; 3) y 4) como APODERADOS de QUINQUELA + PREDIAL
 25 FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27 260,





F 013587469



CUIT. 30-71556132-4, Registrado el 26 de Enero de 2017 bajo el Número 26
927, Expediente número 3426/2016, Resolución N° 18.491, de la Comisión 27
Nacional de Valores, representado por su Administrador "QM ASSET MA 28
NAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVER- 29
SIÓN S.A. CUIT. 33-70996557-9, con sede social en Avenida Ortiz de O- 30
campo 3302, Módulo 2, Planta Baja, Departamento 3 de esta Ciudad; a 31
mérito del Poder General Amplio de Administración y Disposición que con 32
suficientes facultades para este acto les fuera conferido por escritura nú- 33
mero 72 del 20 de abril de 2017, pasada ante la Escribana de esta Ciudad 34
María Cecilia Koundukdjian, al folio 408 del Registro Notarial 2000 a su 35
cargo; 5) y 6) como APODERADOS del "BANCO DE SERVICIOS Y 36
TRANSACCIONES S.A." CUIT. 30-70496099-5, con sede social en Avenida 37
Corrientes 1174, tercer piso de esta Ciudad, ambos constituyen domicilio 38
en la sede de su representada; y a mérito del Poder General Amplio que 39
con suficientes facultades para este acto, le fuera conferido por escritura 40
número 23 de fecha 7 de febrero de 2017, pasada ante la Escribana de es- 41
ta Ciudad María Cecilia Koundukdjian, al folio 92 del Registro Notarial 2000 42
a su cargo; toda la documentación relacionada la tengo a la vista en este 43
acto, y donde surgen facultades suficientes para este otorgamiento, doy 44
fe. Se expide con los Anexos de Certificación F 002896235/6/7/8.- 45

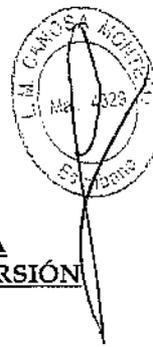
ANEXO II



5

→ B
[Signature]

**MODIFICACIÓN A CONTRATO DE PRENDA
DE CUOTAPARTES DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN**



ENTRE:

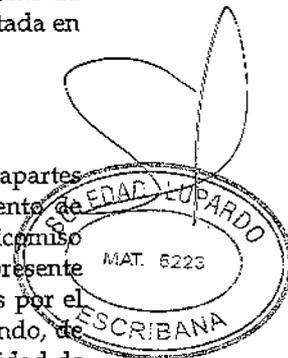
- (i) **INDUPLACK S.A.**, CUIT 30-71047340-0, con domicilio en Montiel 1975, piso 2° "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, "Induplack"), representada en este acto por el Sr. Vito Antonio L'Abbate (DNI 13.493.219) en su carácter de presidente;
- (ii) **EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE**, DNI 31.447.856, con domicilio en Almafuerte 3901, Country Club Banco Provincia UF 2546, Francisco Álvarez, Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante "EAL");
- (iii) **VITO ANTONIO L'ABBATE**, DNI 13.493.219, con domicilio en Caaguazú 5865, piso 2, departamento A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante, "VAL", y junto con EAL e Induplack, los "Garantes");
- (iv) **QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** (en adelante, "QM"), actuando en su carácter de sociedad gerente del fondo común inversión cerrado denominado QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, registrado bajo el n° 924 en la Comisión Nacional de Valores, (en adelante, el "Fondo", y junto con los Garantes, las "Partes"), representada en este acto por Marcelo Eduardo Sanchez y Javier Eduardo Cadahia, en su carácter de apoderados; y
- (v) **BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.**, actuando en su carácter de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva del Fondo (en adelante, "BST"), representada en este acto por Carlos Alberto Campo y Paula de la Serna, en su carácter de apoderados;

Y CONSIDERANDO QUE:

- (1) En fecha 25 de abril de 2017, las Partes y BST celebraron un contrato de prenda de cuotapartes de fondo común de inversión en garantía de -entre otras obligaciones- el cumplimiento de ciertos boletos de compraventa correspondientes al inmueble desarrollado por el fideicomiso "J.B. Alberdi 5784/5800 de Capital Federal" (los "Boletos"), cuya copia se adjunta al presente como Anexo I, conforme el siguiente detalle: (i) 1.150.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de Induplack, (ii) 260.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de VAL, y (iii) 640.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de EAL (conjuntamente, las "Cuotapartes").
- (2) En fecha 04 de noviembre de 2019, QM e Induplack Fiduciaria S.A. suscribieron enmiendas a ciertos Boletos (las "Enmiendas"), cuya copias se adjuntan al presente como Anexo II.
- (3) Como resultado de las Enmiendas, las Partes y BST desean modificar el Contrato de Prenda, de modo que las obligaciones garantizadas por el Contrato de Prenda se extiendan también a los inmuebles identificados en las Enmiendas, quedando plenamente vigente además respecto de las demás obligaciones garantizadas originalmente.

POR TODO ELLO LAS PARTES CONVIENEN EN CELEBRAR LA PRESENTE MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE PRENDA (la "Modificación"), conforme los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA. Se amplía la definición de "Obligaciones Garantizadas" bajo el Contrato de Prenda, de modo que la Prenda -tal como se define en el Contrato de Prenda- cubra y ampare adicionalmente: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas y/o a ser asumidas por Induplack Fiduciaria S.A. frente al Fondo emergentes de, relacionadas con y/o de cualquier manera vinculadas con la ejecución y/o resolución y/o extinción por cualquier motivo de las Enmiendas, hasta el monto del capital



Handwritten signatures of the parties involved in the document, including Vito Antonio L'Abbate, Emanuel Andrés L'Abbate, Marcelo Eduardo Sanchez, Javier Eduardo Cadahia, Carlos Alberto Campo, and Paula de la Serna.

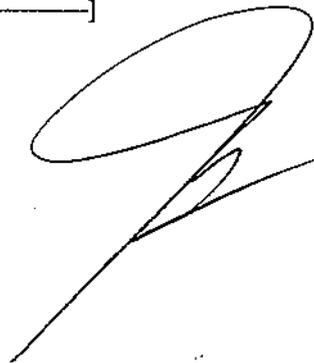
reclamado, sus intereses, costas, gastos de cobro y demás accesorios; (ii) los eventuales costos (gastos y/o honorarios y/o impuestos y demás conceptos que puedan surgir) de las notificaciones que el Fondo deba realizar ante un incumplimiento en los términos de las Enmiendas; y (iii) costos legales y de ejecución judicial que pudieran vincularse con los reclamos que pudiera iniciar el Fondo por incumplimientos en los términos de las Enmiendas. El monto del crédito (sin incluir sus accesorios), conforme lo previsto por el artículo 2222 del Código Civil y Comercial, se mantiene en la suma prevista en el Contrato de Prenda. Asimismo, por la presente se aclara que el Fondo podrá ejecutar la Prenda -además de los casos previstos en el Contrato de Prenda- en el supuesto de que se verifique un incumplimiento conforme los términos de las Enmiendas. Finalmente, se agrega que la Prenda sólo se considerará extinguida si también se encuentran cumplidas la totalidad de las obligaciones a cargo de Induplack Fiduciaria S.A. en virtud de las Enmiendas.

SEGUNDA: En este acto, los Garantes notifican en los términos del artículo 2233 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación el contenido de la Modificación a: (i) BST, en su calidad de sociedad depositaria del Fondo y Agente de Liquidación y Compensación, y (ii) QM, en su carácter de sociedad gerente del Fondo. Asimismo, los Garantes instruyen irrevocablemente a BST para que notifique a Caja de Valores S.A. la modificación de la prenda conforme los términos de la Modificación.

TERCERA: La Modificación afecta exclusivamente las materias tratadas en el presente, y por ende, no deroga, modifica ni deja sin efecto alguno las previsiones del Contrato de Prenda, ni implica novación de dicho contrato el cual mantiene su plena validez y vigencia, salvo por los cambios expresamente indicados en la Modificación. A todo evento, queda formulada por el acreedor la reserva prevista por el art. 940 del Código Civil y Comercial.

CUARTA: Todos los impuestos, gastos, sellados, costas, etc. vinculados a la Modificación (incluyendo, en su caso, el impuesto de sellos que pudiera recaer sobre la Modificación), como así también aquellos que se generen con motivo de las notificaciones que fuesen menester; o en la eventualidad de la afectación y/o cancelación de la garantía cuya constitución se propone por la presente, serán soportados exclusivamente por los Garantes.

[----- SIGUE HOJA DE FIRMA -----]

A handwritten signature consisting of a large, stylized letter 'M' with a vertical line through it, enclosed in a circular flourish.A handwritten signature consisting of a large, stylized letter 'P' with a horizontal line through it, enclosed in a circular flourish.



En prueba de conformidad se firman cinco (5) ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 04 días del mes de noviembre de 2019.

P/ INDUPLACK S.A.

Vito Antonio L'Abbate
Presidente

EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE

Emanuel Andrés L'Abbate, por derecho propio

VITO ANTONIO L'ABBATE

Vito Antonio L'Abbate, por derecho propio

P/ QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en carácter de carácter de Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Marcelo Eduardo Sanchez
Apoderado

Javier Eduardo Cadahia
Apoderado

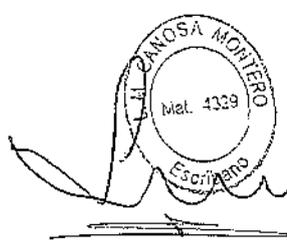


P/ BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A., en carácter de carácter de Sociedad Depositaria de Fondos Comunes de Inversión de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Carlos Alberto Campo
Apoderado

Paula de la Serna
Apoderado

CERTIFICADA(S) LA(S) FIRMA(S)
POR ACTA Nº 176 L.º 34... FOJA(S)
#016067091.4003184977.178...
CONSTE - BS. AS. 04 - 11 - 2019. -





Anexo I: CONTRATO DE PRENDA

[INSERTAR]

Anexo II: ENMIENDAS A BOLETOS

[INSERTAR]

**CONTRATO DE PRENDA DE CUOTAPARTES
DE FONDO COMÚN DE INVERSIÓN**

ENTRE:

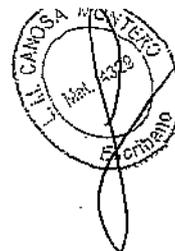
- (i) **INDUPLACK S.A.**, CUIT 30-71047340-0, con domicilio en Montiel 1975, piso 2° "B", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante, "**Induplack**"), representada en este acto por el Sr. Vito Antonio L'Abbate (DNI 13.493.219) en su carácter de presidente;
- (ii) **EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE**, DNI 31.447.856, con domicilio en Almafuerte 3901, Country Club Banco Provincia UF 2546, Francisco Álvarez, Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante "**EAL**");
- (iii) **VITO ANTONIO L'ABBATE**, DNI 13.493.219, con domicilio en Caaguazú 5865, piso 2, departamento A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante, "**VAL**", y junto con EAL e Induplack, los "**Garantes**");
- (iv) **QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** (en adelante, "**QM**"), actuando en su carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, registrado bajo el n° 924 en la Comisión Nacional de Valores, (en adelante, el "**Fondo**", y junto con los Garantes, las "**Partes**"), representada en este acto por Flavio Simonotto y Carlos Federico Diez, en su carácter de apoderados; y
- (v) **BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.**, actuando en su carácter de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva del Fondo (en adelante, "**BST**"), representada en este acto por Paula de la Serna y Juan-M. Lladó, en su carácter de apoderados;

Y CONSIDERANDO QUE:

- (1) Induplack Fiduciaria S.A., sociedad sujeta control común con Induplack, actúa como fiduciario en ciertos fideicomisos que llevan adelante emprendimientos inmobiliarios, y en los cuales EAL y VAL actúan como beneficiarios y fiduciantes.
- (2) El Fondo ha suscripto ciertos boletos de compraventa sobre unidades funcionales en emprendimientos inmobiliarios que administra Induplack Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario, cuya copia se adjunta al presente como Anexo I (los "**Boletos**").
- (3) Tanto Induplack como EAL y VAL tienen un interés económico directo en la concreción de las operaciones de venta instrumentadas en los Boletos, siendo Induplack una sociedad que provee materiales de obra en los emprendimientos en los que actúa Induplack Fiduciaria S.A. y EAL y VAL actúan como fiduciantes y beneficiarios.
- (4) Para concretar la inversión en los Boletos, QM ha requerido la constitución de garantías reales, y en tal sentido, los Garantes han ofrecido una garantía prendaria en primer grado de privilegio sobre sus cuotapartes del Fondo, conforme el siguiente detalle: (i) 1.150.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de Induplack, (ii) 260.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de VAL, y (iii) 640.000 cuotapartes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de EAL (conjuntamente, las "**Cuotapartes**").

POR TODO ELLO LAS PARTES CONVIENEN EN CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE PRENDA (en adelante, el "**Contrato**"), conforme los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA. En garantía y seguridad del cumplimiento en tiempo y forma de todos y cada uno de sus compromisos y obligaciones asumidas o a ser asumidas por Induplack Fiduciaria S.A. bajo los



Handwritten signatures and initials are present throughout the document, including large signatures at the bottom and smaller ones next to the list items.

Boletos, los Garantes constituyen solidariamente a favor del Fondo, por todo el plazo en que existan Obligaciones Garantizadas pendientes de cancelación y hasta un máximo de 10 años, un derecho real de prenda comercial en primer grado y lugar de privilegio en los términos del artículo 2219 del Código Civil y Comercial de la Nación (la "Prenda") sobre las Cuotapartes. La Prenda comprenderá y se extenderá a cualesquiera y todo derecho económico relacionado y/o derivado de las Cuotapartes por hasta el monto de las Obligaciones Garantizadas -tal como se define en término en la Sección 2°.

SEGUNDA: La Prenda ampara: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas y/o a ser asumidas por Induplack Fiduciaria S.A. frente al Fondo emergentes de, relacionadas con y/o de cualquier manera vinculadas con la ejecución y/o resolución y/o extinción por cualquier motivo de los Boletos, hasta el monto del capital reclamado, sus intereses, costas, gastos de cobro y demás accesorios; (ii) los eventuales costos (gastos y/o honorarios y/o impuestos y demás conceptos que puedan surgir) de las notificaciones que el Fondo deba realizar ante un incumplimiento en los términos de los Boletos; (iii) costos legales y de ejecución judicial que pudieran vincularse con los reclamos que pudiera iniciar el Fondo por incumplimientos en los términos de los Boletos; y (iv) los gastos, impuestos, costas y cualquier otro accesorio derivado de la ejecución de la Prenda (todas ellas, conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas"). A los efectos de lo previsto por el artículo 2222 del Código Civil y Comercial, el monto del crédito (sin incluir sus accesorios) se establece en la suma de dólares estadounidenses un millón seiscientos cuarenta mil (US\$ 1.640.000.-).

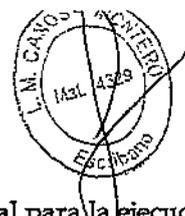
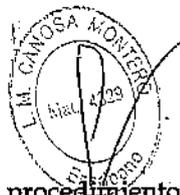
TERCERA: En este acto, los Garantes notifican en los términos del artículo 2233 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación el contenido del Contrato y la constitución de la Prenda a: (i) BST, en su calidad de custodio del Fondo y Agente de Liquidación y Compensación, y (ii) QM, en su carácter de administrador del Fondo. Asimismo, los Garantes instruyen irrevocablemente a BST para que notifique a Caja de Valores S.A. la constitución de la prenda conforme los términos del Contrato. La notificación a Caja de Valores S.A. deberá ser realizada mediante la presentación ante Caja de Valores del correspondiente formulario de "Registro de Prenda sobre Títulos Valores C.V.S.A. - Custodia" y/o el mecanismo que resulta aplicable a fin que dicha entidad tome nota y registre la prenda de las Cuotapartes y sus derechos económicos a favor del Fondo.

CUARTA: En el supuesto que se declare un incumplimiento conforme los términos de cualquiera de los Boletos y/o el Contrato y el Fondo de por resuelto el o los Boletos, el Fondo podrá proceder a la ejecución de la Prenda. La ejecución de la Prenda de ningún modo podrá interpretarse como una limitación para la ejecución de otras garantías dadas por Induplack, Induplack Fiduciaria S.A. u otros garantes a favor del Fondo, pudiendo consecuentemente el Fondo iniciar una o más acciones y/o pretensiones judiciales y/o extrajudiciales contra los Garantes en forma conjunta e independiente en virtud de las distintas garantías otorgadas.

QUINTA:

5.1. Ante el supuesto de ejecución de la Prenda, el Fondo podrá proceder a la ejecución total o parcial de la Prenda, en bloque, por fracciones o en forma separada, contra uno o todos los Garantes, a opción exclusiva del Fondo. Asimismo, el Fondo podrá disponer la venta de las Cuotapartes prendadas conforme a la normativa aplicable, ya sea judicial o extrajudicial, sin obligación explícita o implícita de ningún tipo de obtener valor mínimo alguno y/o maximizar el valor obtenido por la disposición de las Cuotapartes prendadas.

5.2. A exclusivo criterio del Fondo, de optarse por el procedimiento judicial para la ejecución de la Prenda, la misma se llevará a cabo con la intervención de los tribunales referidos en la cláusula décimo tercera del presente. En este supuesto, los Garantes renuncian en forma irrevocable e incondicional a: (a) invocar el Artículo 1091 del Código Civil y Comercial de la Nación (teoría de la imprevisión) o cualquier remedio análogo reconocido por la ley o la jurisprudencia, (b) su derecho de oponer cualquier excepción o defensa (incluyendo, sin limitación, la excepción de arraigo), y (c) su derecho a recusar sin causa la jurisdicción del tribunal en el que se hubiere iniciado la acción legal.



5.3. A exclusivo criterio del Fondo, de optarse por el procedimiento extrajudicial para la ejecución de la Prenda, la misma se efectuará conforme lo autoriza el artículo 2229 del Código Civil y Comercial de la Nación y por cualquier medio idóneo autorizado para la ejecución de la Prenda, según lo determine el Fondo.

5.4. Las condiciones, términos y modalidad de la venta serán notificadas por el Fondo a los Garantes con al menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la venta.

5.5. La venta parcial de las Cuotapartes a ejecutar no podrá ser interpretada ni considerada como una renuncia del Fondo a la ejecución de las demás Cuotapartes a ejecutar.

5.6. Los fondos obtenidos de la enajenación de Cuotapartes serán aplicados de la siguiente manera: (i) primero: los gastos, impuestos, costas y cualquier otro accesorio derivado de la ejecución de la Prenda; (ii) segundo: los costos legales y de ejecución judicial que pudieran vincularse con los reclamos que pudiera iniciar el Fondo por incumplimientos en los términos del Boleto; (iii) tercero: intereses y gastos adeudados; y (iv) cuarto: los importes adeudados en concepto de capital.

5.7. La aplicación de fondos efectuada de conformidad con lo expuesto en el punto 5.6. precedente será sin perjuicio de las acciones legales contra Induplack y/o cualquier otro tercero al que el Fondo tenga derecho con relación a las Obligaciones Garantizadas que permanecieren impagas aún luego de la concreción de la venta de las Cuotapartes a ejecutar.

5.8. Si una vez aplicados los fondos provenientes de la venta de las Cuotapartes a ejecutar al pago y cancelación de las Obligaciones Garantizadas, existiere un remanente de fondos, dicho remanente deberá ser puesto a disposición de los Garantes, mediante acreditación en la cuenta radicada en la República Argentina que los Garantes oportunamente indiquen y a exclusivo costo, responsabilidad y cargo de los Garantes.

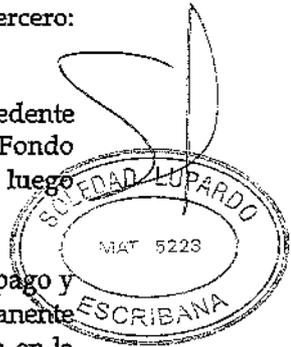
5.9. Queda expresamente establecido que, si de conformidad con las normas aplicables fuere necesario obtener cualquier autorización con anterioridad o posterioridad a la venta, ya sea de una entidad privada o de cualquier autoridad gubernamental competente, ya sea respecto de la persona del adjudicatario o por cualquier otro motivo, los Garantes se obligan a colaborar activamente y a su exclusivo costo y cargo con el Fondo y a realizar cuantos actos resulten necesarios (a criterio exclusivo del Fondo) a los fines de obtener tal autorización con prontitud.

5.10. Los Garantes renuncian en forma expresa e irrevocable a efectuar reclamo, judicial o extrajudicial, originado y/o vinculado con las acciones y/o omisiones del Fondo en el marco de la venta de las Cuotapartes prendadas, así como por el resultado de la misma. Adicionalmente, los Garantes renuncian en forma total y definitiva a efectuar cualquier clase de reclamo o impugnación irrazonable y/o ilegítima y/o incausada (sea judicial o extrajudicial) al Fondo, y/o el o los adquirentes de las Cuotapartes a ejecutar (incluyendo la realización de cualquier acto o la toma de cualquier medida o acción que pueda de cualquier modo impedir o demorar la realización de la venta).

SEXTA: La Prenda sólo se considerará extinguida una vez cumplida la totalidad de las obligaciones a cargo de Induplack Fiduciaria S.A. en virtud de los Boletos y a cargo de los Garantes bajo el Contrato.

SEPTIMA: Cada uno de los Garantes declara y garantiza al Fondo -respecto de las Cuotapartes de la que cada uno es titular-, que:

- Es y será en todo momento el único y exclusivo titular de las Cuotapartes.
- No ha cedido, gravado o transferido o de algún otro modo afectado la disponibilidad de las Cuotapartes, todas las cuales se encuentran (y, con excepción de la Prenda, se encontrarán en todo momento) libres de derechos reales o personales, embargos, inhibiciones o privilegios a favor de terceros, y de todo otro gravamen o restricción legal, contractual o de cualquier otra



naturaleza, o impedimento, que restrinja y/o impida y/o limite y/o de cualquier otro modo dificulte o menoscabe la Prenda y/o el ejercicio pleno, pacífico y efectivo por parte del Fondo de cualquier de sus respectivas facultades, privilegios, atribuciones, derechos, títulos y/o intereses bajo el Contrato.

- c. En el caso de Induplack, constituye un acto y negocio jurídico que está legal y estatutariamente capacitado y autorizada para realizar, y crea derechos válidos de preferencia en primer grado de privilegio en beneficio del Fondo y constituye una obligación válida y vinculante de Induplack, y legalmente ejecutable de conformidad con sus términos y condiciones;
- d. La celebración y ejecución del Contrato (a) no viola ni violará ningún acuerdo del que fuera parte, o por el cual cualesquiera de sus respectivos activos estuvieran obligados, (b) con excepción de lo dispuesto el Contrato, no resultan ni resultarán en la existencia, ni obligan ni obligará a constituir ningún gravamen sobre cualquiera de sus respectivos bienes, y (c) no viola ni violará ninguna norma o ley aplicable o cualquiera de sus respectivos activos estuvieren sujetos.
- e. No se encuentra en situación de incumplimiento bajo ningún acuerdo, contrato, orden, resolución o requerimiento, judicial o extrajudicial, que pudiera afectar la Prenda y/o cualquiera de los derechos del Fondo bajo el Contrato.
- f. La Prenda será válida, exigible, perfecta una vez firmado el Contrato y oponible a terceros una vez efectuadas las notificaciones previstas en la cláusula tercera.

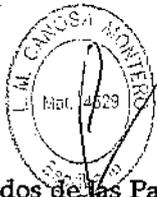
Los Garantes reconocen que han realizado las manifestaciones, declaraciones y garantías precedentes a fin que el Fondo acepte suscribir los Boletos por lo que la falsedad, error o inexactitud de cualquiera de dichas declaraciones, manifestaciones y garantías constituirá una causal de incumplimiento en los términos de los Boletos.

OCTAVA: Los Garantes indemnizarán de manera solidaria todos los daños y perjuicios que, directa o indirectamente, sufra el Fondo, QM y/o BST (incluyendo a los respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y personas y sociedades controlantes, controladas y vinculadas) como consecuencia de la imposibilidad fáctica o legal de proceder con la ejecución de la Prenda imputable cualquiera de ellos.

Los Garantes renuncian, en forma total y definitiva, a reclamar al Fondo, QM, BST (incluyendo a los respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y personas y sociedades controlantes, controladas y vinculadas), indemnización o compensación alguna como consecuencia de cualquier pérdida o reclamo relacionado con (i) el ejercicio por cualquiera de dichas partes de sus derechos bajo el Contrato, salvo culpa o dolo de su parte calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por los tribunales competentes, o (ii) los actos, procedimientos u operaciones contemplados o relacionados con el Contrato.

NOVENA: La declaración judicial de nulidad, invalidez, no obligatoriedad o no ejecutabilidad de una o más disposiciones del Contrato, o de una parte de dichas disposiciones, no perjudicará la plena validez y obligatoriedad de las restantes partes de dichas disposiciones y/o de las restantes disposiciones, las que conservarán su fuerza vinculante entre las Partes. En caso de que ocurra la situación descrita en la oración precedente, las Partes procurarán alternativas que permitan, dentro de lo legalmente admisible, alcanzar las finalidades que procuraban, y cumplir con el espíritu de aquellas disposiciones afectadas por la nulidad, invalidez, no obligatoriedad o no ejecutabilidad, de la forma más próxima a la intención inicial de las Partes.

DÉCIMA: La falta o demora en el ejercicio por parte del Fondo de cualquier derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso emergente, relacionado con y/o vinculado al Contrato no se considerará una renuncia al mismo, ni tampoco el ejercicio parcial de cualquier derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso impedirá todo otro ejercicio del mismo o el ejercicio de todo otro derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso en virtud del Contrato. Los derechos, facultades, prerrogativas, privilegios, acciones y/o recursos aquí expuestos son acumulativos y no excluyentes de todo otro derecho, facultad, prerrogativa, privilegio, acción y/o recurso previsto por cualquier disposición legal.



DÉCIMO PRIMERA: El Contrato contiene todos los acuerdos de las Partes relativos a las materias tratadas en el mismo, por ende, deroga y deja sin efecto alguno a todo acuerdo, compromiso, entendimiento y/o contrato anterior de las Partes, verbal o escrito, expreso o tácito, respecto de dichas materias, con excepción de lo dispuesto al respecto en los Boletos.

DÉCIMO SEGUNDA: Las Partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Nacionales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

DÉCIMO TERCERA: A todos los efectos legales, se tendrán por constituidos como domicilios en aquellos indicados en el encabezamiento, los que se mantendrán vigentes hasta su modificación notificada en forma fehaciente.

DÉCIMO CUARTA: Todos los impuestos, gastos, sellados, costas, etc. vinculados al Contrato (incluyendo, en su caso, el impuesto de sellos que pudiera recaer sobre el Contrato), como así también aquellos que se generen con motivo de las notificaciones que fuesen menester; o en la eventualidad de la afectación y/o cancelación de la garantía cuya constitución se propone por la presenta, serán soportados exclusivamente por los Garantes.

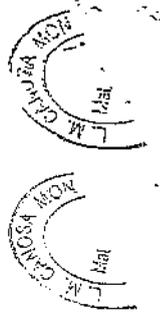
[——— SIGUE HOJA DE FIRMA ———]

PAISF

Banca de Servicios y Transacciones S.A.
Paula de la Sierra
ApoDERada

PAISF





En prueba de conformidad se firman 5 ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 25 días del mes de abril de 2017.

P/ INDIPLACK S.A.


Vito Antonio L'Abbate
Presidente

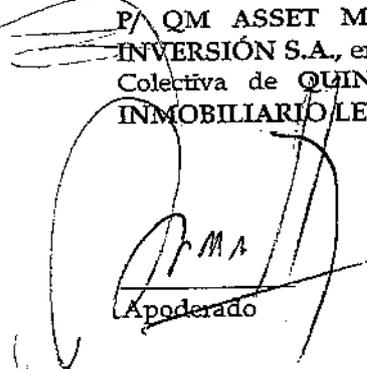
EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE

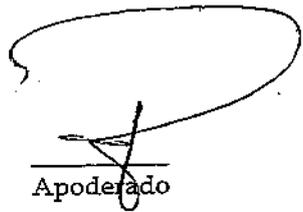

Emanuel Andrés L'Abbate, por derecho propio

VITO ANTONIO L'ABBATE


Vito Antonio L'Abbate, por derecho propio

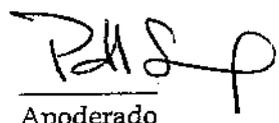
P/ QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en carácter de carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


PMA
Apoderado


Apoderado

P/ BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A., en carácter de carácter de Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


JUAN MANUEL LLADO
Apoderado
Apoderado


Apoderado

CERTIFICADA(S) LA(S) FIRMA(S)
POR ACTA N° 153. L° 030. FOJA(S)
Fol. 3587469. Fol. 2891235167/818 -
CONSTE - BS. AS. 25-04-2017 -


L.M. CALOSA MONTECRO
Mat. 4329
Escribano



1 Buenos Aires, 25 — de Abril — de 2017. — . En mi carácter de escribano
 2 Titular del Registro Notarial 2136, Capital Federal. _____
 3 CERTIFICO: Que la/s firmas _____ que obran en el
 4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
 5 formaliza simultáneamente por ACTA número 159 _____ del LIBRO
 6 número 030 _____ , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
 7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
 8 1) Vito Antonio L'ABBATE, D.N.I. 13.493.219, 2) Emanuel Andrés L'AB-
 9 BATE, D.N.I. 31.447.856; 3) Flavio SIMONOTTO, D.N.I. 16.938.402, 4)
 10 Carlos Federico DIEZ, D.N.I. 24.594.501, 5) Juan Manuel LLADO, D.N.I.
 11 27.535.040 y 6) Paula DE LA SERNA, D.N.I. 29.047.844; todos mayores
 12 de edad, los dos primeros firmantes son de mi conocimiento y los cuatro
 13 últimos acredito su identidad con los documentos relacionados, doy fe; y
 14 efectúan la presente certificación 1) y 2) por sí y además 1) como PRE-
 15 SIDENTE de la sociedad "INDUPLACK S.A.", CUIT: 30-71047340-0, con
 16 domicilio en Fitz Roy 304, Capital Federal; y acredita el carácter invocado
 17 según: a) Estatuto Social otorgado por escritura número 28 del 18 de fe-
 18 brero de 2008, pasado al folio 81 ante la Escribano Sandra N. Lendner,
 19 Registro Notarial 581 de su Adscripción en esta Ciudad; e inscripta en la
 20 Inspección General de Justicia el 5 de Marzo de 2008, bajo el número
 21 5154, Libro 39, Tomo de Sociedades por Acciones; b) Acta de Asamblea
 22 N° 8 del 31-07-2014 elección autoridades; y c) Acta de Directorio N° 30,
 23 del 23-07-2014 distribución de los cargos en el directorio y aceptación de
 24 los mismos; 3) y 4) como APODERADOS de QUINQUELA + PREDIAL
 25 FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260,





CUIT. 30-71556132-4, Registrado el 26 de Enero de 2017 bajo el Número 26
 927, Expediente número 3426/2016, Resolución N° 18.491, de la Comisión 27
 Nacional de Valores, representado por su Administrador "QM ASSET MA- 28
 NAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVER- 29
 SIÓN S.A. CUIT. 33-70996557-9, con sede social en Avenida Ortiz de O- 30
 campo 3302, Módulo 2, Planta Baja, Departamento 3 de esta Ciudad; a 31
 mérito del Poder General Amplio de Administración y Disposición que con 32
 suficientes facultades para este acto les fuera conferido por escritura nú- 33
 mero 72 del 20 de abril de 2017, pasada ante la Escribana de esta Ciudad 34
 María Cecilia Koundukdjian, al folio 408 del Registro Notarial 2000 a su 35
 cargo; 5) y 6) como APODERADOS del "BANCO DE SERVICIOS Y 36
 TRANSACCIONES S.A." CUIT. 30-70496099-5, con sede social en Avenida 37
 Corrientes 1174, tercer piso de esta Ciudad, ambos constituyen domicilio 38
 en la sede de su representada; y a mérito del Poder General Amplio que 39
 con suficientes facultades para este acto, le fuera conferido por escritura 40
 número 23 de fecha 7 de febrero de 2017, pasada ante la Escribana de es- 41
 ta Ciudad María Cecilia Koundukdjian, al folio 92 del Registro Notarial 2000 42
 a su cargo; toda la documentación relacionada la tengo a la vista en este 43
 acto, y donde surgen facultades suficientes para este otorgamiento, doy 44
 fe. Se expide con los Anexos de Certificación F 002896235/6/7/8.- 45

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS
LEY 402



F 016067091



1 Buenos Aires, 04 de Noviembre de 2019. En mi carácter de escribano
2 Titular del Registro Notarial 2136 de C.A.B.A. _____
3 CERTIFICO: Que la/s firmas _____ que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 171 _____ del LIBRO
6 número 034 _____, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
8 Vito Antonio L'ABBATE, DNI 13.493.219, Emanuel Andrés L'ABBATE, DNI
9 31.447.856, Marcelo Eduardo SANCHEZ DNI 17.523.907, Javier Eduardo
10 CADAHIA, DNI 30.073.896, Carlos Alberto CAMPO, DNI 13.305.022 y Paula
11 DE LA SERNA, DNI 29.047.844; todos mayores de edad, los dos primeros
12 son de mi conocimiento; y los demás firmantes acredito su identidad con
13 los documentos relacionados que en sus originales exhiben en este acto,
14 doy fe; y efectúan la presente A), el primero por si, y como PRESIDENTE
15 de "INDUPLACK S.A.", CUIT: 30-71047340-0, acredita el carácter invoca-
16 do según: Estatuto Social esc., 28, 18-02-2008, F° 81 ante la Escribano
17 Sandra N. Lendner, Reg., Not, 581 de su Adscrip, esta Ciudad; e insc, en
18 I-G-J, 5-03-2008, N° 5154, L° 39, T° Soc., Acc., Acta de
19 Asamb., Ext. 30-05-2017 elección autoridades; Acta de Direct. 15-05-2017
20 distrib., cargos en direct., y aceptación de los mismos; B) el segundo lo ha-
21 ce por su propio derecho; C) el tercero y el cuarto como APODERADOS
22 de QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS
23 COMUNES DE INVERSIÓN S.A. CUIT. 33-70996557-9, Poder GraI, Amplio
24 de Adm. y Disp, esc, N° 122, 12-08-2019, "QM As set Management Sociedad
25 Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.", fue constituida por: a)





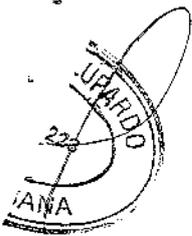
F 016067091

Const., como "BST Asset Management Soc, Gerente de Fondos Comunes de
Inversión S.A.", esc., del 3-3-2016, F°102. insc., en I.G.J. el 16-06-2016, N°
10859, L°79 S.A.; y Modif. sede social por el actual, esc. 28-12-2018, F°850,
I.G.J. 6-2-2019, N°2548, L°93T° Soc., Acc., Resol. 8491, 28-01-2017 el Mi-
nist., Finanzas, Comisión Nacional de Valores resuelve Registrar el Fondo
Común de Inversiones Cerrado denominado QUINQUELA+PREDIAL
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260"
N°924 con la Actuación de QM ASSET MANAGEMENT SOCIEDAD GE-
RENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., Administradora; d)
Nota del 22-02-2017 a la Comisión Nacional de Valores, se subsana, Ex-
ped., N° 3426/2016 Quinquela+Predial F.C.I.C. Inmob., Ley 27.260 s/Crea-
ción"; y e) Por resol., de I.G.J. del 13-02-2017, ins, del Reglamento de Ges-
tión, N° 2917. L°82 de Soc., Acc. y D) el quinto y la sexta como APODERA-
DOS del BANCO DE SERVICIOS Y TRANSACCIONES S.A.CUIT.
30-70496099-5, según Poder Gral, Amplio esc., 243. 15-12-2017, constituido
por: a) Reforma de Objeto Social, Modif. y Reord, Integral de los Est., Soc,
del 9-05-2014, F°288, insc. I.G.J. 14-08-2014, N°15349. L°70 de Soc, Ac., el
Reordenamiento Integral de Est. Soc. 19-08-2015 N°946. L° 72 de Soc. Acc.;
los instrumentos mencionados en A, B, C y D) pasaron ante Escribana de esta
Ciudad María C. Koundukdjian, F°513 Reg. Not. 2000 a su cargo, la docu-
mentación relacionada, sus originales tengo a la vista, y surgen facultades
suficientes, doy fe. Se expide con Anexos F003184977/78.-

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



F 018634037



1 Buenos Aires, 30 de Mayo de 2023 . En mi carácter de escribano
2 Titular del Registro Notarial número 567 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
3 CERTIFICO: Que la/s FIRMAS que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número -057- del LIBRO
6 número -21- , es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
8 Emanuel Andrés L'ABBATE, DNI 31.447.856; Vito Antonio L'ABBATE, DNI
9 13.493.219; a quienes identifico por ser de mi conocimiento; Marcelo Pedro BA-
10 RREYRO, DNI 10.690.076 y; Flavio SIMONOTTO, DNI 16.938.402; quienes justifican
11 su identidad mediante exhibición de sus DNI cuyos originales a la vista tengo y en co-
12 pias archivo. INTERVIENEN: Los señores L'abbate por derecho propio, haciéndolo
13 Vito Antonio L'abbate además en nombre y representación, en su carácter de APO-
14 DERADO de la sociedad "INDUPLACK S.A.", C.U.I.T. número 30-71047340-0 y sede
15 social en Fitz Roy 304 de esta ciudad, lo que acredita con el Poder General, otorgado
16 por escritura 243 del 23 de junio de 2021, ante mí, al folio 573, del Registro Notarial 88
17 en ese momento de mi adscripción, de cuya Primera Copia surge que la sociedad fue
18 inscripta en IGJ el 05 de marzo de 2008, bajo el N° 5154 del Libro 39 Tomo de Socie-
19 dades por Acciones. Los señores Simonotto y Barreyro en nombre y representación en
20 sus caracteres de APODERADOS (Grupo A1 y Grupo A2, respectivamente) de la so-
21 ciedad "MEGA QM S.A.", (antes Megainver S.A.) C.U.I.T 30-71212645-7, y sede so-
22 cial en Maipú 1300 Piso 20° de esta ciudad, Sociedad Gerente de "QUINQUELA +
23 PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260",
24 C.U.I.T. 30-71556132-4, registrado el 26/1/2017 bajo el N°924 expediente 3426/2016
25 Resolución N°18.491 de la Comisión Nacional de Valores; lo que acreditan con la escri-



F 018634037

tura de Poder General N°109 del 30/05/2022, otorgada ante el escribano de esta ciudad, Pedro F.M. Bonnefon, al folio 321 del Registro Notarial 322 a su cargo, de cuya Primera Copia surge que la sociedad fue inscripta originariamente en IGJ el 07/11/2011 bajo el N°27349 del Libro 57 de Sociedades por Acciones. Dejo Constancia: a) Que los documentos relacionados en sus originales a la vista he tenido con facultades suficientes; b) Que las firmas que se certifican se encuentran estampadas en un documento que consiste en **Segunda Modificación a Contrato de Prenda de Cuotapartes de Fondo Común de Inversión;** c) Que la escribana certificante no intervino en la redacción del documento que se certifica y; d) Que la presente certificación se expide en un Acta de Certificación de Firmas N° F018634037 y un Anexo N° F004026574 a fin de ser presentada ante quien corresponda. **CONSTE.**

SOLEDAD LUPARDO
MAT. 5223
ESCRIBANA