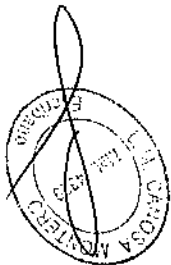


CONTRATO DE PRENDA DE CUOTAPARTES  
DE FONDO COMUN DE INVERSION



ENTRE:

(i) INDUPLACK S.A., CUIT 30-71047340-0, con domicilio 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 presidente;

(ii) EMANUEL ANDRÉS L'ARBATE, DNI 31.447.856, con domicilio en Almatuete 3901, Country Club Banco Provincia UF 2546, Francisco Alvarez, Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires, por derecho propio (en adelante "EAL");

(iii) VITO ANTONIO L'ARBATE, 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 INVERSION S.A. (en adelante, "QM"), actuando en su carácter de Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de QUINQUELA + PREDIAL FONDO COMUN DE INVERSION 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 fiduciarios.

(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 fiduciarios 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 cuotas partes del Fondo, conforme el siguiente detalle: (i) 1.150.000 cuotas partes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de Induplack, (ii) 260.000 cuotas partes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de VAL, y (iii) 640.000 cuotas partes Clase B emitidas por el Fondo, de titularidad de EAL (conjuntamente, las "Cuotas partes").

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 por Induplack Fiduciaria S.A. bajo los

DMS

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 a opción exclusiva 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 aun 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.

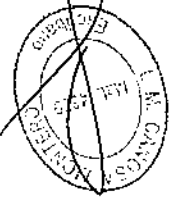
5.9. Queda expresamente establecido que, si de conformidad con las normas aplicables fuere necesario obtener cualquier autorización con anterioridad o posterioridad a la venta, ya sea de una entidad privada o de cualquier autoridad gubernamental competente, ya sea respecto de la persona del adjudicatario 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 Boleto 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:

- 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 encuentran 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



Handwritten signature or initials at the top left of the page.

Handwritten signature or initials at the top center of the page.

Handwritten signature or initials at the top right of the page.

naturaliza, o impedimento, que restrinja y/o impida y/o limite y/o de cualquier otro modo de cualquier de sus respectivas facultades, privilegios, atribuciones, derechos, títulos y/o intereses bajo el Contrato.

c. En el caso de Indupack, constituye un acto y negocio jurídico que esta 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 Indupack, 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 cualquier 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, sufrirá el Fondo, QM y/o BST (incluyendo a los respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y sociedades 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 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 mas 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.

**DECIMA:** 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.



4

**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 Boleto.

**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] —

Banco Bregy Trust Co S.A.  
Fuente: Bregy  
Aos: 1994

PAIS

Escritura

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/INDUPLACK S.A.

Vito Antonio L'Abbate  
Presidente

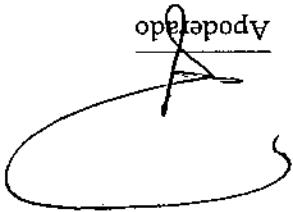
EMANUEL ANDRÉS L'ABBATE

Emanuel Andrés L'Abbate, por derecho propio

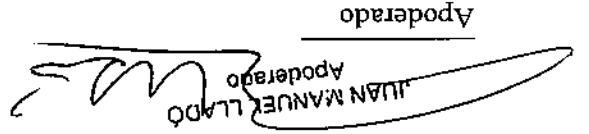
VITO ANTONIO L'ABBATE

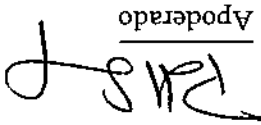
Vito Antonio L'Abbate, por derecho propio

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

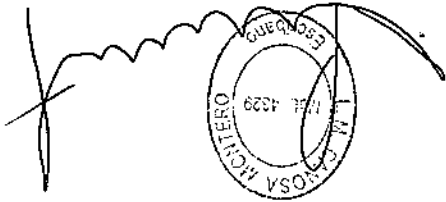
Apoderado  


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

JUAN MANUEL L'ABDO  
Apoderado  


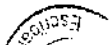
Apoderado  


CERTIFICADA(S) LA(S) FIRMA(S)  
POR ACTA N.º 159, L.º 030, FOJA(S)  
FOLIOS 874/69, FOLIOS 23516/18/19.-  
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 las firmas \_\_\_\_\_ que obra/n en el  
4 documento que adjunto a esta faja, cuyo requerimiento de certificación se  
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 59 \_\_\_\_\_ del LIBRO  
6 número 030 \_\_\_\_\_, es/son puestas 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 acreditó 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,

F 013587469



49  
48  
47  
46  
45 fe. Se expide con los Anexos de Certificación F 002896235/6/7/8.-  
44  
43  
42  
41  
40  
39  
38  
37  
36  
35  
34  
33  
32  
31  
30  
29  
28  
27  
26

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

F 013587469

