



ESC. MARIA PIA RIANI MEIRELLES - 18959/4

ACTA DE ASAMBLEA DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN**FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL I**

En Montevideo, a los 31 días del mes de marzo de 2020 a las 16:30 horas, en las oficinas de EF Asset Management AFISA sitas en Juncal 1392, Montevideo, se reúne la Asamblea de Titulares de Certificados de Participación del Fideicomiso Financiero Casasuru de Desarrollo de Viviendas de Interés Social I.

Los términos en mayúsculas tienen el significado indicado en el Prospecto de Emisión.

Comparecen a la asamblea los siguientes titulares de Certificados de Participación, debidamente representados:

- República AFAP S.A., titular de Certificados de Participación por UI 48.240.000 representada por el Sr. Martín Larzabal.
- AFAP SURA, titular de Certificados de Participación por UI 44.680.000 representada por el Sr. Gabriel Genta.
- Unión Capital AFAP, titular de Certificados de Participación por UI 24.320.000, representada por el Sr. Ignacio Azpiroz
- Integración AFAP, titular de Certificados de Participación por UI 4.470.000, representada por la Sra. María Elena Alayón.

Se deja constancia que se encuentran presentes Titulares de Certificados de Participación que representan el 90,2 % del total de los Certificados de Participación.

Asimismo, se encuentran presentes en la asamblea: el Dr. Federico Lemos en representación del Fiduciario, EF Asset Management A.F.I.S.A. y la Cra. Ana Petruccelli en representación de la Entidad Representante, Bolsa Electrónica de Valores S.A. (BEVSA).

Se designa a la Cra. Ana Petruccelli en representación de BEVSA para presidir la asamblea, conforme lo previsto en la cláusula 22.3 del Contrato de Fideicomiso.

Se pone a consideración el orden del día:

1. Aprobación de la modificación de Contrato

Los Titulares por unanimidad de presentes resuelven aprobar la siguiente modificación al Contrato de Fideicomiso:

**"MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO
FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS
SOCIAL I**

En Montevideo, el [] de [] de 2020, comparecen, **POR UNA PARTE: EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A.**, representado en este acto por Diego Rodríguez, en su calidad de Presidente, con domicilio en Juncal 1392, Montevideo, RUT 214769530012, e inscripto en el Registro Nacional de Comercio el 7 de abril de 2003 con el número 2014 (en adelante el “Fiduciario”); **POR OTRA PARTE: MULERY S.A.**, representada en este acto por José Fremd, en su calidad de apoderado, con domicilio en Juncal 1392, Montevideo; y **NURWOLY S.A.**, representada en este acto por José Fremd, en su calidad de apoderado, con domicilio en Juncal 1392, Montevideo (en adelante los “Fideicomitentes”); y **POR OTRA PARTE: Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A.** en su calidad de Entidad Representante representado en este acto por Eduardo Barbieri, con domicilio en Misiones 1537, Piso 7, Montevideo (en adelante “BEVSA”), convienen en celebrar la presente modificación de Contrato de Fideicomiso Financiero (en adelante la “Modificación de Contrato”), conforme lo que se expone a continuación.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 11 de diciembre de 2014, los Fideicomitentes y el Fiduciario celebraron un contrato de fideicomiso financiero por el cual se constituyó el Fideicomiso denominado “FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL” (en adelante el “Contrato de Fideicomiso”) inscripto en el Registro de Actos Personales con el número 112984 el 3 de julio de 2015.

Con fecha 6 de mayo de 2015, 2 de junio de 2015, 16 de diciembre de 2015, 5 de abril de 2017 y 11 de junio de 2018, las partes celebraron modificaciones del Contrato de Fideicomiso (en adelante las “Modificaciones”) debidamente inscriptas en el Registro de Actos Personales con los números 143858 el 22 de diciembre de 2015, 17272 el 5 de mayo de 2017 y 27068 el 29 de junio de 2018 respectivamente.

En Asamblea de Titulares de fecha [] de [] de [], los Titulares resolvieron modificar determinadas cláusulas del Contrato de Fideicomiso.

En virtud de lo expuesto, y a efectos de reflejar las condiciones aprobadas por los Titulares en la referida Asamblea de Titulares, las Partes acuerdan modificar el Contrato de Fideicomiso de forma de reflejar las nuevas condiciones a regirla.

2. DEFINICIONES

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

3. MODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA 6 “FINALIDAD DEL FIDEICOMISO”

~~Las Partes acuerdan modificar la Cláusula 6 “Finalidad del Fideicomiso” del Contrato de Fideicomiso, la cual quedará redactada en su totalidad de la siguiente forma:~~

“Se constituye el Fideicomiso para el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social y su comercialización, conforme al régimen establecido por la Ley 18.795, sus modificativas y decretos reglamentarios.

Los Proyectos serán realizados en los dos Inmuebles aportados por los Fideicomitentes, y en partes de los siguientes dos Inmuebles que serán adquiridos directamente por el Fideicomiso: Padrón Número 46.944 (antes 777) de Ciudad de la Costa, Departamento de Canelones y Padrones Números 44.890, 44.891 y 44.892 de Ciudad de la Costa, Departamento de Canelones.

Los dos Inmuebles serán adquiridos por el Fideicomiso, en los siguientes términos y condiciones:



Fx N° 790594



ESC. MARIA PIA RIANI MEIRELLES - 18959/4

- En el caso del Padrón Número 46.944, el precio de compraventa será de USD 140 por m2 totalizando USD 2.926.000 pagadero en 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas.
- En el caso de los Padrones Números 44.890, 44.891 y 44.892, se adquirirán 35.000 metros cuadrados construibles de los Inmuebles (excluidos caminos, sendas de paso o fracciones destinadas a los usos públicos o no comercializables) y como pago se realizarán obras en la parte de los inmuebles que quedan para el vendedor como forma de pago, conforme a los plazos y demás condiciones acordadas por el Administrador. Adicionalmente, el Administrador realizará a la brevedad posible sus mejores esfuerzos para negociar una opción de compra del resto de los padrones a favor del Fideicomiso, al precio y por el plazo que se logre negociar con el vendedor.

En caso que el Fideicomiso no pudiera adquirir estos inmuebles, ya sea porque los vendedores finalmente no vendan los mismos o los títulos de propiedad no resultaran buenos, el Administrador deberá procurar otras opciones de inmuebles a adquirir para el desarrollo de los Proyectos, por al menos el mismo monto de inversión que los inmuebles que no se puedan adquirir, y presentar los nuevas inmuebles a la aprobación de la Mayoría Especial de Titulares.

La adquisición de estos inmuebles podrán también llevarse a cabo a través de la adquisición de derechos de propiedad o instrumentos que representen indirectamente derechos de propiedad sobre Inmuebles (acciones nominativas y no preferidas o de goce, certificados de participación de fideicomisos financieros, calidad de beneficiario en fideicomisos comunes) así como de la adquisición de derechos de usufructo, superficie u otros derechos reales y/o personales o instrumentos que representen de manera indirecta cualquiera de los mencionadas derechos sobre inmuebles.

En caso que las inversiones se efectúen mediante la adquisición de acciones de sociedades, dichas sociedades deberán tener como objeto exclusivo la titularidad de bienes inmuebles en Uruguay, y tratarse de sociedades con acciones nominativas y no preferidas o de goce.

En caso que la sociedad que se adquiera no cumpla con estos dos requisitos, el Fiduciario deberá reformar los estatutos sociales de forma de reformar el objeto y/o tipo de acciones en su caso, debiendo iniciar el trámite de reforma de estatutos dentro del plazo de 30 días de efectuada la adquisición y culminar el trámite en un máximo de 8 meses después de iniciado.

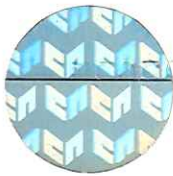
El objeto exclusivo de las sociedades deberá ser el siguiente: compra, venta y tenencia de bienes inmuebles radicados en Uruguay, y su entrega en arrendamiento, usufructo o uso a terceros.

No se podrá dar a la sociedad o al Inmueble un destino ajeno al cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso Financiero,

El Fideicomiso estará autorizado a contraer créditos hipotecarios con entidades de intermediación financiera bajo la ley 16.760, por hasta un monto equivalente al 10% del costo de construcción de cada Proyecto, pudiendo además otorgar prenda de depósitos en efectivo como garantía.

El Plan de Negocios establece el marco dentro del cual se desarrollará la estrategia del Fideicomiso para cumplir con su fin, y específicamente indicará los requisitos generales que han de reunir los Proyectos a efectos de que el Fideicomiso realice dichas inversiones, De ningún modo podrá interpretarse que los términos y condiciones del Plan de Negocios suponen un compromiso o promesa de que la estrategia allí prevista será exitosa en su resultado. En particular los Beneficiarios reconocen y aceptan que por las particulares características de los bienes que integrarán el patrimonio del Fideicomiso, las inversiones realizadas están sujetas a las fluctuaciones del mercado en la cual se radicará la inversión.

El desarrollo de cada una de las segunda y siguientes etapas que correspondan a cada uno de los Proyectos, estará condicionado a contar con la previa aprobación del Comité de Vigilancia



Fx N° 790595



ESC. MARIA PIA RIANI MEIRELLES - 18959/4

- o Repago del capital de los Certificados de Participación de Serie B
- Del remanente, que corresponde a la Utilidad del Fideicomiso:
 - El 88% de la Utilidad del Fideicomiso se distribuirá entre los Titulares de los Certificados de Participación de la Serie A.
 - El 12% de la Utilidad del Fideicomiso se distribuirá entre los Titulares de los Certificados de Participación de la Serie B.
 - Una vez que la TIR de los Certificados de Participación Serie A alcance el 20% anual (la cual será calculada mensualmente por el Fiduciario), el Administrador tendrá derecho a cobrar honorario de éxito equivalente al 10% de la Utilidad del Fideicomiso, y el remanente se alojará de la siguiente manera:
 - o el 65% a los Titulares de los Certificados de Participación Serie A, y
 - o el 35% a los Titulares de los Certificados de Participación Serie B.
 - El Fiduciario procederá a informar a los Titulares cuando se alcance la TIR anual de 20%, procediendo a retener en un fondo de reserva el equivalente al honorario de éxito pactado a favor del Administrador, retención que será realizada en forma mensual en la medida que el cálculo de la TIR anual confirme el objetivo de 20%.
 - Si en cualquier mes subsiguiente la TIR pasara a ser inferior al 20% anual, se volverá a la distribución inicial de 88% para los Certificados de Participación Serie A y 12% para los Certificados de Participación Serie B, sin que se genere el honorario de éxito a favor del Administrador. De la misma forma, cada mes que la TIR alcance el 20% anual, el Administrador volverá a tener derecho a cobrar honorario de éxito equivalente al 10% de la Utilidad del Fideicomiso, y el remanente se alojará 65% para los Certificados de Participación Serie A y 35% para los Certificados de Participación Serie B.
 - En la fecha de terminación del Fideicomiso (o antes si una Mayoría Especial de Titulares lo aprueba), el Fiduciario procederá a pagar el honorario de éxito al Administrador, calculado a dicha fecha, utilizando los fondos mantenidos en la cuenta de reserva. Los fondos mantenidos en el fondo de reserva podrán ser invertidos en instrumentos en UI o Pesos Uruguayos emitidos por el Estado Uruguayo o el BCU, con un plazo máximo de 2 años.
 - En caso de exceso de fondos en dicho fondo de

reserva, los mismos serán distribuidos de acuerdo a la participación establecida, así como si hubiera faltante de fondos para el pago de la comisión de éxito se utilizarán los fondos operativos remanentes para compensar al Administrador.

- El Fiduciario será el encargado de calcular mensualmente la TIR (Tasa Interna de Retorno) y anualizarla todos los meses. El cálculo de la misma tendrá en cuenta los desembolsos iniciales en etapas tal cual está previsto y los flujos que mensualmente recibirán los Titulares de Certificados de Participación Serie A de acuerdo a la distribución pactada.

- La TIR es igual a "t" y se calculará como:

$$0 = - \sum_{i=0}^T D_i \times (1+t)^{\left(\frac{i}{365}\right)} + \sum_{j=0}^T E_j \times (1+t)^{\left(\frac{j}{365}\right)}$$

"D_i": significa el monto pagado por un Inversor en el día i siguiente a la Fecha de Inversión (cualquier tipo de pago: acciones, bonos, préstamos, etc.).

"E_j": significa el monto neto recibido por un Inversor en el día j, siguiente a la Fecha de Inversión (cualquier tipo de cobro: venta de acciones, repago de préstamos, repago de bonos, comisiones, etc.); neto de impuestos a la renta u otros impuestos similares a ser pagados por el Inversor.

"T": significa el número de días entre la Fecha de Inversión y la fecha de salida de la inversión en una empresa por parte del Inversor.

El Administrador deberá presentar su informe trimestral, dentro de los 20 días del cierre de cada trimestre calendario, debiendo el Fiduciario determinar la existencia de Fondos Netos Distribuibles antes del día 30 de dicho mes.

Adicionalmente, el Administrador, si lo considerase procedente, podrá presentar en cualquier momento informes especiales, debiendo el Fiduciario determinar la existencia de Fondos Netos Distribuibles dentro de los diez días corridos siguientes a la fecha en que recibió el informe especial.

Una vez determinada la existencia de Fondos Netos Distribuibles, los pagos deberán ser realizados dentro de los 10 días corridos a contar desde la finalización del trimestre en caso de tratarse de un informe trimestral, o desde la fecha en que el Fiduciario hubiese determinado la existencia de Fondos Netos Distribuibles en caso de tratarse de un informe especial.

El Fiduciario deberá abonar a los Titulares, los Fondos Netos Distribuibles existentes, de acuerdo con el informe elaborado por el Administrador y a la determinación del Fiduciario.

Todos los pagos se realizarán en Pesos Uruguayos por el equivalente a las Unidades Indexadas que correspondan en



Fx N° 790596



ESC. MARIA PIA RIANI MEIRELLES - 18959/4

cada caso de acuerdo a la cotización del día de la UI.

Precio: 100%

Inscripción: Banco Central del Uruguay

Ley Aplicable: Ley de la República Oriental del Uruguay"

5. MODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA 14 "PLAZO"

Las Partes acuerdan modificar el texto de la Cláusula 14 "Plazo" del Contrato de Fideicomiso, la cual quedará redactada de la siguiente forma:

"El Fideicomiso se mantendrá vigente y válido por un plazo de hasta 7 años contados a partir del 2 de junio de 2015 para el desarrollo y comercialización de las Unidades. En caso que cumplido el plazo total de 7 años no se haya comercializado la última Unidad de los Proyectos o los terrenos que el Administrador recomienda no afectar a la realización de los proyectos, en las condiciones mencionadas en la cláusula precedente, los Titulares podrán resolver en Asamblea por Mayoría Especial de Titulares la prórroga del plazo o la liquidación del Fideicomiso. En ningún caso dicho plazo será mayor al plazo de 30 años establecido en la Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso podrá extinguirse en forma previa, por la imposibilidad absoluta del cumplimiento de los fines para el cual fue constituido, o en caso que los Fideicomitentes no aporten los Inmuebles de acuerdo a lo establecido en la cláusula 3 de este Contrato, y una vez que se devuelvan los fondos aportados a los Titulares y se cancelen los Gastos establecidos en dicha cláusula.

Ocurrido el vencimiento del plazo, el Fiduciario procederá a la liquidación del Fideicomiso, elaborando un balance final de liquidación a tales efectos. "

6. MODIFICACIÓN DEL CAPÍTULO II "MODELO FINANCIERO" DEL PLAN DE NEGOCIOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Las Partes acuerdan modificar el Plan de Negocios del Contrato de Fideicomiso, únicamente en su CAPÍTULO II "Modelo Financiero" en la siguiente sección: "plazo", la cual quedará redactada de la siguiente forma:

"Plazo del Fideicomiso: Variable en función de la comercialización de la última Unidad de los Proyectos, por un plazo de hasta 7 años contados a partir del 2 de junio de 2015. En caso que cumplido el plazo total de 7 años no se haya comercializado la última Unidad de los Proyectos, o los terrenos que el Administrador recomienda no afectar a la realización de los proyectos, en las condiciones establecidas, los Titulares podrán resolver en Asamblea por Mayoría Especial de Titulares la prórroga del plazo o la liquidación del Fideicomiso. En ningún caso dicho plazo será mayor al plazo de 30 años establecido en la Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso podrá extinguirse en forma previa, por la imposibilidad absoluta del cumplimiento de los fines para el cual fue constituido, o en caso que los Fideicomitentes no aporten los Inmuebles de acuerdo a lo establecido en la cláusula 3 de este Contrato, y una vez que se devuelvan los fondos aportados a los Titulares y se cancelen los Gastos establecidos en dicha cláusula.

Ocurrido el vencimiento del plazo, el Fiduciario procederá a la liquidación del Fideicomiso, elaborando un balance final de liquidación a tales efectos. "

7. MODIFICACIÓN DEL CAPÍTULO II DEL PLAN DE NEGOCIOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Las Partes acuerdan modificar el Plan de Negocios del Contrato de Fideicomiso, únicamente en su CAPÍTULO II "Modelo Financiero" en la siguiente sección: "Ventas y Comisiones:", la cual quedará redactada en su totalidad de la siguiente forma:

• **“ Ventas y Comisiones:**

- **La pre-venta de los inmuebles:** La pre-venta de los inmuebles la inicia el equipo comercial de CasasURU, junto con el inicio de las obras. La pre-venta se concreta con un pago durante la obra entre 5% y 10% del valor del inmueble.
- **Saldo de Precios:** Se cancela el precio simultáneamente con la entrega del inmueble. Ya sea a través de crédito o préstamo bancario o con crédito de CasasURU o fondos propios.

Se podrán realizar ventas a plazos con la previa aprobación del Comité de Vigilancia.

- **Precios:** Los Precios de comercialización de los proyectos se determinarán en base a las siguientes modalidades:
 - **Proyectos con tope de precio:** En estos proyectos el precio a los cuáles se comercializarán las viviendas será el precio máximo autorizado y calculado por la ANV. Sin embargo, el Administrador estará facultado a sugerir rebajas de hasta un 5 % sobre el precio tope. En caso que el Administrador desee sugerir descuentos por encima de un 5% deberá requerir la autorización previa del Comité de Vigilancia e informar al Fiduciario.
 - **Proyectos sin tope de precio:** En estos proyectos los precios a los cuáles se comercializarán las viviendas deberán ser sugeridos por el Administrador mediante la confección de un listado de precios, el cual deberá contar con la previa conformidad del Comité de Vigilancia. El Administrador estará facultado a sugerir rebajas de hasta un 5 % sobre el precio lista definido previamente. En caso que el Administrador desee sugerir descuentos por encima de un 5% deberá requerir la autorización previa del Comité de Vigilancia e informar al Fiduciario.

El Administrador podrá sugerir actualizaciones de la lista de precios mencionada anteriormente, para lo cual también deberá contar con la previa conformidad del Comité de Vigilancia.

- **Comisiones de otras inmobiliarias:** Si otras inmobiliarias intervienen en la comercialización, se abonará la comisión correspondiente.
- **Comisiones y Gastos del Fideicomiso:** Serán de cargo y costo exclusivo del Fideicomiso todos los gastos, tributos y otros costos que se generen para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, incluyendo los pagos a la empresas constructoras, las retribuciones del Fiduciario, del Administrador, a la calificadora de riesgo, auditor de obra, inscripción y cotización en BEVSA, Entidad Representante, comisiones de estructuración, costos de Fideicomiso (marketing, campañas de publicidad masiva, ingeniería, otros asesores, costos notariales), el costo de la comisión de venta de CasasURU, costo de arquitectura, los permisos de obra de cada etapa finalizada, los costos de terceras inmobiliarias si intervienen, los gastos comunes de unidades que no se vendan, tarifas de OSE y otros gastos que puedan haber.
- **Cuenta de Reserva:** Es una cuenta bancaria abierta por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso en el Banco, en el cual deberá haber en todo momento al menos UI 15.000.000 (quince millones de UI) para hacer frente a posibles desembolsos. La misma se capitalizará con el último desembolso de la emisión. Si la cuenta reserva se utiliza, se deberá recomponer antes de distribuir dividendos”.

8. VIGENCIA Y VALIDEZ DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y LAS MODIFICACIONES



ESC. MARIA PIA RIANI MEIRELLES - 18959/4

En todo lo no modificado por el presente, permanecerán vigentes y válidos todos los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y sus Modificaciones.

9. CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

Las Partes solicitan la certificación notarial de las firmas puestas al pie del presente Contrato.

Las Partes firman al pie del presente en señal de conformidad, en el lugar y fecha indicado en la comparecencia.”

Por último, se resuelve por unanimidad de presentes designar a los representantes de todos los tenedores de Certificados de Participación, al Dr. Federico Lemos en representación del Fiduciario, EF Asset Management A.F.I.S.A. y a la Cra. Ana Petrucelli en representación de la Entidad Representante, para firmar el acta de la presente asamblea.

No habiendo más asuntos que considerar, se levanta la sesión a las 16:45 horas.

ARANCEL OFICIAL

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TESTIMONIO. Las cinco fojas de fotocopias que anteceden CONCUERDAN BIEN Y FIELMENTE con el documento original de su mismo tenor que tengo de manifiesto y coteje. EN FE DE ELLO; a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente en cinco hojas de Papel Notarial de Actuación de la Serie Fx números 790593 a 790597, que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el treinta y uno de marzo de dos mil veinte.-

ggr


María Pía Riani
Escribana



ARANCEL OFICIAL
Artículo \$
Honorarios \$
Mont. Notarial \$
Fdo. Gremial \$