

NR/4/2020/794



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 284634



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO

La presente modificación de contrato de fideicomiso financiero (la "Modificación de Contrato de Fideicomiso") se celebra en Montevideo, el 13 de marzo de 2020, entre: **EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A.** (en adelante el "Fiduciario"), representado en este acto por Diego Rodríguez, con domicilio en Juncal 1392, Montevideo, RUT 21 476953 0012, e inscripción en el Registro Nacional de Comercio el 7 de abril de 2003 con el número 2014; **Agroempresa Forestal S.A.** (en adelante el "Administrador"), representado en este acto por Francisco Bonino, con domicilio en Juncal 1437 Of. 701; y **BOLSA ELECTRÓNICA DE VALORES DEL URUGUAY S.A.**, en su calidad de Entidad Representante de los futuros suscriptores de los Valores como futuros Fideicomitentes y Beneficiarios, representado en este acto por Eduardo Barbieri, con domicilio en Misiones 1537 Piso 7 (en adelante los "Fideicomitentes" y conjuntamente con el Fiduciario y el Administrador, las "Partes").

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de agosto de 2016, las Partes otorgaron un contrato de fideicomiso financiero por el cual se constituyó el Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO FINANCIERO FORESTAL BOSQUES DEL URUGUAY 3". Asimismo, con fecha 27 de setiembre de 2016 y 24 de octubre de 2016, respectivamente, las Partes modificaron el contrato de fideicomiso financiero (las "Modificaciones", y conjuntamente con el contrato de fideicomiso financiero, el "Contrato de Fideicomiso").

Con posterioridad a la firma del Contrato de Fideicomiso, las Partes acordaron modificar determinadas cláusulas del mismo, de acuerdo a los términos que se indican a continuación:

1. MODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA 7

Las Partes acuerdan agregar como cuarto y quinto párrafo de la cláusula 7-FINALIDAD DEL FIDEICOMISO- del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, los siguientes párrafos:

"El Fideicomiso podrá incurrir en endeudamiento, hasta por un monto máximo equivalente al 25% del total del patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso el Fideicomiso podrá otorgar garantías por tal endeudamiento hasta por un monto máximo equivalente al doble del endeudamiento contraído. Este tope será calculado al momento de instrumentarse el financiamiento, tomándose a los efectos del cálculo del patrimonio del Fideicomiso, el estado contable auditado anual correspondiente al cierre del ejercicio del año anterior al que se instrumenta el financiamiento; y las futuras variaciones de tasación de los Inmuebles no afectarán el cálculo del tope para los financiamientos ya realizados. Para las aperturas de crédito no utilizadas (total o parcialmente), el tope del 25% se recalculará anualmente, tomándose a los efectos del cálculo del patrimonio del Fideicomiso, el estado contable auditado anual correspondiente al ejercicio del año anterior al que se hace el recalcular. En caso que como resultado del recalcular realizado, el saldo no utilizado de la línea de crédito supere el tope del 25% del patrimonio del Fideicomiso, se solicitará la reducción de dicha línea a la entidad financiera que haya abierto la misma hasta alcanzar el tope del 25%, reduciéndose en la proporción correspondiente las garantías que hubieran sido otorgadas.

Este endeudamiento tendrá como objetivo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso y facilitar la operatividad de las transacciones. Dichos endeudamientos, así como sus

1

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794

condiciones, incluyendo las garantías a otorgarse; así como las condiciones en que se harán las eventuales reducciones de línea de crédito y garantía, deberán contar con el visto bueno del Comité de Vigilancia y ser informados a la Calificadora de Riesgo.*

2. MODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA 24

Las Partes acuerdan modificar la cláusula 24 - OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO - del Contrato de Fideicomiso, la cual quedará redactada de la siguiente forma:

*Para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso el Fiduciario realizará las siguientes actividades:

- (a) Administrar el patrimonio del Fideicomiso conforme a las disposiciones del presente Contrato y la normativa vigente.
- (b) Emitir los Valores de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en éste Contrato.
- (c) Otorgar los poderes generales o especiales que se requieran para la consecución de los fines o para la defensa del patrimonio del Fideicomiso.
- (d) Celebrar los contratos, convenios y demás actos que se requieran para el correcto cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- (e) Mantener a su costo un inventario y una contabilidad separada de los bienes, derechos y obligaciones que integran el patrimonio del Fideicomiso. En caso que sea fiduciario en varios negocios de fideicomiso, deberá llevar contabilidad separada de cada uno de ellos.
- (f) Guardar reserva respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información relacionada con el presente Contrato, sin perjuicio de lo cual estará autorizado a brindar información al Administrador sobre todas las actividades del Fideicomiso, quien estará obligado a guardar el mismo deber de reserva.
- (g) Entregar al Administrador toda la información que sea necesaria para el cumplimiento de sus cometidos.
- (h) Entregar los fondos que sean solicitados por el Administrador dentro de 2 Días Hábiles de recibida dicha solicitud de acuerdo a lo establecido en la cláusula 11 de este Contrato.
- (i) Enviar los reportes o informes dispuestos en la Cláusula 33.
- (j) Una vez cancelados los Valores y demás obligaciones derivadas de este Contrato, deberá transferir los bienes del patrimonio fiduciario remanentes, de existir, a los Titulares.
- (k) Informar anualmente a los Titulares sobre los Fondos Netos Distribuibles y las comisiones pagadas al Administrador.
- (l) Conservar en su poder la documentación original vinculada con las compras y arrendamientos realizados por el Fideicomiso (títulos de propiedad, planos, antecedentes, contratos de arrendamiento).

NR/4/2020/794



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 284635



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

(m) Controlar que el Administrador cumpla con sus obligaciones derivadas de este Contrato y del Contrato de Administrador, en todo lo que tiene que ver con obligaciones documentales (por oposición a todas las tareas que se desarrollan en los Inmuebles que el Fiduciario no está en condiciones de controlar).

(n) Abonar a los Beneficiarios los Fondos Netos Distribuibles del Fideicomiso"

3. MODIFICACIÓN DE LA CLÁUSULA 32

Las Partes acuerdan agregar como literal (r) de la cláusula 32- COMITÉ DE VIGILANCIA- del Contrato de Fideicomiso, lo siguiente:

"(r) Otorgar el visto bueno para que el Fiduciario autorice los endeudamientos en los que incurra el Fideicomiso, controlando especialmente las condiciones y garantías de los mismos."

4. REGISTRO DE LA MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO

La presente Modificación de Contrato de Fideicomiso será inscripta de acuerdo a lo establecido por el artículo 17 de la Ley 17.703 y 2 del Decreto 516/003, en el Registro Nacional de Actos Personales, Sección Universalidades.

Los costos que se generen por dicha inscripción serán de cargo del Fideicomiso.

5. CERTIFICACIÓN DE FIRMAS

Las partes solicitan la certificación notarial de las firmas puestas al pie de la presente Modificación de Contrato de Fideicomiso.

Las partes firman al pie de la presente Modificación de Contrato de Fideicomiso en señal de conformidad, en el lugar y fecha indicado en la comparecencia.



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



AGROEMPRESA FORESTAL S.A.

BOLSA ELECTRÓNICA DE VALORES
DEL URUGUAY S.A.

Sigue el Papel Notarial de Actuación
Serie FJ N° 284628



FLORENCIA TABOAS RIBEIRO
ESCRIBANA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 284642



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

FLORENCIA TABOAS RIBEIRO, ESCRIBANA PÚBLICA, CERTIFICO
QUE: I) Las firmas que lucen en el documento que
 antecede, *Modificación de Contrato de Fideicomiso*
Financiero, son auténticas, fueron puestas en mi
 presencia y pertenecen a las personas hábiles y de mi
 conocimiento: i) José Eduardo BARBIERI RUMI, mayor de
 edad, titular de la cédula de identidad número
 1.323.038-3, con igual domicilio a estos efectos que su
 representada, en su calidad de Apoderado y en nombre y
 representación de BOLSA ELECTRÓNICA DE VALORES DEL
URUGUAY S.A. (B.E.V.S.A.), persona jurídica inscrita en
 el Registro Único Tributario de la Dirección General
 Impositiva con el número 21 287643 0015, con domicilio
 en la ciudad de Montevideo y sede actual en la calle
 Misiones número 1537 Piso 7; ii) Diego RODRÍGUEZ
CASTAGNO, mayor de edad, titular de la cédula de
 identidad uruguaya número 4.021.524-7, con igual
 domicilio a estos efectos que su representada, en su
 calidad de Presidente del Directorio y en nombre y
 representación de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA, persona jurídica
 inscrita en el Registro Único Tributario de la
 Dirección General de Impositiva con el número 21 476953
 0012, con domicilio en la ciudad de Montevideo y sede
 actual en la calle Juncal número 1392; y iii) Francisco

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794

José BONINO PÉREZ, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 1.887.909-3, con igual domicilio a estos efectos que su representada, en su calidad de Presidente del Directorio y en nombre y en representación de AGRO EMPRESA FORESTAL SOCIEDAD ANÓNIMA, persona jurídica inscripta en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 21 432880 0018, con domicilio en la calle Juncal número 1437 Oficina 701 de la ciudad de Montevideo; quienes previa lectura que del mismo les efectué, así lo otorgaron y suscribieron ante mí, expresando hacerlo con sus firmas habituales. II) (i) BOLSA ELECTRÓNICA DE VALORES DEL URUGUAY S.A. es persona jurídica hábil y vigente, constituida el 15 de enero de 1993. Su Estatuto fue aprobado por la Inspección General de Hacienda el 17 de agosto de 1993, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas sección Registro Nacional de Comercio con el número 2.087 al folio 4.201 del libro 3 de Estatutos el 21 de octubre de 1993, y debidamente publicado en el Diario Oficial y en el Observador Económico. (ii) Del Estatuto Social y sus posteriores reformas, todas ellas inscriptas y publicadas, surge que: a) el **plazo** de la Sociedad se encuentra vigente al día de hoy; b) la **representación** de la sociedad le corresponde al Presidente del Directorio con las más amplias facultades

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 284643



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

de administración y disposición; c) el capital social se encuentra representado por acciones nominativas desde su constitución. (iii) La sociedad comunico al Registro de Personas Jurídicas, sección Registro Nacional de Comercio en cumplimiento de la Ley 17.904 la integración de su actual directorio, el día 29 de julio de 2019 con el número 11.531. (iv) La indicada sociedad cumplió con lo dispuesto en la Ley 19.484, habiendo comunicado sus Beneficiarios Finales al Banco Central del Uruguay, por el Escribano Gonzalo Giovanola, número ordinal 2390634, el día 29 de junio de 2018, no habiendo existido modificaciones posteriores. (v) Por escritura pública autorizada el 26 de agosto de 2005 por la Escribana María José Bentos Castro, BOLSA ELECTRÓNICA DE VALORES DEL URUGUAY S.A. confirió Poder de Administración a favor de José Eduardo Barbieri Rumi, el que contiene facultades suficientes para el presente otorgamiento. Dicho poder se encuentra vigente al día de hoy. III) (i) EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION SOCIEDAD ANÓNIMA es persona jurídica hábil y vigente, constituida por Acta de fecha 15 de enero de 2003, cuyas firmas certificó en igual lugar y fecha la Escribana Rosalía Grassi, bajo la denominación de FL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A. Su Estatuto fue aprobado por la Auditoría Interna

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794

de la Nación el 27 de marzo de 2003, inscripto en el Registro de Personas Jurídicas sección Registro Nacional de Comercio el 7 de abril de 2003 con el número 2.014 y publicado en el Diario Oficial y El Edicto ambos el 30 de abril de 2003. (ii) Por Asamblea Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de enero de 2004, se resolvió modificar la denominación, adoptando la actual de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION SOCIEDAD ANÓNIMA. Dicha reforma fue aprobada por la Auditoría Interna de la Nación el 17 de marzo de 2004, inscripta en el Registro de Personas Jurídicas sección Registro Nacional de Comercio el 23 de marzo de 2004 con el número 2.131 y publicada en el Diario Oficial y El Edicto ambos del 12 de abril de 2004. (iii) Del referido Estatuto y sus posteriores modificaciones surge que: (a) el **plazo** de la sociedad se encuentra vigente al día de hoy; (b) la **representación** de la sociedad le corresponde al Administrador, al Presidente o al Vicepresidente indistintamente o a dos Directores cualesquiera actuando conjuntamente y (c) el **capital** social está integrado por acciones nominativas desde su constitución. (iv) Por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 23 de diciembre de 2015, se designó el siguiente Directorio: Presidente: Diego Rodríguez Castagno y Vicepresidente: Nelson Mendiburu, siendo los únicos directores

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 284644



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

designados al día de hoy, quienes se encuentran en el ejercicio de sus cargos al día de hoy y no luciendo copiadas al libro respectivo, actas que modifiquen dicha designación. (v) La indicada sociedad dio cumplimiento a lo establecido en los artículos 13 y siguientes de la Ley 17.904, habiendo comunicado la integración actual del Directorio, al Registro de las Personas Jurídicas, sección Registro Nacional de Comercio, el día 7 de enero de 2016 con el número 154. (vi) La sociedad dio cumplimiento a lo establecido por la Ley 19.484 habiendo comunicado los titulares de sus acciones nominativas y beneficiarios finales el 10 de mayo de 2018 con intervención del Escribano Juan Ignacio Rivero según surge de la constancia de recepción que tengo a la vista número 2142316; no existiendo modificaciones con posterioridad a dicha comunicación. IV) (i) AGRO EMPRESA FORESTAL SOCIEDAD ANÓNIMA, es una persona jurídica debidamente constituida por acta de fecha 21 de agosto de 2000, cuyo estatuto fue aprobado por la Auditoría Interna de la Nación el 13 de setiembre de 2000, e inscripto en el Registro Nacional de Comercio con el número 11.080 el 20 de octubre de 2000, y publicado en legal forma en el Diario Oficial y Periódico Profesional el 24 de octubre de 2000. (ii) Por Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 20 de enero de 2017, la que fue

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794

protocolizada por la Escribana Serrana Piñera el 20 de enero de 2017, cuyo primer testimonio fue inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, sección Comercio con el número 1.260 el 1 de febrero de 2017, y debidamente publicada en el Diario Oficial y en La Hoja Judicial y Comercial, ambos el 14 de marzo de 2017, se resolvió por unanimidad ampararse en lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 18.930, y modificar el artículo 3 del Estatuto Social que refiere a Capital y Acciones, tan solo respecto al tipo de acciones, las que pasaron a ser nominativas manteniendo su valor nominal. Dicha modificación fue comunicada a la Auditoría interna de la Nación el 28 de marzo de 2017. (iii) Del estatuto social y su posterior modificación resulta entre otras cosas que: (a) la **representación** está a cargo de un Administrador, Presidente o cualquier Vicepresidente indistintamente, o dos Directores actuando conjuntamente; (b) el **plazo** de la sociedad es de 100 años, encontrándose vigente al día de hoy, y (c) el **capital** se encuentra formado por acciones nominativas desde la reforma de fecha 20 de enero de 2017. (iv) Por Asamblea Extraordinaria de Accionistas celebrada en Montevideo el 18 de junio de 2019, se designó el siguiente directorio: Presidente: **Francisco José BONINO PÉREZ**; Vicepresidente: Gerardo Daniel DÍAZ BELTRÁN; y

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 284645



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

Director: Aldo Cono LEMA NAVARRO, únicos integrantes del Directorio, quienes tomaron posesión de su cargo en igual fecha, encontrándose el mismo vigente a la fecha.

(v) Por escritura de declaratoria que el 18 de junio de 2019 autorizó la Escribana Serrana Piñera, cuya primera copia se inscribió en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Comercio con el No. 8841 el 26 de junio de 2019, la sociedad AGRO EMPRESA FORESTAL SOCIEDAD ANÓNIMA dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley 16.060, en la redacción dada por el artículo 13 de la Ley 17.904. (vi) La indicada sociedad cumplió con lo establecido en la Ley 18.930, habiendo comunicado sus accionistas al Banco Central del Uruguay el día 18 de abril de 2013 con el número 743520, habiendo declarado el representante de Agro Empresa Forestal S.A a la suscripta Escribana que con posterioridad a dicha comunicación no hubieron modificaciones en la titularidad de las acciones. (vii) La sociedad dio cumplimiento a lo establecido por la Ley 19.484 habiendo comunicado sus beneficiarios finales al Banco Central del Uruguay el 19 de diciembre de 2019, número ordinal 3409810. Según declaración de su representante no existen modificaciones con posterioridad a dicha comunicación. V) (i) Según documento privado de fecha 22 de agosto de 2016, cuyas firmas certificó la

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794

Escribana Florencia Taboas, protocolizado el 22 de agosto de 2016 e inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales Sección Universalidades con el número 53.518 el 18 de noviembre de 2016, se constituyó el Fideicomiso Financiero denominado Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay 3 con la finalidad de invertir en inmuebles rurales para el posterior desarrollo de la actividad silvícola, siendo EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. su fiduciaria. (ii) El referido contrato de fideicomiso fue modificado según documento privado otorgado en la ciudad de Montevideo el 27 de septiembre de 2016, cuyas firmas certificó la Escribana Florencia Taboas, protocolizado el 27 de septiembre de 2016 e inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales Sección Universalidades con el número 54.498 el 23 de noviembre de 2016. (iii) El referido contrato de fideicomiso fue nuevamente modificado según documento privado otorgado en la ciudad de Montevideo el 24 de octubre de 2016, cuyas firmas certificó la Escribana Florencia Taboas, protocolizado el 24 de octubre de 2016 e inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales Sección Universalidades con el número 54.499 el 23 de noviembre de 2016. (iv) Al Fideicomiso de referencia no le corresponde comunicar sus beneficiarios finales de conformidad con lo

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN



Fs N° 284646



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

prescripto por la Ley 19.484 por encontrarse en la hipótesis prevista en el artículo 7 literal i del Decreto 166/017, por lo que está exceptuada de la obligación de identificar beneficiario final. VI) Tuve a la vista la documentación que acredita los extremos certificados. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante quien corresponda, expido el presente y lo sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el trece de marzo de dos mil veinte.-

[Handwritten signature]
 FLORENCIA TABOAS RIBEIRO
 ESCRIBANA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

\$ 2.061,00
009081
\$ 2.061,00
009084
\$ 2.061,00
009081
\$ 444,00
110272^o
 RANSEL OFICIAL
 título 10
 inquilinos \$ 40 UE
 jet. Notarial \$ 6.000
 lo. Grerial \$
 \$ 444,00
110272^o
[Handwritten signature]
 FLORENCIA TABOAS RIBEIRO
 ESCRIBANA

NR/4/2020/794



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fs N° 284647



ESC. FLORENCIA TABOAS RIBEIRO - 14606/1

No. 3. PROTOCOLIZACIÓN PRECEPTIVA DE MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO FINANCIERO. En Montevideo, el trece de marzo de dos mil veinte, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 292 de la Ley 18.362, incorporo al Registro de Protocolizaciones a mi cargo los siguientes documentos y acta: a) Modificación de Contrato de Fideicomiso Financiero, otorgado en la ciudad de Montevideo, el día 13 de marzo de 2020 por EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA, AGRO EMPRESA FORESTAL S.A. y por BOLSA ELECTRÓNICA DE VALORES DEL URUGUAY S.A. (B.E.V.S.A), cuyas firmas certificó la suscrita Escribana; y b) la presente Acta de Protocolización y lo hago con el número tres del folio diez al folio diecisiete. Sigue inmediatamente a la número dos de Protocolización Preceptiva de Revocación Genérica de Poderes, verificada el cinco de febrero del folio seis al folio nueve.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

NR/4/2020/794

ES UNO DE DOS PRIMEROS TESTIMONIOS que he compulsado de la Protocolización Preceptiva de Modificación de Contrato de Fideicomiso Financiero incorporada a mi Registro de Protocolizaciones. EN FE DE ELLO; para el **Fiduciario** expido el presente en ocho fojas de Papel Notarial de Actuación de la serie Fs números 284634 a 284635, 284642 a 284647, que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo, el trece de marzo de dos mil veinte.



FLORENCIA TABOAS RIBEIRO
ESCRIBANA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL