

CONTRATO DE MUTUO GARANTIZADO

A los 5 (cinco) días del mes de mayo de 2020, se presentan: (i) por una parte, el Sr. Agustín Manuel GARCÍA MAGGI, con domicilio en la calle Arenales 2189 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, en su carácter de representante legal de **Fiduciarios Digitales S.A.**, actuando en calidad de fiduciario, y no a título personal, del Fideicomiso de Administración Ordinario SeSocio I (en adelante la "**MUTUANTE**"), y (ii) por la otra parte, **EFS Agro S.A.U.**, con domicilio legal en la calle Alvear 1361, San José, Entre Ríos (en adelante la "**MUTUARIA**") y junto con la **MUTUANTE**, "**LAS PARTES**"), representada en este acto por el Sr. Emiliano Schanton, D.N.I. 28.661.934, en su carácter de presidente, y acuerdan celebrar el presente contrato de mutuo de conformidad a las cláusulas establecidas a continuación:

CLÁUSULA PRIMERA

Declaraciones

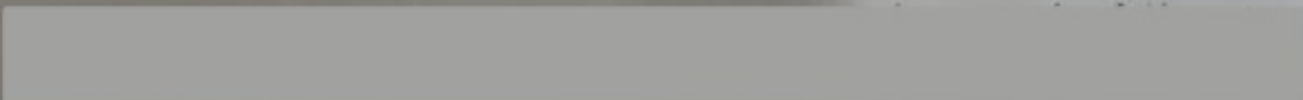

El **MUTUANTE** y la **MUTUARIA**, según corresponda, declaran que:

- a) Que la **MUTUARIA** es una sociedad anónima unipersonal debidamente constituida, válidamente existente y vigente bajo las leyes de la República Argentina.
- b) Que la **MUTUARIA** cuenta con todos los requisitos societarios, legales, facultades y poderes para llevar a cabo sus actividades, así como para poseer, alquilar, usar, operar y disponer de todos sus bienes, encontrándose debidamente autorizada para desarrollar sus actividades.
- c) Que los fondos obtenidos fruto del presente contrato de mutuo se destinarán a capital de trabajo de la **MUTUARIA**.
- d) Que la **MUTUARIA** no tiene conocimiento de ninguna acción judicial o extrajudicial, proceso, reclamo, arbitraje o investigación pendiente en contra de la empresa, que involucre sus activos ni contra ningún funcionario, directores o empleados;
- e) Que la **MUTUARIA** cuenta con todos los requisitos societarios, legales, facultades y poderes para llevar a cabo sus actividades, así como para garantizar la presente operación; y
- f) Que la **MUTUANTE** conoce el estado de funcionamiento y proyecto de la **MUTUARIA**, que se encuentra interesado en proveer financiamiento.

CLÁUSULA SEGUNDA

Objeto

Por medio del presente la **MUTUANTE** otorga a la **MUTUARIA** un préstamo por la cantidad de **\$ 4.746.785,41 (Pesos Argentinos cuatro millones setecientos cuarenta y seis mil setecientos ochenta y cinco con 41/100)** que el Fideicomiso SeSocio I transferirá netos del monto de \$



Asimismo, las **PARTES** acuerdan que los fondos provistos por el **MUTUANTE** deberán ser aplicados a capital de trabajo, de conformidad con lo especificado en el proyecto acompañado como

Anexo I a la CARTA OFERTA, pudiendo el **MUTUANTE** llevar a cabo todas las tareas de revisión y auditoría contempladas en la misma.

CLÁUSULA TERCERA

Repago

LA MUTUARIA se obliga a cancelar la totalidad de la suma adeudada, capital mutuado con más los intereses devengados, dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de efectiva acreditación en la cuenta bancaria informada por la **MUTUARIA** en la cláusula segunda del presente contrato, y de acuerdo al cronograma de pago detallado en el Anexo I. **LA MUTUARIA** se liberará de la obligación devolviendo la totalidad de la suma adeudada, capital con más los intereses devengados, mediante la entrega de Pesos argentinos. Dicho pago se efectuará dentro de los cinco días hábiles posteriores al vencimiento del plazo de pago.

En dicho sentido, **LA MUTUARIA** devolverá el capital y los intereses en dos (2) cuotas trimestrales y consecutivas teniendo lugar la primera de dichas cuotas a los cuatro (3) meses desde la fecha de celebración del presente. Mediante la primera cuota abonará los intereses devengados de acuerdo a la tasa de interés fijada de común acuerdo por las **PARTES**, y con la segunda cuota abonará el capital mutuado y los intereses devengados de acuerdo a la tasa de interés fijada de común acuerdo por las **PARTES**. Todos los gastos y comisiones bancarias por las transferencias a realizarse, para el envío de fondos, percepción de intereses y devolución del capital se encontrarán a cargo de **LA MUTUARIA**.

En caso que el día de pago fuera un día no hábil, el pago se realizará el día hábil inmediatamente posterior.

Asimismo, es condición esencial de la presente operación que la devolución del capital mutuado junto con sus respectivos intereses por parte de la **MUTUARIA** se efectúe en billetes Pesos Argentinos en forma indefectible con fondos de inmediata y libre disponibilidad, renunciando a reemplazar ese medio de pago por cualquier otro medio de pago o equivalencia por cualquier causa, inclusive caso fortuito y/o fuerza mayor. En tal sentido, la **MUTUARIA** manifiesta que tiene pleno conocimiento de las circunstancias económicas y financieras imperantes en la República Argentina y en el extranjero, habiendo medido todas las posibles consecuencias de tales actos, y habiendo actuado con el asesoramiento profesional independiente que consideró conveniente recabar, por lo que renuncia expresamente a invocar (i) cualquier derecho que pudiera entenderse que le corresponda para cancelar todo o parte del monto adeudado con una moneda distinta al Peso Argentino, y/o con una cantidad menor de la misma y/o mediante la cesión y/o entrega a **LA MUTUANTE** de cualquier título y/o instrumento de pago, y/o cualquier imposibilidad de pago en Pesos Argentinos (tomando a su cargo cualquier evento de caso fortuito o fuerza mayor y reconociendo que su obligación de pagar el monto en Pesos Argentinos en cuestión se mantendrá vigente y exigible hasta tanto **LA MUTUANTE** reciba la exacta cantidad de Pesos argentinos que corresponda ser pagada bajo el presente contrato); e (ii) imprevisión y onerosidad sobreviniente (artículo 1.091 y concordantes del Código Civil y Comercial) y/o caso fortuito o fuerza mayor (Artículos 955, 956, 1.730 y concordantes del Código Civil y Comercial) y/o imposibilidad de cumplimiento (Artículo 1732 y concordantes del Código Civil y Comercial) y/o suspensión de cumplimiento (Artículos 1.031, 1.032 y concordantes del Código Civil y Comercial) y/o cualquier acción bajo el artículo 765 y concordantes del Código Civil y Comercial; como defensa frente a la acción de cobro de todo o parte del monto en Pesos argentinos en cuestión para fundamentar la revisión y/o resolución del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA

Intereses

LA MUTUARIA se compromete a pagar una tasa de interés fija equivalente al veinticinco (25%) por ciento sobre el capital adeudado del presente mutuo, desde la fecha del presente hasta el vencimiento estipulado, de conformidad al cronograma de pagos detallado como Anexo I del presente.

Asimismo, la **MUTUARIA** deberá adicionar el veintiuno por ciento (21%) en concepto de IVA, al pago de los intereses devengados en virtud del presente mutuo.

La falta de pago en término constituirá a la **MUTUARIA** automáticamente en mora.

CLÁUSULA QUINTA

Cláusula penal moratoria

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula precedente, las **PARTES** acuerdan que **LA MUTUARIA** pagará, por cada día de retraso en el pago del capital y/o intereses adeudados, la suma de uno por ciento (1%) + IVA del capital desembolsado, en concepto de penalidad por el aludido retraso, sin perjuicio de la indemnización que pudiere corresponder por daños ulteriores.

CLÁUSULA SEXTA

Garantía

En este acto, y para asegurar el fiel cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente contrato, la **MUTUARIA** presenta como garantía de la operación un seguro de caución emitido por una compañía de seguros de primera línea endosado a favor del **Fideicomiso SeSocio I** con una cobertura total por la suma de Pesos Argentinos cuatro millones setecientos cuarenta y seis mil setecientos ochenta y cinco con 41/100 (\$4.746.785,41). La correspondiente póliza y el comprobante de pago del seguro de caución serán entregados en un plazo máximo de 3 (tres) días hábiles al **MUTUANTE** contados desde la firma del presente contrato. El **MUTUANTE** no hará el desembolso del capital mutuado hasta tanto la **MUTUARIA** no entregue la póliza aquí indicada, sin que ello genere responsabilidad alguna a su cargo y sin que la **MUTUARIA** pueda exigir pago o indemnización alguna por ello.

El **MUTUANTE** se reserva el derecho de exigir a **LA MUTUARIA** el registro de otras garantías que aseguren el pago de la operación, en cualquier momento durante la vigencia del mutuo, para el supuesto que ocurra un deterioro sustancial en la capacidad de pago de **LA MUTUARIA**.

Estarán a cargo de **LA MUTUARIA** todos los gastos necesarios para la constitución, perfeccionamiento, registro, conservación y ejecución de las garantías.

CLÁUSULA SÉPTIMA

Pagos anticipados

La **MUTUARIA** podrá efectuar pagos anticipados para la cancelación total o parcial del préstamo, sin ningún costo o recargo adicional, previa conformidad de la **MUTUANTE**. El anticipo de dichos pagos no dará derecho a la **MUTUARIA** a realizar descuento alguno respecto del capital o los intereses que debieran devengarse.

CLÁUSULA OCTAVA

Lugar de pago. Pago

La **MUTUANTE** tendrá el plazo de **NOVENTA (90)** días hábiles para impugnar la liquidación de los intereses y reclamar, por cualquier medio, incluyendo correo electrónico, cualquier diferencia que pudiera existir.

CLÁUSULA NOVENA
Impuesto de Sellos y gravámenes.

Las **PARTES** acuerdan que el impuesto de sellos, en caso de corresponder, será soportado en su totalidad por la **MUTUARIA**.

Asimismo, todos los pagos sobre este contrato serán efectuados sin deducción y absolutamente libres de cualquier gravamen, sea impuestos, aranceles, cargos, honorarios, deducciones, retenciones, percepciones o condiciones de cualquier naturaleza, impuestos que en el futuro puedan ser establecidos por cualquier autoridad gubernamental (municipal, provincial o nacional), salvo que **LA MUTUARIA** estuviere obligada por ley a efectuar dicha deducción, percepción o retención, debiendo en dicho caso entregar el certificado correspondiente.

CLÁUSULA DECIMA
Supuestos de Incumplimiento

El acaecimiento de cualquiera de los siguientes hechos constituirá un supuesto de incumplimiento de la **MUTUARIA** bajo el presente contrato ("Supuestos de Incumplimiento"):

- (i) El no pago en tiempo y forma de cualquier monto adeudado en los plazos acordados conforme el presente contrato; y/o
- (ii) El incumplimiento en tiempo y forma con cualquiera de las obligaciones (incluyendo las garantías) y compromisos emergentes del presente contrato en los plazos expresamente previstos para su cumplimiento; y/o
- (iii) Si cualquiera de las manifestaciones o declaraciones hechas (o que sea considerada hecha) por la **MUTUARIA** bajo o en relación con el presente fuera incorrecta, falsa, o incompleta en cualquier aspecto sustancial; o si la **MUTUARIA** omitiere hacer alguna declaración que, a criterio del **MUTUANTE**, de haberla conocido oportunamente, podría haber tenido como consecuencia que el **MUTUANTE** hubiera decidido no otorgar el préstamo;
- (iv) Fuese solicitada la quiebra de la **MUTUARIA** o se designaran interventores o liquidadores de sus bienes, o se ordenase la liquidación de la **MUTUARIA** o la **MUTUARIA** solicitase su propia quiebra;
- (v) Cambiaran los actuales accionistas de la **MUTUARIA**, o sus acciones fueran entregadas en garantía de un préstamo, o de cualquier otra forma dispusieran de ellas, o de sus derechos de voto, todo ello de tal modo que se alterase el control actual de la **MUTUARIA**.
- (vi) La **MUTUARIA** perdiera cualquier habilitación, licencia, concesión o autorización regulatoria y ello afecte el normal desarrollo de las operaciones de su negocio y/o impidan o afecten el cumplimiento del objeto social de la **MUTUARIA**.
- (vii) La **MUTUARIA** interrumpiere el desarrollo de la totalidad o de una parte sustancial de sus actividades u operaciones vinculadas con el proyecto al cual se deben dar destino a los fondos de conformidad a la **CARTA OFERTA** manteniéndose dicha interrupción por un plazo mínimo de treinta (30) días corridos.
- (viii) Se impidiera a la **MUTUARIA** el ejercicio de su objeto social.

En cualquiera de los supuestos descritos la mora se producirá en forma automática, sin que sea necesaria una notificación, y el **MUTUANTE** podrá solicitar la resolución del presente contrato, considerar todas las deudas de la **MUTUARIA** bajo este contrato como de plazo vencido, y exigir el pago íntegro e inmediato del capital adeudado con más los intereses compensatorios y punitivos devengados, comisiones del préstamo, honorarios legales, costos, costas y demás gastos resultantes, como así también toda otra suma que, por cualquier causa y/o concepto, corresponda ser abonada o entregada bajo el presente contrato y ejecutar el resto de las garantías otorgadas.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA
Cesión

La **MUTUANTE**, en cualquier oportunidad, podrá ceder cualquiera de sus derechos bajo el presente, incluyendo parte o la totalidad del préstamo y/o los intereses, así como cualquier otra suma que sea adeudada y/o pagadera por la **MUTUARIA** a favor del **MUTUANTE** en virtud de las disposiciones del presente. Una vez que la cesión haya tenido lugar, la **MUTUANTE** enviará a la **MUTUARIA** una notificación escrita en la que se indique el nombre y dirección del cesionario y el domicilio o número de cuenta en el cual deberán ser realizados los pagos.

La **MUTUARIA** no podrá ceder o transferir el presente contrato, salvo que obtenga previamente el consentimiento por escrito del **MUTUANTE** o, en su caso, del cesionario del **MUTUANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA

Jurisdicción y Competencia. Domicilios.

Las **PARTES** constituyen domicilios en los denunciados al comienzo y se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones entre las **PARTES**, con motivo de la ejecución de este contrato, todos los involucrados señalan como sus respectivos domicilios los indicados en el encabezamiento de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las **PARTES** surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por cualquier medio escrito, incluyendo los medios electrónicos.

En dicho sentido, **LA MUTUARIA** fija su domicilio especial electrónico en la casilla de correo proyectos@americanbuilding.com.ar y **LA MUTUANTE** en la casilla de correo proyectos@sesocio.com

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA

Interpretación

Las **PARTES** acuerdan que para dirimir cualquier conflicto, en la interpretación del presente contrato, se tendrá especialmente en cuenta el proyecto publicado por **LA MUTUARIA** en el sitio web www.sesocio.com, de conformidad a la CARTA OFERTA.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA

Manifestación Expresa

LA MUTUARIA manifiesta de forma expresa lo siguiente: i) haber leído cada una de las cláusulas; ii) entender los alcances legales que tienen las mismas; y iii) estar de acuerdo con la celebración del presente contrato conforme a estas cláusulas libremente convenidas entre las **PARTES**.

Las **PARTES** manifiestan encontrarse en pleno uso de sus facultades y en señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y sus Anexos, sin que para ello haya mediado vicio alguno de consentimiento o dolo que lo invalide o dificulte su cumplimiento, firman al pie del presente en dos (2) ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto.

Por **LA MUTUARIA**

Emiliano Schanton

Presidente

Por Fideicomiso SeSocio I

Agustín Manuel Garcial Maggi

Representante legal

Fiduciarios Digitales S.A.

Anexo I
Cronograma de pagos

Capital mutuado: \$ 4.746.785,41 (Pesos Argentinos cuatro millones setecientos cuarenta y seis mil setecientos ochenta y cinco con 41/100)

Tasa de Interés Anual: 50% (Cincuenta Por ciento)

Tasa Efectiva Anual: 50% (Cincuenta Por ciento)

La **MUTUARIA** cancelara capital mutuado y los intereses devengados de acuerdo al siguiente cronograma:

Dos (2) cuotas trimestrales pagaderas de la siguiente manera: mediante la primera cuota abonará los intereses devengados de acuerdo a la tasa de interés fijada de común acuerdo por las PARTES de conformidad a la cláusula cuarta del presente por un equivalente a Pesos argentinos quinientos noventa y tres mil trescientos cuarenta y ocho con 18/100 (\$ 593.348,18), y con la segunda cuota abonarán los intereses devengados con más el capital efectivamente mutuado, por un total de Pesos argentinos \$5.340.133,59 (cinco millones trescientos cuarenta mil ciento treinta y tres con 59/100).

Asimismo, se deja constancia que la **MUTUARIA** deberá adicionar el veintiuno por ciento (21%) en concepto de IVA, al pago de los intereses devengados en virtud del presente mutuo.

Fecha de pago: del día 5 (cinco) al 10(diez) de cada mes.

Método de pago: Transferencia bancaria a la cuenta titularidad del Fideicomiso detallada en la cláusula sexta del mutuo suscripto entre las partes.

Todos los gastos y comisiones bancarias por las transferencias a realizarse, para el envío de fondos, percepción de intereses y devolución del capital se encuentran a cargo de **LA MUTUARIA**.

