

En la Ciudad de Mendoza, a 17 de octubre de 2024.-

Sres.

GENNEIA S.A. ("Genneia")

Dr. Nicolás Repetto N°3676, piso 3º,
Olivos, provincia de Buenos Aires

At: Daniel Rodríguez

Ref.: Oferta de usufructo con derecho de compra preferente N° 1/2024

De nuestra mayor consideración,

El Sr. **Roberto Francisco Ríos**, argentino, titular del Documento Nacional de Identidad número 13.395.761, en su carácter de Fiduciario y titular del Dominio Fiduciario y conforme se lo faculta a suscribir la presente en la cláusula 9.1.h.5 y 6 del Contrato de Fideicomiso denominado **"FIDEICOMISO CAMPO DON MARIANO"** celebrado mediante Instrumento Privado del 27 de agosto de 2024, CUIT: 30-71867236-4, con domicilio especial en calle Barcala número 1229, Departamento San Rafael, Provincia de Mendoza (en adelante, el **"Nudo Propietario"** y conjuntamente con Genneia, las **"Partes"**), por medio de la presente hace llegar a Genneia una oferta irrevocable para constituir un derecho real de usufructo con derecho de compra preferente a su favor, de conformidad con los términos y condiciones estipulados en el **Apéndice I** de la presente (la **"Oferta"** la cual, una vez aceptada, constituirá los **"Términos y Condiciones"**).

La Oferta tendrá validez por el término de **30 (treinta)** días hábiles, plazo durante el cual será irrevocable y podrá ser aceptada por Genneia. La Oferta sólo podrá ser aceptada o rechazada en su totalidad y se considerará aceptada por Genneia si remite al Nudo Propietario, al domicilio indicado más arriba y dentro del plazo estipulado, una notificación formal y por escrito en tal sentido (la **"Aceptación"**).

Los Términos y Condiciones entrarán en vigencia en la fecha en la que la Aceptación sea entregada por Genneia, de conformidad con el **Anexo I** de la presente y a partir de ese momento los mismos serán legalmente válidos, vinculantes y exigibles para las Partes.

Sin otro particular, los saludamos atentamente.

Firma:

Aclaración: *Roberto F. Ríos*

DNI: 13.395.761

Act. Not. N° *10680727*
Mza. *17/10/2024*

[Firma]
LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA

APÉNDICE I

TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL USUFRUCTO CON DERECHO DE COMPRA PREFERENTE

PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO. DESTINO.

El Nudo Propietario constituye a favor de Genneia, un **DERECHO REAL DE USUFRUCTO** (en adelante, el "Usufructo") sobre una parte, denominada "Anexo D" del inmueble de su única y exclusiva propiedad ubicado en el distrito 25 de mayo, departamento de San Rafael, provincia de Mendoza, designado como fracción "VI", cuyos datos catastrales y de inscripción son los siguientes: nomenclatura catastral: 17-02-88-0000-074982, matrícula: 87.088/17 (el "Inmueble"). El destino del Usufructo será la determinación de factibilidad, construcción, emplazamiento, operación y/o explotación de un parque solar], incluyendo todos los derechos y actos razonablemente necesarios para su cumplimiento (el "Destino").

Las partes acuerdan que para la realización del Destino, Genneia utilizará como máximo una superficie de 1.500 hectáreas del Inmueble. En función de lo anterior, se agrega el plano de afectación denominado Anexo D.

SEGUNDA: PLAZO DEL USUFRUCTO.

El plazo de vigencia del presente Usufructo se establece en treinta (30) años], a contar una vez concluido el Período de Factibilidad (conforme se define en la Cláusula TERCERA).

TERCERA: PERÍODO DE FACTIBILIDAD Y PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN. FACULTADES DE GENNEIA SOBRE EL INMUEBLE.

3.1. Período de Factibilidad y Prórroga. Las Partes reconocen que por un término inicial de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha de aceptación de la Oferta (el "Período de Factibilidad"), Genneia podrá realizar estudios de prefactibilidad y factibilidad destinados a evaluar la viabilidad técnica, económica, legal y financiera para la construcción de un parque solar en el Inmueble del Nudo Propietario (el "Parque"). Durante el Período de Factibilidad, Genneia decidirá si desea o no realizar la construcción del Parque en el Inmueble, debiendo comunicar dicha decisión al Nudo Propietario por escrito. Si en tal oportunidad Genneia no contare con los elementos e información suficientes para decidir acerca de la construcción del Parque en el Inmueble, entonces Genneia tendrá el derecho, a su exclusiva discreción, de extender el Período de Factibilidad por un plazo adicional de hasta doce (12) meses (la "Prórroga"), contados desde el vencimiento del plazo original, debiendo comunicar dicha decisión al Nudo Propietario por escrito y con una antelación mínima de 20 días a la fecha de terminación del Período de Factibilidad inicial.

3.2. Derechos y Facultades de Genneia durante el Período de Factibilidad. Durante el Período de Factibilidad, y su eventual Prórroga, Genneia tendrá acceso irrestricto al Inmueble, por sí o a través de contratistas de elección de Genneia, a fin de realizar cualesquiera estudios, procedimientos y/o instalaciones, incluyendo sin limitación la instalación de una o más torres de medición del recurso solar, si correspondiera, con el fin de estimar la energía que se podría generar en el Inmueble.

3.3. Decisión de Genneia de no construir el Parque. En caso de que, durante el Período de Factibilidad o su eventual Prórroga, Genneia decidiera no realizar la construcción del Parque y se lo comunicara fehacientemente al Nudo Propietario, el derecho real de Usufructo constituido a favor de

Genneia quedará resuelto de pleno derecho. La resolución del Usufructo por tal motivo no tendrá efectos ni consecuencias económicas para las Partes, entendiéndose por ello que las Partes nada se adeudarán ni nada tendrán que reclamarse. La resolución causará el cese del Usufructo y, en caso de corresponder, las Partes deberán firmar una escritura pública de cancelación del Usufructo e inscribir dicha cancelación en el correspondiente Registro de la Propiedad Inmueble dentro de los 90 (noventa) días corridos de haber comunicado Genneia su decisión de no llevar adelante el proyecto en el Parque. Los gastos asociados con la constitución del Usufructo, elevación a escritura pública, trámites e inscripciones en el Registro de la Propiedad inmueble (incluyendo, pero sin limitarse a impuestos, tasas y honorarios notariales) así como aquellos derivados de su eventual cancelación estarán a cargo de Genneia, exclusivamente.

3.4. Decisión de Genneia de construir el Parque. En caso de que durante el Período de Factibilidad Genneia decidiera construir el Parque en el Inmueble, deberá notificar tal circunstancia por escrito al Nudo Propietario con una antelación mínima de quince (15) días a contar desde la fecha estimada del comienzo de la obra. Dicha notificación dará comienzo al período de construcción (el "Período de Construcción"). Genneia entregará al Nudo Propietario, a título meramente informativo, un cronograma básico de la obra y un *layout* del proyecto (el "Aviso de Obra"). Se tendrá por finalizado el Período de Construcción con la obtención de la habilitación comercial del Parque por CAMMESA o la/s autoridades y/u organismos competentes en la materia (la "Habilitación Comercial"), lo que suceda antes.

3.5. Criterios de Construcción. Las Partes acuerdan expresamente que los criterios para la construcción, etapas de la obra, desarrollo y explotación, determinación de la potencia a instalar, equipamiento, interconexión, obra civil, obra eléctrica, caminos, movimiento de suelos y cualquier otro aspecto de la construcción y operación del Parque estarán exclusivamente a cargo de Genneia, sin necesidad de requerir autorización alguna al Nudo Propietario. Asimismo, estará exclusivamente a cargo de Genneia el cercado de la superficie afectada al usufructo.

CUARTA: CONTRAPRESTACIÓN. FORMA DE PAGO

4.1. Contraprestación. Como contraprestación por la constitución del Usufructo, Genneia abonará al Nudo Propietario los montos que se detallan a continuación:

- A) Durante el Período de Factibilidad y su eventual Prórroga, un **canon anual** equivalente a dólares estadounidenses [REDACTED] (el "Canon de Factibilidad");
- B) Durante el Período de Construcción, un **canon anual** equivalente a dólares estadounidenses [REDACTED] el cual reemplazará en su totalidad al Canon de Factibilidad (el "Canon de Construcción"); y
- C) Durante el período de operación del Parque, es decir, desde la Habilitación Comercial y hasta la extinción del presente Usufructo, un **canon anual** equivalente a aquel monto que resulte de multiplicar dólares estadounidenses [REDACTED] por cada hectárea utilizada para el Destino. El presente canon reemplazará en su totalidad al Canon de Construcción (el "Canon del Parque", junto con el Canon de Factibilidad y el Canon de Construcción, los "Cánones"). No obstante lo anterior, se establece que más allá de la superficie que se afecte al Destino, Genneia abonará durante este período un canon mínimo anual de dólares estadounidenses [REDACTED]

Queda expresamente convenido que, a partir del primer año inmediatamente posterior a cada período anual, el monto de cada canon se ajustará en un [REDACTED] anual, hasta la finalización del Usufructo.

4.2. Fechas de Pago. Facturación. Las Partes acuerdan que los Cánones se abonarán por [mes]/[año] adelantado, pudiendo el Nudo Propietario solicitar a Genneia el pago del Canon que corresponda a cada período dentro de los 60 (sesenta) días iniciales del período [anual]/[mensual] correspondiente. [Queda expresamente aclarado que el pago del primer Canon de Factibilidad podrá ser presentado para su cobro por el Nudo Propietario dentro de los 60 (sesenta) días corridos desde la aceptación de la presente Oferta por Genneia]. Los importes correspondientes a los mencionados conceptos serán cancelados por Genneia dentro de los 30 (treinta) días desde la presentación por el Nudo Propietario de la factura correspondiente, en un todo de acuerdo a la legislación y regulaciones impositivas aplicables confeccionadas en original de acuerdo con el sistema de facturación electrónica vigente en cada momento e ingresadas en: <https://portal-proveedores.genneia.com.ar/genneia> (el "Portal").

El Nudo Propietario deberá registrarse en el Portal, siguiendo los pasos que Genneia le indique, a fin de darse de alta como proveedor de Genneia. Adicionalmente, deberá consignar en el Portal el respectivo número de nota de pedido ("NP") y el número de hoja de entrada del servicio ("HES"), sin los cuales las facturas serán rechazadas. En caso de que la factura electrónica remitida por el Nudo Propietario no cumpliera con las regulaciones impositivas aplicables a las mismas, Genneia tendrá derecho a suspender el pago del Canon de Factibilidad, el Canon de Construcción o del Canon del Parque (según corresponda) hasta tanto el Nudo Propietario le remita una factura electrónica debidamente elaborada.

4.3. Formas de Pago. Todas las sumas pagaderas bajo el presente se abonarán, a criterio de Genneia, mediante la entrega de un cheque o mediante transferencia bancaria a una cuenta del Nudo Propietario radicada en Argentina (en este último caso, según las instrucciones de giro que el Nudo Propietario deberá comunicar oportunamente a Genneia por escrito y por medio fehaciente).

4.4. Falta de Pago. La falta de pago en término de cualquiera de los Cánones dará derecho al Nudo Propietario, previo a intimar a Genneia por medio fehaciente al pago dentro de un plazo perentorio de 60 (sesenta) días, a: (i) resolver el presente Usufructo, si el incumplimiento subsistiere una vez vencido dicho término, y (ii) exigir el pago de todas las sumas devengadas e impagas hasta la fecha de la resolución, con más un interés moratorio hasta el efectivo pago a una tasa equivalente a (a) la tasa activa del Banco de la Nación Argentina (el "BNA") para operaciones de descuento a 30 días, para sumas devengadas en pesos; y (b) del 3% nominal anual, para sumas devengadas en dólares estadounidenses.

4.5. Pagos por períodos menores a un año. Teniendo en cuenta que el pago de los Cánones se estipula en forma [anual], podrían existir, durante la vigencia del Usufructo, períodos menores a un (1) año y/o períodos anuales que incluyan tramos con diferentes montos de canon, de acuerdo a lo previsto precedentemente y a los mecanismos determinativos del importe a pagar en cabeza de Genneia. Por tales motivos, las partes acuerdan que, en caso de corresponder, el monto de los Cánones deberá ajustarse proporcionalmente en base al período efectivamente devengado por cada tipo de canon durante el período en cuestión. Al momento de terminación del presente, por cualquier causa que fuere, se deberá efectuar una liquidación final en base al período anterior y al período en curso, debiendo el Nudo Propietario, en caso de corresponder, devolver a Genneia los importes que hubiere percibido en exceso y a su sólo requerimiento por escrito, excepto que, la finalización del usufructo sea decidida por Genneia, en cuyo caso el Nudo Propietario no deberá reintegrar los Cánones percibidos a dicha fecha.

4.6. Moneda de facturación y moneda de pago. Diferencia de cotización. Se deja expresamente establecido que el pago de aquellas sumas indicadas en dólares estadounidenses a ser pagadas por Genneia bajo el presente instrumento, serán facturadas en dólares y abonadas en pesos argentinos, de acuerdo al tipo de cambio vendedor divisas del BNA que corresponda al cierre de las operaciones del día inmediatamente anterior a la fecha de facturación. En caso de que a la fecha de efectivo pago surgieran diferencias entre la cotización del dólar estadounidense utilizada en la facturación y la cotización del dólar estadounidense vendedor divisas del día hábil inmediato anterior a la acreditación del pago publicada por el BNA, el Nudo Propietario deberá emitir una nota de crédito/ débito, según corresponda, las cuales

serán abonadas o descontadas (según corresponda) del pago del canon del siguiente período.

4.7. Cánones Fijos. Los Cánones son fijos e invariables (salvo por lo expresamente previsto en el presente acuerdo), y no estarán sujetos a, ni serán susceptibles de, ningún ajuste o revisión de ninguna clase y por ninguna razón o motivo (incluyendo, sin limitación, la invocación de la teoría de la imprevisión en los términos del artículo 1091 CCCN, la frustración de la finalidad en los términos del artículo 1090 CCCN, o cualquier otra figura o teoría que tuviera iguales o similares efectos).

QUINTA: CONDICIONES DE OTORGAMIENTO.

5.1. Uso y goce del Inmueble. Genneia podrá usar, gozar y explotar por sí o a través de terceros, sin necesidad de autorización ulterior alguna por parte del Nudo Propietario el Inmueble conforme a derecho, para ser utilizado conforme al Destino. El Nudo Propietario asegura a Genneia el uso y goce pacífico e irrestricto del Inmueble objeto del presente Usufructo a esos efectos, durante toda la vigencia del mismo. El Nudo Propietario presta expresa e irrevocable conformidad para que Genneia lleve a cabo todas y cada una de las obras que crea convenientes a los fines de la mejor explotación del Inmueble -a juicio de Genneia- para el cumplimiento del Destino, incluyendo, sin limitación, realizar movimientos de tierra, aperturas de suelos, excavaciones, apertura de caminos y, en definitiva, cualquier tipo de trabajos o mejoras.

5.2. Autorizaciones, Permisos, Poder Irrevocable.

5.2.1. Cualquier licencia, permiso, autorización o habilitación administrativa, a nivel nacional, provincial y/o municipal, que sea requerida para la construcción, instalación y operación del Parque, será gestionada por Genneia. El costo que insuma la obtención de dichas autorizaciones, así como el pago de los derechos, tasas, impuestos y cualquier suma que por concepto de la obtención de las mismas debiera pagarse, será responsabilidad de Genneia. La renovación de los permisos y autorizaciones a que se refiere la presente Cláusula y todos los gastos, derechos, tasas e impuestos que por este motivo debieran cancelarse, serán a cargo de Genneia. El Nudo Propietario hará sus mejores esfuerzos y prestará a Genneia, a su sólo requerimiento, toda la colaboración necesaria mediante la firma y presentación de toda la documentación que requiere su participación en carácter de propietario o titular del derecho de dominio del Inmueble ante las autoridades administrativas y/o judiciales que pudieran corresponder, sean éstas nacionales, provinciales o municipales, públicas y/o privadas, a fin de que Genneia obtenga todas las licencias, habilitaciones, autorizaciones y permisos de que da cuenta la presente Cláusula y/o de aquellos compromisos que pudiere tener ésta con su comitente. A tal fin, en este acto el Nudo Propietario consiente firmar la autorización incluida en el **Anexo A** de la presente Oferta para la instalación de [los mástiles de medición, como así también para la posterior instalación de los aerogeneradores en el Inmueble], de corresponder.

5.2.2. Asimismo, el Nudo Propietario confiere por este medio a Genneia un **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE Y SUBSISTENTE AÚN TRAS EL DECESO DEL NUDO PROPIETARIO**, en los términos del art. 380, incisos b) y c) del Código Civil y Comercial de la República Argentina, cuyo modelo se adjunta como **Anexo C**, con facultad de sustitución total o parcial, para que Genneia y/o quien Genneia designe, en su nombre y representación efectúe cualquier acto necesario para la mensura, deslinde y subdivisión del Inmueble en los términos del presente Usufructo, como así también para tramitar y obtener las licencias, habilitaciones, inscripciones registrales, autorizaciones o permisos referidos en la presente Cláusula. En tal sentido, el Nudo Propietario faculta a Genneia y/o al mandatario sustituto que ésta designe, a firmar las escrituras públicas de constitución del Usufructo, instrumentos aclaratorios y/o ratificatorios en caso de ser necesarios, planos y demás documentación necesaria, percibir y extender recibos, abonar gastos, impuestos, sellos y realizar cuantos otros trámites, gestiones y diligencias sean conducentes para el mejor desempeño del poder y cumplimiento del Destino, no revistiendo la presente enunciación un carácter taxativo sino meramente enunciativo. El costo resultante de la elevación a escritura pública del poder que en este acto se otorga, será soportado por Genneia y lo será por intermedio del escribano público que a tal efecto designe Genneia.

5.3. **Impuestos.** Las Partes acuerdan que durante la vigencia del Usufructo:

a) los impuestos municipales, provinciales y nacionales inmobiliarios y tasas de servicios de consumo normal y habitual que graven el Inmueble estarán a cargo del Nudo Propietario, quien se obliga a abonarlos en o antes de la fecha de vencimiento de cada uno de ellos; sin perjuicio de que, si como consecuencia directa o indirecta del emprendimiento de Genneia en el Inmueble los mismos incrementaran sustancialmente (es decir, sufrieran un aumento de, al menos, un [50]% a partir del período inmediatamente posterior al comienzo de la ejecución del proyecto de Genneia sobre el Inmueble)-, esa diferencia será abonada de manera directa por Genneia al Nudo Propietario para que éste pueda realizar el ingreso correspondiente al fisco. El Nudo Propietario, una vez efectuada la cancelación del tributo correspondiente en dicho caso, deberá enviar a Genneia el comprobante de pago correspondiente; y

b) los impuestos, tasas y/o contribuciones que graven específicamente la actividad desarrollada por Genneia en el Inmueble, serán soportados por Genneia.

Queda expresamente aclarado que lo previsto en el inciso b) anterior se limita únicamente a aquellos tributos que recaigan sobre el Inmueble, no comprendiendo tributos directos que pueda tener que abonar el Nudo Propietario debido al mayor ingreso que le genere cada canon abonado bajo el presente Contrato.

5.4. **Punto de Suministro de Energía. Servidumbre de Electroducto.** Las Partes acuerdan que, por toda la vigencia de este Usufructo, Genneia tendrá un derecho pleno, gratuito e ilimitado para conectarse a un punto de suministro de energía eléctrica de forma de poder alimentar, operar y mantener en operación las actividades y dependencias de Genneia, desde las instalaciones eléctricas ubicadas en el Inmueble. El consumo de energía y potencia de Genneia y las obras necesarias para conectarse serán de su propio costo. A estos efectos, el Nudo Propietario autoriza irrevocablemente a Genneia a: (i) acceder a, levantar, construir, reconstruir, reemplazar, reubicar, mejorar, agrandar, alterar el voltaje, remover, mantener, y usar de tiempo en tiempo, las instalaciones eléctricas ubicadas en el Inmueble, incluyendo torres, cables o líneas elevadas o subterráneas, fundaciones, bases, crucetas y otros accesorios y elementos relacionados al uso de dichas torres, cables y líneas, subestaciones e instalaciones de transmisión, interconexión o conexión/desconexión desde las cuales Genneia se pueda interconectar a un sistema público o privado de transmisión de energía eléctrica; y (ii) constituir servidumbres de electroducto sobre el Inmueble o a prestar su acuerdo a las mismas. El Nudo Propietario se obliga a prestar acuerdo para el caso en que Genneia requiera la constitución de servidumbre administrativa de electroducto, conforme las disposiciones establecidas en la Ley N° 19.552 y/o las leyes provinciales de servidumbre de electroducto que sean aplicables, conforme las mismas sean actualizadas y/o modificadas. En este sentido, las Partes acuerdan que la constitución de servidumbre administrativa de electroducto, en caso de resultar necesaria, se ajustará a los estándares establecidos para caminos y servidumbres de electroducto de media y/o alta tensión, en caso de corresponder.

La indemnización que corresponda en virtud de lo previsto por la Ley 19.552 y/o las leyes provinciales de servidumbre de electroducto que sean aplicables para la constitución de servidumbre de electroducto se determinará oportunamente conforme la regulación lo establece.

SEXTA: NUDA PROPIEDAD Y BIENES MUEBLES.

6.1. **Nuda Propiedad. No afectación al Usufructo.** El Nudo Propietario conservará el usufructo agrícola ganadero del Inmueble afectado al Usufructo, en caso de corresponder, siempre que dicha explotación no afectare en forma alguna el Usufructo (incluyendo toda afectación a los estudios de prefactibilidad y factibilidad) ni provoque daños a los equipos instalados por Genneia, o una afectación al normal uso y operación de los mismos. Adicionalmente, durante la etapa de construcción del Parque (o en caso que sea necesario instalar antes equipos de medición como ser torres meteorológicas) así como durante la

etapa de explotación comercial del Parque por parte de Genneia, las Partes acordarán todas las medidas y precauciones necesarias (como ser la compra e instalación de alambrados, tranqueras, etc.) para evitar daños sobre los equipos a ser instalados por Genneia y afectaciones al normal uso y operación de los mismos. El costo que tales medidas pudieran implicar será soportado exclusivamente por Genneia.

6.2. Bienes Muebles.

6.2.1. Bienes Muebles de Genneia y/o terceros. El Nudo Propietario reconoce que todos los bienes muebles que Genneia afecte a la medición, construcción y operación del Parque, serán de única y exclusiva propiedad de Genneia, o bien, de propiedad de proveedores, contratistas o trabajadores de ésta. El Nudo Propietario reconoce asimismo que, aun cuando parte de dichos bienes pudieran colocarse y/o adherirse al suelo, ello no importará bajo ningún concepto que se conviertan en inmuebles por accesión y, por lo tanto, en ningún caso serán de propiedad del Nudo Propietario.

6.2.2. Retiro de los Bienes Muebles. Restitución del Inmueble. En caso de finalizar el presente Usufructo (por cualquier causa que fuere), asistirá a Genneia el derecho irrevocable de retirar del Inmueble cuanto hubiere empleado para la medición, construcción u operación del Parque, no pudiendo el Nudo Propietario deducir queja y/o reclamo alguno por las excavaciones que tuviere que realizar Genneia, ni por los detrimentos que soportare el Inmueble por tales circunstancias. El Nudo Propietario renuncia en forma expresa e irrevocable a ejercer y/o a invocar derecho de retención sobre cualquiera de los bienes que hubieren sido utilizados y/o que configuren o formen parte del Parque y/o de los equipos necesarios para determinar su factibilidad.

SÉPTIMA: TERMINACIÓN ANTICIPADA. CONSECUENCIAS DE LA TERMINACIÓN.

7.1. Genneia podrá, en cualquier momento, a su exclusivo criterio y sin invocación de causa, dar por concluido el derecho real de Usufructo constituido a su favor, a cuyo efecto deberá notificar fehacientemente al Nudo Propietario dicha decisión con una antelación mínima de 60 (sesenta) días corridos a la fecha de terminación del mismo. La terminación anticipada del Usufructo no otorgará al Nudo Propietario derecho a reclamo alguno.

7.2. Asimismo, concluido el derecho real de Usufructo por el motivo que fuere, Genneia deberá dentro del plazo de 2 (dos) años (el "Plazo de Restitución") efectuar lo siguiente: (i) retirar todos sus bienes que componen y/o hubieren sido afectados y/o utilizados y/o que configuren o formen parte del Parque, incluyendo, sin limitación, equipos, turbinas eólicas, maquinarias en general, accesorios, torres de medición, etc., (sin que dicha enumeración sea taxativa sino meramente enunciativa) excepto por las fundaciones, que a opción de Genneia podrán ser retiradas no en su totalidad, sino hasta la profundidad de un metro; (ii) optar entre retirar o dejar el cableado subterráneo, sin que el retiro implique un detrimento para el Inmueble; (iii) efectuar tareas de remediación, de acuerdo a lo detallado precedentemente, y (iv) abonar el importe total del canon pactado pendiente de pago hasta la desocupación total del Inmueble y recepción del mismo de conformidad por el Nudo Propietario (entendiéndose que si la conclusión del derecho de Usufructo ocurriere durante el Período de Factibilidad, [el canon a abonarse durante el Plazo de Restitución será el Canon de Factibilidad).

Queda expresamente convenido que la obligación de Genneia de retirar los bienes que componen y/o hubieren sido afectados y utilizados, o que configuren o formen parte del Parque Eólico, establecida en la presente cláusula no alcanzará a aquellos bienes que fueran construidos y/o instalados para futuros usos públicos, incluyendo sin limitación, la estación transformadora y/o aquellos que se encuentren vinculados a la constitución de la servidumbre administrativa de electroducto prevista en la cláusula 5.4. del presente.

Finalizadas las tareas de remediación por parte de Genneia, se labrará un acta de constatación ante escribano público en la que conste que Genneia ha cumplido con su obligación de retirar todos los bienes correspondientes, no teniendo el Nudo Propietario nada más que reclamar por dicho concepto.

7.3. Si luego de transcurrido el Plazo de Restitución, Genneia no hubiera cumplido su obligación de retirar los bienes, el Nudo Propietario podrá intimar a Genneia a que subsane su incumplimiento en un plazo máximo de 90 (noventa) días corridos a contar desde la recepción de la correspondiente notificación. Si Genneia no hubiera retirado los bienes en el plazo indicado, el Nudo Propietario podrá hacer retirar los bienes de Genneia, trasladando el costo de dicha labor a Genneia, siempre y cuando tales costos correspondieran a trabajos y actividades necesarias y razonables para realizar dicho retiro.

OCTAVA: DECLARACIONES DEL NUDO PROPIETARIO.

El Nudo Propietario declara y garantiza a Genneia que:

(a) El Sr. Roberto Francisco Ríos DNI 13.395.761 es persona humana con plena capacidad y facultades suficientes para constituir el Usufructo, para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo, y para la conclusión de las operaciones y actos aquí contemplados, en los términos y condiciones previstos en el presente;

(b) son los únicos titulares registrales del Inmueble y que el Inmueble se encuentra libre de gravámenes, embargos, inhibiciones, restricciones, de locatarios, usufructuarios, comodatarios y ocupantes por cualquier título o causa; y que dicha situación se mantendrá durante el período de vigencia del Usufructo. Se adjunta informe de dominio del Inmueble como **Anexo B-1** e informe de inhibición del Sr. Roberto Francisco Ríos DNI 13.395.761 como **Anexo B-2**, declarando el Nudo Propietario que dichos informes son correctos y reflejan la situación del inmueble y del Nudo Propietario a la fecha de la presente;

(c) no existe ninguna controversia, juicio, acción, demanda, arbitraje, procedimiento o reclamación, denuncia alguna en curso, en trámite o inminente, ante un tribunal judicial, arbitral o autoridad gubernamental que pudiera afectar (x) su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el Usufructo ni (y) los derechos que por la presente se constituyen en favor de Genneia sobre el Inmueble a fin de cumplir con el Destino; y

(d) la constitución del Usufructo y el cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo (i) no son contrarios a, así como tampoco resultan en una violación o incumplimiento, de los términos o disposiciones de cualquier norma, disposición legal o reglamentaria, sentencia, resolución u orden judicial o administrativa aplicable al Nudo Propietario; y (ii) no son contrarios a, así como tampoco resultan en una violación o incumplimiento de ningún contrato o acuerdo en la que el Nudo Propietario sea parte.

NOVENA: CELEBRACIÓN DE CONTRATOS SOBRE EL INMUEBLE. DERECHO DE COMPRA PREFERENTE. OFERTA A TERCEROS Y OFERTA DE TERCEROS.

9.1. **Celebración de Contratos sobre el Inmueble. Notificación a Genneia.** En caso de que durante la vigencia del Usufructo recibiere una oferta de un tercero de buena fe para la celebración de un contrato de locación, pastaje y/o pastoreo, sea respecto de la porción denominada "Anexo D" del Inmueble, el Nudo Propietario se compromete a informar tal oferta fehacientemente a Genneia, de manera previa a la celebración de cualquier contrato referido a esa oferta, a fin de que Genneia otorgue su consentimiento previo para celebrar dicho contrato. En caso que Genneia otorgue su consentimiento, el Nudo Propietario deberá informar asimismo al tercero involucrado en la operación de la existencia del Usufructo, debiendo obtener de tal tercero la aceptación y asunción de todas las obligaciones asumidas en el presente contrato por el Nudo Propietario y su compromiso de cumplirlas y hacerlas cumplir mediante la firma de un ejemplar del presente, o bien, mediante una adhesión expresa por separado a la totalidad de sus términos y condiciones, a satisfacción de Genneia.

9.2. **Oferta a Terceros.** Durante la vigencia del Usufructo el Nudo Propietario podrá ofrecer a un tercero la transmisión de la nuda propiedad del Inmueble o la constitución de cualquier otro derecho real sobre el mismo (la "**Oferta al Tercero**"), siempre y cuando (a) dicha transmisión o constitución sea compatible

y no obstaculice ninguno de los derechos que por este Usufructo se hayan convenido en favor de Genneia; y (b) el tercero se comprometa irrevocablemente a no obstaculizar ninguno de los derechos derivados del Usufructo. Sin perjuicio de ello, previamente deberá otorgar a Genneia un derecho preferente de compra del Inmueble, en los mismos términos y condiciones que la Oferta al Tercero, a través de una notificación fehaciente a Genneia, con identificación de la identidad del tercero y con los términos y condiciones de la Oferta al Tercero. Dentro del plazo de 30 (treinta) días contados desde la notificación de la oferta a Genneia (el "Plazo de Preferencia de ofrecimiento al Tercero"), Genneia podrá aceptar o rechazar adquirir el Inmueble. En caso de aceptación, la compra quedará concluida entre las Partes en los términos del artículo 998 del Código Civil y Comercial de la Nación. En caso de rechazo, el Nudo Propietario podrá realizar la Oferta al Tercero bajo el mismo precio y demás términos y condiciones ofrecidos a Genneia, la cual deberá ser aceptada por el tercero dentro de los 90 (noventa) días corridos siguientes a la finalización del Plazo de Preferencia de ofrecimiento al Tercero. Transcurrido los 90 (noventa) días corridos sin que el tercero acepte la Oferta al Tercero, deberá reiniciarse el procedimiento descripto.

9.3. Oferta de Terceros. Asimismo, en caso de que en cualquier momento durante la vigencia del Usufructo, el Nudo Propietario recibiera de cualquier tercero de buena fe una oferta para la compra de la nuda propiedad del Inmueble, deberá otorgar a Genneia un derecho preferente de compra en las mismas condiciones ofrecidas por el tercero de buena fe, a cuyo efecto el Nudo Propietario se obliga a notificar fehacientemente de tal extremo a Genneia dentro de los 10 (diez) días de recibida la oferta del tercero, identificando la identidad del oferente, el precio y las condiciones de pago ofrecidas (en conjunto, la "Oferta del Tercero"). Dicha notificación importará la invitación a Genneia, por el plazo de 30 (treinta) días contados desde dicha notificación (el "Plazo de Preferencia de ofrecimiento del Tercero"), para aceptar o rechazar adquirir el Inmueble en los términos de la Oferta del Tercero. En caso de aceptación, la compra quedará concluida entre las Partes en los términos del artículo 998 del Código Civil y Comercial de la Nación. En caso de rechazo por parte de Genneia, el Nudo Propietario podrá vender el Inmueble al interesado bajo el mismo precio y demás términos y condiciones ofrecidos a Genneia en la Oferta del Tercero, dentro de los 90 (noventa) días corridos siguientes a la finalización del Plazo de Preferencia, debiendo reiniciarse el procedimiento establecido descripto en caso de que la transferencia no tuviera lugar en dicho plazo de 90 (noventa) días.

9.4. Aceptación por el Tercero de las condiciones del Usufructo. En cualquier caso, el Nudo Propietario deberá obtener del futuro comprador la aceptación lisa y llana y la asunción de todas las obligaciones asumidas en el presente por el Nudo Propietario y su compromiso de cumplirlas y hacerlas mediante la firma de un ejemplar del presente o bien mediante una adhesión expresa por separado a la totalidad de los términos y condiciones del presente Usufructo, a satisfacción de Genneia, -incluyendo sin limitación, el otorgamiento por parte de dicho comprador del poder irrevocable detallado en la cláusula 5.2. de la presente Oferta,- y notificar a Genneia de tal adhesión, debiendo -a modo meramente ejemplificativo- permitir a Genneia y/o cualquier tercero por ésta contratado, el ingreso al Inmueble para la realización de todos aquellos trabajos necesarios para la instalación de lo/s mástil/es de medición, para el análisis de pre-factibilidad, factibilidad, para la construcción, operación y mantenimiento del Parque.

DÉCIMA: RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES. INDEMNIDADES.

10.1. Responsabilidad de Genneia. Genneia será responsable por todos los daños causados al Nudo Propietario y/o sus dependientes y/o terceros en relación con la medición, construcción, explotación y desmantelamiento del Parque, en tanto no mediare dolo o culpa del damnificado en la causa del daño que se trate. Asimismo, Genneia será responsable por cualquier sanción impuesta al Nudo Propietario por cualquier entidad u organismo público que tenga como causa la actividad relacionada con la medición, construcción y/o explotación del Parque, excepto culpa o dolo del Nudo Propietario.

10.2. Responsabilidad del Nudo Propietario. El Nudo Propietario será responsable por los daños causados al Parque, a Genneia y/o sus subsidiarias y/o dependientes y/o contratistas, subcontratistas

y/o terceros vinculados a la medición, construcción o explotación del Parque, que tuvieran causa en el dolo o culpa del Nudo Propietario, y en tanto no mediara dolo o culpa de Genneia en la causa del daño que se tratara; y se obliga a mantener indemne a Genneia y/o sus subsidiarias y/o sus dependientes y/o sus contratistas, subcontratistas y/o a tales terceros por cualquier reclamo o acción que fueran planteados por terceros. Esta obligación se mantendrá vigente hasta la fecha en que opere la prescripción de dichas acciones.

DÉCIMO PRIMERA: ESCRITURACIÓN.

11.1 Escrituración del Poder Irrevocable. Dentro de los 5 (cinco) días hábiles de aceptada la Oferta, el Nudo Propietario se obliga a escriturar ante escribano público el poder irrevocable previsto en la Cláusula 5.2.

11.2 Escrituración del Usufructo. Dentro de los 30 (treinta) días desde que Genneia así lo requiera al Nudo Propietario mediante notificación por escrito, el Nudo Propietario se obliga a escriturar ante escribano público la constitución del Usufructo. Sin perjuicio de ello, ante el silencio o negativa del Nudo Propietario, Genneia podrá hacer uso del poder otorgado bajo la Cláusula 5.2 a fin de otorgar la escritura correspondiente en nombre del Nudo Propietario.

11.3. Designación del Escribano. Costos. El escribano que realizará las escrituras mencionadas en los incisos anteriores será designado por Genneia y los costos de las escrituraciones, del impuesto de sellos -en caso de corresponder- y de las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble estarán a cargo de Genneia.

11.4 Contrato de Locación Onerosa. En el caso de que, una vez ejercida la opción de constitución de usufructo por Genneia, la constitución del mismo se viera demorada por cualquier motivo no imputable a las Partes, el Nudo Propietario se compromete a permitir el uso del Inmueble por parte de Genneia a los efectos de comenzar con el emplazamiento del Parque. En tal caso, el uso del Inmueble será instrumentado en forma provisoria como una locación onerosa y será regido sustancialmente por los términos indicados en la presente Oferta, incluyendo los Cánones a abonar, hasta tanto se superen los inconvenientes relativos a la constitución del Usufructo.

DÉCIMO SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO. RESOLUCIÓN

12.1 Incumplimiento del Nudo Propietario. En caso de incumplimiento a los términos del presente por el Nudo Propietario, Genneia podrá optar por: (i) demandar el cumplimiento, con derecho a reclamar los daños y perjuicios derivados del mismo; o bien, (ii) declarar resuelto el Usufructo por culpa del Nudo Propietario, con derecho a reclamar los daños y perjuicios, previa intimación al cumplimiento por el plazo de 15 (quince) días corridos, salvo que se hubiera estipulado un plazo distinto en cualquier otra cláusula del presente.

12.2. N/A

12.3. Incumplimiento de Genneia.

En caso de incumplimiento por Genneia a sus obligaciones de pago previstas en la cláusula Cuarta de la presente Oferta por más de 90 días corridos desde presentada correctamente la factura para su pago por el Nudo Propietario sin objeciones por parte de Genneia, el Nudo Propietario podrá optar por: (i) demandar el cumplimiento mediante una intimación fehaciente, con derecho a reclamar los daños y perjuicios derivados del mismo; o bien, (ii) declarar resuelto el Usufructo por culpa de Genneia, con derecho a reclamar los daños y perjuicios. Queda expresamente establecido que, en todos los casos, deberá tratarse de un incumplimiento no subsanado por Genneia dentro de un plazo de, al menos, 90 días desde intimada fehacientemente al efecto por el Nudo Propietario.



LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA

El Nudo Propietario, previo a declarar resuelto el Usufructo por culpa de Genneia, deberá haber intimado fehacientemente a Genneia al pago, de acuerdo a lo previsto en el párrafo precedente.

DÉCIMO TERCERA: CESIÓN.

13.1 **Cesión por Genneia.** Genneia podrá ceder total o parcialmente el ejercicio de su(s) derecho(s) y obligación(es) derivados del presente instrumento y/o constituir garantías de cualquier tipo, incluyendo sin limitación, preñar cualquiera de los créditos y derechos derivados del Usufructo, ya sea a título oneroso, gratuito y/o a título fiduciario, a cualquier sociedad subsidiaria, o bien, a favor terceros, siempre y cuando dicha cesión a terceros y/o constitución de garantías se realice con la finalidad de garantizar el financiamiento de terceros para la construcción y operación del Parque, pudiendo cualquiera de dichas cesionarias continuar con los estudios de factibilidad o llevar a cabo la construcción y/o explotación del Parque. A tales fines, el Nudo Propietario presta por este acto su consentimiento y expresamente se compromete a suscribir toda la documentación que sea razonablemente necesaria para instrumentar dicha cesión y su posterior inscripción en el/los registro/s públicos que resulten necesarios.

13.2. **Project Finance.** El Nudo Propietario reconoce y acepta que Genneia podrá concertar a su discreción diversos tipos de acuerdos, con uno o más bancos o instituciones financieras (las "Instituciones") en la modalidad que estime conveniente, con el objeto de obtener el financiamiento para el desarrollo, construcción y puesta en marcha del Parque. En tal sentido, en este acto el Nudo Propietario otorga su consentimiento para que Genneia pueda acordar con tales Instituciones las cláusulas, representaciones, garantías y cesiones que habitualmente se pactan en transacciones de esta naturaleza, refiriéndose en particular pero no limitándose a cualquiera de los siguientes actos y contratos: (i) el derecho de las Instituciones para subsanar cualquier incumplimiento en los que eventualmente pueda incurrir Genneia, para lo cual el Nudo Propietario deberá notificar a las Instituciones cualquier incumplimiento de Genneia y otorgarles un plazo razonable para su subsanación; (ii) el derecho de las Instituciones de tomar el lugar jurídico y la posición contractual de Genneia en el presente Usufructo, cesión que es autorizada en este acto por parte del Nudo Propietario; y (iii) el derecho de Genneia a constituir garantías a favor de las Instituciones sobre los bienes de Genneia instalados en el Inmueble, velando porque dicha acción no afecte ni limite los derechos del Nudo Propietario ni le imponga cargas u obligaciones mayores a las convenidas con Genneia, obligándose desde ya el Nudo Propietario a celebrar de buena fe los actos que sean necesarios para tales fines. Genneia podrá ceder el presente Usufructo en garantía a favor de tales Instituciones.

Sin necesidad de autorización previa del Nudo Propietario, las Instituciones tendrán derecho a (i) tomar posesión de, y operar, todas las instalaciones, bienes y equipos de Genneia ubicados en el Inmueble, (ii) ceder sus derechos bajo los documentos de financiamiento respectivos, y (iii) ejercer cualquiera de los derechos de Genneia en el presente Usufructo. En caso de ser necesario, el Nudo Propietario se compromete a suscribir con las Instituciones un contrato directo en los términos habituales de la práctica de financiación de proyectos ("Project Finance"), con la finalidad de recoger, entre otros aspectos a negociar de buena fe y en términos razonables, los derechos previstos en la presente Cláusula.

DÉCIMO CUARTA: SUCESTORES.

En caso de fallecimiento -o, en caso de corresponder, disolución, extinción y/o liquidación- del Nudo Propietario, sus sucesores, herederos, legatarios o cesionarios por cualquier causa o título que fuere, deberán respetar todos los derechos conferidos a Genneia por el presente, incluyendo sin limitación, el derecho de Usufructo y compra preferente. En tal sentido, los sucesores, herederos, legatarios o cesionarios del Nudo Propietario deberán comunicar a Genneia el fallecimiento -o, en caso de corresponder, la disolución, extinción y/o liquidación- dentro de los 30 (treinta) días de sucedido, prestándose las Partes la colaboración necesaria mediante la firma y presentación de toda la documentación que resulte necesaria ante las autoridades nacionales, provinciales o municipales que



Lic. Maria Laura Muñoz Cedenas
Registro N° 0055

pudieran corresponder, a fin de que Genneia obtenga y/o mantenga a su exclusivo favor, todas las licencias, habilitaciones, autorizaciones y permisos conferidos por el presente instrumento. Si los herederos o cesionarios por cualquier título del Nudo Propietario fueren más de uno, deberán unificar su representación dentro de los 90 (noventa) días corridos de producido el fallecimiento y dar estricto cumplimiento a los términos del Usufructo y derecho de compra preferente previstos bajo el presente instrumento en todos sus términos.

DÉCIMO QUINTA: LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN.

El presente instrumento se registrará de acuerdo a la Ley Argentina. Cualquier controversia que pudiere suscitarse entre las Partes será dirimida judicialmente por ante los Tribunales Nacionales Ordinarios con asiento en la Ciudad de Buenos Aires, a los que las Partes se someten voluntariamente con renuncia expresa de cualquier otro fuero y/o jurisdicción que pudiere corresponderles.

DÉCIMO SEXTA: DOMICILIOS.

Para cualquier cuestión vinculada al presente, el Nudo Propietario constituye domicilio en Barcala 1229, localidad de San Rafael, provincia de Mendoza y Genneia en Dr. Nicolás Repetto 3676, 3º piso, Olivos, Provincia de Buenos Aires, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y comunicaciones que se cursen, pudiendo modificar dicho domicilio previa notificación fehaciente.

DÉCIMO SÉPTIMA: SEGUROS.

Cuando se iniciaren las actividades de construcción del Parque en el Inmueble, Genneia deberá contratar un seguro de responsabilidad civil con una compañía de seguros de primera línea a efectos de cubrir la responsabilidad civil del asegurado por daños a personas o a cosas causadas a terceros.

DÉCIMO OCTAVA: MISCELÁNEAS. DEBER DE CONFIDENCIALIDAD. ACUERDO INTEGRAL.

18.1 (a) Cualquier tipo de información, verbal o escrita, que pueda facilitar Genneia al Nudo Propietario, se entenderá que es de propiedad exclusiva de Genneia.

(b) El Nudo Propietario no podrá divulgar, comunicar o utilizar, con cualquier fin, ninguna información dada por Genneia o cualquier información que pudiera adquirir como consecuencia de su calidad de Parte, toda la cual reviste el carácter de confidencial. Este compromiso de confidencialidad se mantendrá vigente por un plazo de 5 (cinco) años desde la fecha de la terminación del Usufructo por cualquier causa.

(c) El deber de confidencialidad aquí descripto no será de aplicación para aquella información que:

(i) al momento de ser revelada por Genneia o en cualquier momento posterior, se encontrara disponible al público (salvo que ello fuera consecuencia de una revelación no autorizada);

(ii) se encontrara disponible en virtud de otra fuente distinta a este Usufructo o de cualquier otro documento con similares cláusulas de confidencialidad;

(iii) fuera adquirida de forma independiente por el Nudo Propietario, sin violar las obligaciones aquí contenidas;

(iv) hubiera sido revelada por el Nudo Propietario, previa autorización de Genneia, a algún comprador o cesionario potencial del Inmueble, y previa obtención de un compromiso de confidencialidad similar al

presente por parte de dicho posible comprador o cesionario, excepto que dicho comprador o cesionario potencial, o el grupo al cual dicha persona pertenece, sea un competidor de Genneia, caso en el cual estará prohibido compartir la información; o

(v) fuera requerido por la legislación aplicable o por autoridad gubernamental competente.

18.2 Acuerdo Integral. La Oferta y los Términos y Condiciones, incluyendo sus anexos y demás documentos relativos a la misma, constituyen el entendimiento completo e integral entre las Partes y derogan cualquier correspondencia, conversación y negociación anterior en relación con el objeto de la misma.

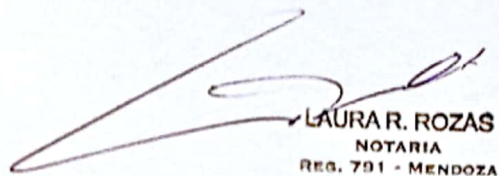
18.3 Invalidez de cláusulas. La invalidez, nulidad o inaplicabilidad de una disposición contenida en el presente no afectará la validez de las restantes disposiciones del presente, que seguirán en plena vigencia y mantendrán sus efectos. Las Partes se esforzarán para sustituir cualquier disposición inválida, nula o inaplicable por otra disposición que similar, de igual naturaleza, pero que resulte legalmente exigible.

18.4 Financiamiento de terceros. Negociación de buena fe. Las Partes acuerdan que en caso de que un tercero otorgase o estuviere interesado en otorgar financiamiento para el Parque y, en razón de ello, solicitare modificaciones razonables de los términos y condiciones del Usufructo (ya sea como condición precedente para el otorgamiento del financiamiento o bajo cualquier otro encuadramiento), entonces las Partes deberán negociar de buena fe entre sí y con el referido tercero y realizar sus mejores esfuerzos para alcanzar un acuerdo respecto de los cambios solicitados a los términos y condiciones del Usufructo, de forma tal de permitir el financiamiento del Parque. El Nudo Propietario prestará su colaboración a Genneia en el suministro de información, reportes, certificaciones y documentación relativos al Inmueble y el Usufructo que pudiera requerir el referido tercero, así como también colaborará con la firma de los documentos que fueren necesarios, siendo a cargo de Genneia los costos que razonablemente pudiera ocasionar tal colaboración.

18.5 Demora o renuncia en el ejercicio de derechos. La omisión o demora de alguna de las Partes en ejercer cualquiera de sus derechos bajo el Usufructo, no operará como una renuncia de dichos derechos ni liberará a la otra Parte de sus obligaciones bajo los mismos. La renuncia por una Parte a un derecho concreto no implicará la renuncia a eventuales derechos futuros, aunque sean de la misma naturaleza.

18.6 Acuerdo Paritario. La Oferta y los Términos y Condiciones (incluyendo sus anexos), es un acuerdo paritario, celebrado en igualdad de condiciones. Cada una de las Partes acuerda, representa y garantiza haber tenido la oportunidad de revisar, negociar y proponer modificaciones con un asesor legal independiente y haber suscripto la presente en base a su propio juicio y entendimiento y habiendo sido aconsejado para ello por un asesor legal independiente al momento de decidir suscribir el presente. Asimismo, las Partes acuerdan que el principio *contra proferentem* de la interpretación de los acuerdos y/o contratos no será ni podrá ser aplicado a las disposiciones de la presente; esto es, cualquier ambigüedad o inconsistencia en la Oferta, los Términos y Condiciones y en sus anexos deberá resolverse de acuerdo a la interpretación más razonable y no estrictamente a favor o en contra de cualquiera de las Partes del presente. En virtud de todo lo anterior, las Partes reconocen y aceptan que la presente Oferta (incluyendo sus anexos) no constituye un contrato de adhesión en los términos del artículo 984 del CCCN, revistiendo esta Cláusula condición esencial de contratación.

18.7 Inexistencia de Conexidad. Las Partes expresamente manifiestan que la presente no guarda conexidad alguna, en los términos del artículo 1073 y concordantes del CCCN, con ningún otro contrato, acuerdo o pacto celebrado entre las Partes, entre las Partes y terceros, entre una Parte y terceros, o bien solamente entre terceros. Asimismo, las Partes renuncian en forma expresa al derecho de oponer las excepciones previstas por el artículo 1075 y concordantes del CCCN.


LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA

Anexo A

Autorización

En la Ciudad de Mendoza, a 17 de octubre de 2024.-

Ref.: Autorización.

A quien corresponda:

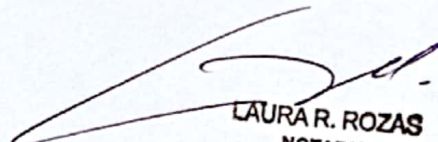
En mi carácter Fiduciario, titular del Dominio Fiduciario y legítimo propietario de la fracción de terreno de campo ubicada en la República Argentina, Provincia de Mendoza, Departamento San Rafael, Distrito Villa 25 de Mayo, con frente a Ruta Provincial número 150 sin número, constante de una superficie según título y plano de mensura visado por la Dirección Provincial de Catastro bajo el número 17-87634-8 de NUEVE MIL QUINIENTAS CUARENTA Y DOS HECTÁREAS CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, cuyos datos catastrales son: , a favor de Genneia, destinado para la construcción de un parque solar. Nomenclatura Catastral 17-02-88-0000-074982-0000-8, Padrón Territorial: 17-74982-1; con las demás características individualizantes que expresa su título de propiedad inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de ésta provincia, en el Asiento A-1 de la Matrícula 87.088/17, Folio Real, San Rafael, Mendoza (en adelante, el "Inmueble"), declaro que soy el único y legítimo propietarios del Inmueble.¹

Asimismo, autorizo a Genneia S.A. (la "**Sociedad**") a instalar en el Inmueble cualquier equipo que la Sociedad considere necesario para la evaluación de factibilidad técnica de un parque solar, construcción y/u operación del mismo.

Atentamente,


Aclaración: Roberto F. Rior
DNI: 13.395.761

¹ Nota: Adaptar texto en caso que se trate de un único propietario.


LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA

Anexo B

Informe de dominio del Inmueble e informe de inhibición del Nudo Propietario

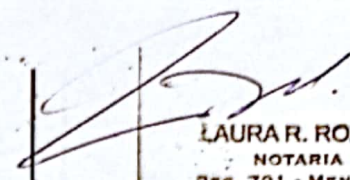


TITULAR DE DOMINIO (A)

Lic. María Laura Muñoz Cadena
Registro N° 0055

LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA

TITULAR DE DOMINIO (A)	%	GRAVÁMENES, RESTRICCIONES E INTERDICCIÓNES (B)	CANCELACIONES (C)	OBSERVACIONES (D)
		3) SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO Y PASO (art. 16 y 19, Ley 19.552) PREEXISTENTE (p. <u>serviente</u>): a favor de COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN ALTA TENSION SOCIEDAD ANÓNIMA- TRANSENER S.A. (CUIT 30-66314877-6), sobre este inmueble, de acuerdo al Plano N.º 65.992 de Mayo 2011 sobre una <u>Sup. s/p: 71 Has. 0992,78 m.</u> Según Resolución N.º 569/2009- N.º 151/200, art. 5º y N.º 50/ 2.011 art. 6º del ENRE. Por Oficio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de fecha 22-01-14, firmado por Ignacio Intergru- glielmo (apoderado Linea de Comahue-Cuyo S.A.). Ent. N.º 362/ 93 del 21-02-14. INSCRIPCIÓN PROVISIONAL: Hasta consignar superficie afectada a máxima y media seguridad y límites. VENCE 20-08-14. NUEVA INSCRIPCIÓN DEFINITIVA: de B-4. No se Consigna Superficie afectada a Máxima y Media Seguridad, por no exigirla Ley 19.552. Ent.nº 50989 del 01-10-14. cd- 15-10-24 4) LIMITACIÓN: a la facultad de disponer (Art. 1688 del C.C.C./ N.º): Los fiduciarios requieren autorización para disponer de los bienes del patrimonio fideicomitido. Ent. N.º 331942 del 04-10-24. cd-10-10-24  Dra. Celina B. Pacheco REGISTRADORA  Dra. Celina B. Pacheco REGISTRADORA		


LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA


Lic. María Laura Muñoz Cedeno
Registro N.º 9555

DESCARGADA: 17/10/2024 13:25

FOIA: 2

CATASTRO:

87.088/17

////// viene de fs. 1 //// ptos. 23-24 en 1.263,29 m; ptos. 24-25 en 868,90 m; ptos. 25-26 en 839,93 m; ptos. 26-27 en 206,13 m; ptos. 27-28 en 620,40 m; ptos. 28-c en 38,64 m y ptos. c-d en 30,00 m c/Nicanor Martínez; Oeste: ptos. 1-28 en 4.641,50 m c/Onix Andino S.A.; Este: ptos. 8-9 en 2.132,75 m; ptos. 9-10 en 8.600 m c/Gobierno de la Provincia de Mendoza y Silvia Di Benedetto.- Superf. Afectada a Ruta 150: 37 Ha. 1.070,64 m.

PROCEDENCIA:

TITULAR DE DOMINIO (A)	%	GRAVÁMENES, RESTRICCIONES E INTERDICCIONES (B)	CANCELACIONES (C)	OBSERVACIONES (D)

LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA

Lic. María Laura Muñoz Cadena
Registro N° 0055

Usr: ES1168 Fecha de impresi3: 17 de octubre de 2024 a 10:25

Anexo C

Poder Irrevocable

PODER ESPECIAL IRREVOCABLE. - [●] a favor de "GENNEIA S.A." y otros. **ESCRITURA NUMERO [●].** En la ciudad de [●], Departamento [●], Provincia [●], a XXXX de XXXX de DOS MIL DIECIXX, ante mí, Escribano Público autorizante, adscripto al Registro Notarial número [●], **COMPARECE:** [●], argentino, mayor de edad, hábil para el acto, nacido en [●], titular del Documento Nacional de Identidad número [●], de estado civil casada/o en primeras nupcias con [●], CUIL/T número [●], domiciliada en [●], y [●], argentino, mayor de edad, hábil para el acto, nacido en [●], titular del Documento Nacional de Identidad número [●], de estado civil casada/o en primeras nupcias con [●], CUIL/T número [●], domiciliada en [●], hábil para el acto; a quienes identifico conforme artículo 306 inc. a) del Código Civil y Comercial, agregando a la presente copia por mi certificada de los documentos de identidad relacionados.- Intervienen por sí y dicen: **PRIMERO:** Que (i) por carta oferta de fecha [●] (la "Carta Oferta"), presentada por [●], como propietaria, por una parte, la cual fue dirigida a GENNEIA S.A., C.U.I.T. número 30-66523411-4 ("Genneia"), por la otra parte, mediante la cual [●] ofrece la constitución de un Derecho Real de Usufructo oneroso sobre una fracción del inmueble de [●] has. de superficie a favor de Genneia, destinado para la construcción de un parque solar, el que se individualiza como [●], Nomenclatura Catastral [●], Departamento de [●], Provincia de [●]; con las demás características individualizantes que expresa su título de propiedad inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de ésta provincia en la Matrícula [●].- Le pertenece a [●], el inmueble descripto por los siguientes antecedentes: [●]; y (ii) por instrumento privado la sociedad Genneia S.A. aceptó dicha oferta. Que se agregan a la presente los instrumentos citados.- **SEGUNDO:** Que para la constitución del usufructo y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, resulta necesaria la realización de diversos trámites y diligencias previas, incluyendo sin limitación, la confección de un plano especial, estudio de factibilidad, habilitaciones [●], que deberá realizar Genneia. En virtud de lo anterior, a los fines de posibilitar a Genneia la realización de todos los trámites necesarios y conducentes a la correcta constitución del usufructo y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. [●] **CONFIERE Y OTORGA UN PODER ESPECIAL IRREVOCABLE**, en los términos del art. 380, inciso c) del Código Civil y Comercial de la Nación y con los alcances del art. 380, inciso b) del mismo cuerpo legal, por el término de CINCO (5) AÑOS, contados a partir de la fecha de hoy, a favor de "GENNEIA S.A." CUIT 30-66523411-4, con domicilio social en Nicolás Repetto 3676, Olivos, Provincia de Buenos Aires, República Argentina; y a favor de los señores; **Eduardo Federico Segura**, DNI N° 27.511.891; **Juan Manuel Pueyredón**, DNI N° 31.659.375; **Matías Julián Fraga**, DNI N° 35.427.574; **Carlos Alberto Lovera** DNI N° 32.326.801; **Daniel Edgardo Rodríguez** DNI N° 16.796.901; **Delfina Aira** DNI N° 35.249.505; [●], DNI N° [●]; [●], DNI N° [●] y [●], DNI N° [●], y/o cualquiera de sus dependientes, representantes, o apoderados de Genneia S.A., para que en su nombre y representación, ya sea en forma conjunta, separada o indistinta: (i) efectúen cualquier acto necesario para la constitución y/o el perfeccionamiento y/o inscripción a favor de Genneia S.A. y/o a cualquier cesionario total o parcial de ésta, o de quien sea sucesor de sus derechos a título universal o singular, del derecho real de usufructo sobre las fracciones de terreno descriptas en la citada Carta Oferta y en el presente poder, (ii) suscriban el o los instrumentos públicos o privados que requiera la formalización del acto mencionado, en especial la escrituración del derecho real de usufructo y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad pudiendo establecer todas las cláusulas y condiciones que entiendan necesarias, sin limitación alguna; (iii) puedan obligar a la mandante por el saneamiento en caso de evicción conforme a derecho y a las condiciones particulares de la operación y (iv) suscriban cuanto instrumento se requiera a tal fin, gestiones y diligencias que fueran necesarias o convenientes para perfeccionar los actos descriptos, incluyendo sin limitación y en especial todos los trámites, gestiones y diligencias necesarias para la confección, gestiones y/o trámites ante las autoridades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o ente centralizado y/o descentralizado y/o cualquier empresa de servicios, gestionar todos aquellos permisos, usos, mensura, divisiones y/o subdivisiones, afectaciones y cualquier otra gestión que sea necesaria para el desarrollo del emprendimiento y la aprobación de los planos y su posteriores registraciones, pudiendo, especial pero no limitativamente, confeccionar y

suscribir planos, firmar declaraciones juradas, formularios y demás instrumentos públicos y/o privados que resulten necesarios a tales fines, que pudieren ser requeridos por los organismos correspondientes, constituir y elevar a escritura pública aquellas servidumbres de electroducto y/o que fueras necesarias, realizar pagos relativos a la fracción objeto de usufructo ante organismos recaudatorios Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o ente centralizado y/o descentralizado y/o cualquier empresa de servicio, solicitar aprobaciones, licencias, autorizaciones, habilitaciones e inscripciones ante autoridades de cualquier jurisdicción, incluyendo sin limitación formularios de la Unidad de Información Financiera conforme ley 25.246 y sus modificaciones, certificados de habilitación ante la Dirección Nacional del Registro de Tierras Rurales y cualquier otra autoridad de aplicación de la Ley N° 26.737 de Tierras Rurales y/u obtención de conformidades que correspondan por la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad u otra autoridad de aplicación del Decreto N° 15.385/44 ratificado por la Ley N° 12.913 y sus modificaciones y regulaciones posteriores, retirar documentación, ratificar, rectificar, aclarar, confirmar y realizar cuantos más actos gestiones y diligencias sean conducentes al mejor y total desempeño del presente mandato, entendiéndose que la enumeración de facultades es meramente enunciativa y no limitativa, ni excluyente de otras no enumeradas.- **TERCERO:** Se deja expresa constancia que el presente Poder Especial, no se extinguirá por muerte, presunción de fallecimiento o declaración de ausencia del poderdante, en virtud de lo expuesto en el artículo 380 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación siendo que el mismo es conferido para actos especialmente determinados y en razón de un interés legítimo. Asimismo, tampoco se extinguirá el presente Poder Especial por liquidación, disolución, quiebra, concurso preventivo del poderdante. El presente Poder Especial es un poder con causa y el mismo será Irrevocable por el plazo de cinco (5) años.- **CONSTANCIAS NOTARIALES:** La Mandante deja expresamente establecido que: a) este mandato no se tendrá por limitado, suspendido ni revocado por la actuación personal de los mandantes; b) el presente poder podrá ser sustituido total o parcialmente; c) Solicita de mi la autorizantes expida primer testimonio del presente para los apoderados, requerimiento que es aceptado.- **LEO**, a los comparecientes, quienes la otorgan y firman de conformidad, ante mí, doy fe.



Anexo D

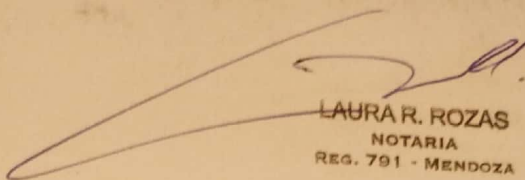
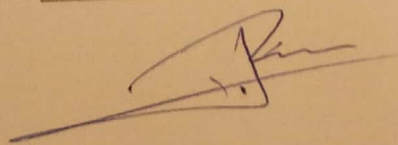

LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA



Tabla de coordenadas:

Vértice	Latitud	Longitud
V1	-34.548613°	-68.597046°
V2	-34.540047°	-68.606099°
V3	-34.537331°	-68.601045°
V4	-34.534076°	-68.602989°
V5	-34.529236°	-68.554651°
V6	-34.542214°	-68.552436°
V7	-34.561462°	-68.546643°
V8	-34.563535°	-68.548567°
V9	-34.566843°	-68.578077°
V10	-34.562891°	-68.584524°
V11	-34.552741°	-68.593305°
V12	-34.551086°	-68.590565°
V13	-34.546909°	-68.594140°




Lic. María Laura Muñoz Cedeño
Registro N° 8555


LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA

ANEXO I (Para Genneia)

[____], [____] de [____] de [____]

Sres.

[NUDO PROPIETARIO]

[Domicilio]

At: [____]

Ref.: Aceptación a la Oferta de usufructo con
derecho de compra preferente N°
1/202[____].

De nuestra mayor consideración,

Por la presente, en nuestro carácter de apoderados de Genneia S.A., con domicilio en Nicolás Repetto 3676, Complejo Olivos Building II, piso 3, Olivos (1636), Buenos Aires, Argentina ("**Genneia**"), nos dirigimos a [____], en su carácter de titular del Inmueble (según dicho término se define en la Oferta de Usufructo), con domicilio en [____] (en adelante, el "**Nudo Propietario**"), a fin de manifestarle nuestra aceptación a su Oferta remitida en fecha [____].

Sin otro particular, los saludamos atentamente.

Firma: _____
Aclaración: [____]
DNI: [____]

Firma: _____
Aclaración: [____]
DNI: [____]

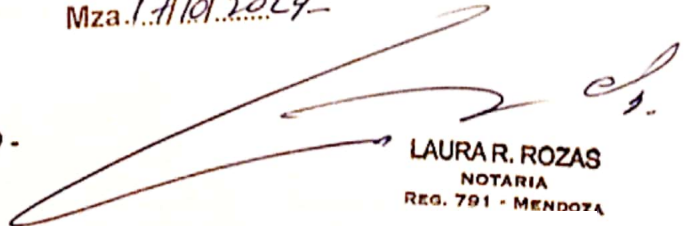
Acuse de Recibo

En fecha [____], [____] DNI N° [____], en representación de [____] en su carácter de Nudo Propietario, titular del Inmueble, recibió conforme la aceptación a la Oferta de usufructo con derecho de compra preferente N° 1/202[] de fecha [____].

[Firma y aclaración]

Act. Not. N° 10680727
Mza. 17/10/2024

- 19 -


LAURA R. ROZAS
NOTARIA
REG. 791 - MENDOZA


Lic. María Laura Muñoz Cedeño
Registro N° 9555

ACTUACION NOTARIAL

COLEGIO NOTARIAL
DE MENDOZA

CERTIFICACIONES
SERIE Q



LAURA R. ROZAS

NOTARIA

791 - MENDOZA

0868901

R 00690727
CE CE SE NU CE SI DO SI



En mi carácter de Escribana Pública, titular del Registro Notarial número 791, de esta Provincia, República Argentina, **CERTIFICO:** que la firma estampada al pie y en mi presencia en el documento que antecede: **"OFERTA DE USUFRUCTO CON DERECHO DE COMPRA PREFERENTE y ANEXOS"**, constante de veintitrés (23) fojas impresas en anverso e inutilizadas en sus respectivos reversos, que firmo y sello, pertenece al señor **ROBERTO FRANCISCO RÍOS**, argentino, con Documento Nacional de Identidad número 13.395.761, nacido el 13 de octubre de 1959, quien declara ser de estado civil casado en primeras nupcias, no poseer restricciones a su capacidad y estar domiciliado legalmente en calle Barcala 1.229, de la Ciudad de San Rafael, Departamento homónimo, de esta Provincia. Mayor de edad, de mi conocimiento y justifico de acuerdo al artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación.

INTERVIENE: a) En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso denominado: **"FIDEICOMISO CAMPO DON MARIANO"** cuyo contrato de fideicomiso fuera suscripto mediante instrumento privado de fecha 27 de agosto de 2.024 con firmas debidamente certificadas ante escribano público. Asimismo se hace constar que de acuerdo a lo prescripto en el referido contrato de Fideicomiso, punto III.- 9.1.h),5) y 6), el compareciente se encuentra facultado con su firma exclusiva para el presente otorgamiento. La documentación antes relacionada, en copia debidamente autorizada tengo para este acto a la vista, declarando el fiduciario la plena vigencia y facultades de su fiducia. El requerimiento de ley ha sido formalizado mediante Acta número doscientos treinta y tres (233) corriente a fojas doscientos treinta y tres (233) del Tomo Décimo Quinto del Libro de protocolo de Actas de Requerimientos para Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales de este Registro Notarial a mi cargo. En la Ciudad de Mendoza, a diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro.-

LAURA R. ROZAS
NOTA
REG. 791 -

Lic. María Laura Muñoz Cedeno
Registro N° 0055