



G/ 176 48

**Ministerio de Ganadería,
Agricultura y Pesca**

001/13890/2021

Montevideo, 30 MAY 2022

VISTO: los presentes antecedentes administrativos tramitados en la órbita del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a iniciativa de la firma DO FALKE S.R.L;

RESULTANDO: I) que con fecha 29 de noviembre de 2021, la referida firma, por los fundamentos y documentación que acompaña, solicita la autorización del Poder Ejecutivo para adquirir y explotar los inmuebles rurales individualizados en el Anexo "P" de su solicitud;

II) que por informe de fecha 7 de abril de 2022, la "Comisión Asesora - Ley N° 18.092", sugirió al Poder Ejecutivo, autorizar a DO FALKE S.R.L., a adquirir y explotar los inmuebles rurales que se detallan en el Anexo "P" de fs. 140 a 165;

CONSIDERANDO: I) que la firma de referencia cumple con los requisitos establecidos en la reglamentación vigente;

II) que desde el punto de vista jurídico la propuesta evaluada no merece observaciones;

III) que se recabó informe técnico de la "Comisión Asesora - Ley N° 18.092";

ATENTO: a lo dispuesto por la Ley N° 18.092, de 7 de enero de 2007, en la redacción dada por el artículo 349 de la Ley N° 18.172, de 31 de agosto de 2007, Decreto N° 225/007, de 25 de junio de 2007 y Decreto N° 201/008, de 1° de abril de 2008;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

1º) Autorízase a la firma DO FALKE S.R.L. a adquirir y explotar los inmuebles rurales detallados en el Anexo "P" de su solicitud, el cual se adjunta y considera parte integrante de la presente Resolución.

2º) Por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca notifíquese a la firma gestionante en el domicilio constituido en el expediente.

3º) Dése noticia circunstanciada a la Asamblea General de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 4º del Decreto 225/007, de 25 de junio de 2007.

4º) Cumplido, archívese.

LACALLE POU LUIS

Anexo P



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hd N° 076058



190

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

BOLETO DE RESERVA. Entre: POR UNA PARTE. Los cónyuges entre sí en únicas nupcias señor Julio Cesar ZUBIARRAIN y Señora Maria Graciela ANGILICA, argentinos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad uruguayas números 6.182.417-6 y 6.182.418-2 respectivamente, con domicilio a estos efectos en Zabala 1504 piso 2 de Montevideo, representados en este acto por el señor Nicolás Pisarenko titular de la cédula de identidad número 5.952.420-5 en su calidad de apoderado (en adelante "la parte vendedora"); Y POR OTRA PARTE: "DO FALKE S.R.L.", persona jurídica hábil, inscrita en el Registro Único Tributario con el número 21.866113.0016 con domicilio en la calle César Cortinas 2037 de la ciudad de Montevideo, representada en este acto por los señores Eduardo Antonio Ferrari Devoto y Lucía Barrios Domínguez, en su calidad de apoderados, titulares de las cédulas de identidad números 1.772.009-9 y 4.430.347-4 respectivamente (en adelante "la parte compradora"); QUIENES CONVIENEN LO SIGUIENTE: PRIMERO.- Por el presente instrumento los cónyuges entre sí en únicas nupcias señor Julio Cesar Zubiarrain y Señora Maria Graciela Angilica se	PRELIMINARY AGREEMENT. By and between: AS PARTY OF THE FIRST PART: The spouses in sole marriage Mr. Julio Cesar Zubiarrain and Mrs. Maria Graciela Angilica, both Argentinean, of legal age, holders of Uruguayan Identity Cards numbers 6,182,417-6 and 6,182,418-2 respectively, with address to these effects at Zabala 1504 piso 2, Montevideo, represented herein by Mr. Nicolás Pisarenko holder of identity card 5.952.420-5 in his capacity as attorney-in-fact (hereinafter "the seller"); AND AS PARTY OF THE SECOND PART: "DO FALKE S.R.L.", a legal person in full force and effect, registered at "Registro Único Tributario" with RUT number 21.866113.0016, with address at César Cortinas 2037 street in the city of Montevideo, herein represented by Eduardo Antonio Ferrari Devoto and Lucía Barrios Dominguez in their capacity as attorneys-in-fact, holders of identity card number 1,772,009-9 and 4,430,347-4 respectively (hereinafter "the buyer"); WHO AGREE AS FOLLOWS: FIRST.- By this instrument, the spouses in sole marriage Mr. Julio Cesar Zubiarrain and Mrs. Maria Graciela Angilica commit to sale, free from
---	---

obligan a vender, libre de obligaciones, impedimentos, gravámenes y ocupantes a cualquier título a favor de "DO FALKE S.R.L", quien en tales conceptos se obliga a adquirir, a nombre propio o de la persona física o jurídica que designe, la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: fracción de campo y sus construcciones ubicada en el departamento de Río Negro, zona rural, sexta sección catastral, empadronada con el número SEIS MIL TRESCIENTOS (6300) el que consta de una superficie de mil quinientas sesenta y ocho hectáreas ocho mil setecientos metros (1568 hectáreas 8700 metros) ("el Inmueble" o "el establecimiento"). <u>SEGUNDO:</u> Las Partes acuerdan que simultáneamente al otorgamiento de la Compraventa, la parte compradora arrendará a favor de la parte vendedora o "El Boyero Sociedad Civil", el inmueble en los términos y condiciones que resultan del Anexo 1 y que las Partes suscriben como parte integrante del mismo. <u>TERCERO:</u> El precio de la compraventa asciende a la suma de dólares estadounidenses nueve mil trescientos (US\$ 9.300) por hectárea, de lo que resulta un total de dólares estadounidenses catorce millones quinientos noventa mil cuatrocientos noventa y uno (US\$	obligations, prohibitions, encumbrances and occupants of any kind whatsoever in favor of "DO FALKE S.R.L" who under such terms commits to buy, on its own behalf or in the name of the natural or legal person it may indicate, the property and possession of the following real estate: Tract of rural land and its constructions, located in the Department of Río Negro, rural area, sixth cadastral section, registered with number SIX THOUSAND THREE HUNDRED (6300) with an area of one thousand, five hundred sixty-eight hectares, eight thousand seven hundred meters (1568 hectares 8700 meters); ("the Property" or "the establishment"). <u>SECOND:</u> The Parties agree that simultaneously to the execution of the deed of sale, the buyer will lease the Property in favor of the seller or "El Boyero Sociedad Civil" under the terms and conditions that result from Annex 1 that the Parties subscribe as an integral part thereof. <u>THIRD:</u> The purchase price amounts to US Dollars Nine thousand three hundred (USD 9,300) per hectare, totalizing an amount of US Dollars Fourteen million five hundred and ninety thousand, four hundred
---	---



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

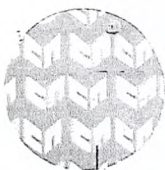
Hd N° 076059



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

14.590.491) por las mil quinientas sesenta y ocho hectáreas ocho mil setecientos metros (1568 hectáreas 8700 metros) vendidas que la parte compradora abonará a la parte vendedora, conjuntamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa, dentro del plazo de 180 días corridos a contar de hoy, una vez que se haya cumplido con el otorgamiento de las condiciones establecidas en las cláusulas octavo, noveno y décimo del presente, conjuntamente con la entrega del bien libre de ocupantes a cualquier título y obtención de los certificados de los Registros Públicos e Intendencia de Río Negro o cualquier otra autoridad competente, libres de inscripciones que afecten al bien o a sus titulares. Las Partes acuerdan que si en el plazo referido, no se hubiera obtenido la autorización indicada en la cláusula noveno, el certificado especial del Banco de Previsión Social y/o el pronunciamiento del Instituto Nacional de Colonización referido en la cláusula octavo, el plazo para otorgar la compraventa será prorrogado por 60 (sesenta) días corridos más. En caso de que no se obtuviera la autorización referida, el certificado especial del Banco de Previsión Social o el pronunciamiento del Instituto Nacional de	ninety-one (USD 14,590,491) for the sold one thousand five hundred and sixty-eight hectares, eight thousand seven hundred meters (1568 hectares 8700 meters) which the buyer will pay to the seller, simultaneously to the execution of the deed of sale, within a term of 180 calendar days counted from today, upon compliance with the conditions established in clauses eighth, ninth and tenth of these presents, simultaneously with the delivery of the property free from occupants at any title and with the obtention of certificates of the Public Registers and Municipality of Río Negro or any other competent authority, free from registrations affecting the property or its owners. The Parties agree that if within the abovementioned term, the authorization indicated in clause Ninth, the special certificate issued by "Banco de Previsión Social" or/and the pronouncement from "Instituto Nacional de Colonización" referred to in clause eighth had not been obtained, the deadline to sign the deed of sale may be extended for 60 more calendar days. In the event that the aforementioned authorization, the special
---	---

Colonización, las partes podrán otorgar una nueva prórroga de 60 (sesenta) días. Vencido el plazo el presente se rescindirá sin responsabilidad para las Partes debiéndose restituir la seña a la parte compradora, siempre y cuando se demuestre que las Partes actuaron de manera diligente respecto de su obligación de obtener la autorización, certificado y ofrecimiento referidos.- <u>Lugar de pago</u>: El pago del precio se efectuará a través de la entrega de letras de cambio de un Banco reconocido en plaza. <u>Interrupción de plazos</u>. Sin perjuicio de lo establecido con anterioridad, en caso de que no sea posible la obtención de los certificados registrales y/o demás recaudos requeridos para la compraventa, por causas imputables a razones de fuerza mayor, u otras causas ajenas a la voluntad de los contratantes o Escribano actuante, enumerándose a vía de ejemplo demoras, huelgas, medidas gremiales, paros que afecten el funcionamiento de los Registros Públicos, Intendencia, Instituto Nacional de Colonización, Institución de Intermediación Financiera, Banco de Previsión Social, o demás Organismos Estatales o Privados se prorrogará el plazo fijado en este documento por la cantidad de días que dure la	certificate issued by "Banco de Previsión Social" or/and the pronouncement from "Instituto Nacional de Colonización" have not been obtained, the Parties may grant a new extension of 60 (sixty) days. Upon expiration of said term, this agreement will be terminated without liability to any of the Parties, and the down payment must be reimbursed to the reserving buyer, provided the Parties prove to have acted diligently in relation to their obligation to obtain the authorization, the certificate and the pronouncement referred above. <u>Place of payment</u>: The price will be paid by the delivery of bills of exchange of a renowned Bank.- <u>Interruption of deadlines</u>. Notwithstanding the provisions above, if the obtention of the registration certificates and/or any other documents required for the sale should not be possible for reasons attributable to force majeure or other causes beyond the control of the contracting Parties or the acting Notary - by way of example: delays, strikes, union measures, detention of activities affecting the operation of the Public Registers, Municipality, "Instituto Nacional de
--	--



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hd N° 076060



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

interrupción ya sea para la obtención de los recaudos y certificados y para el otorgamiento de la escritura de compraventa definitiva. CUARTO: La posesión y ocupación del Inmueble será entregada a la compradora simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa en su actual estado de conservación, libre de ocupantes a cualquier título, muebles, semovientes, materiales, con los servicios, tributos y demás gastos relativos al inmueble totalmente al día, los que hasta esa fecha serán a cargo de la parte vendedora aún cuando se emitan o formulen con posterioridad. La parte compradora tendrá la opción de exigir la confección de inventario del estado del inmueble y mejoras en cualquier momento durante la vigencia del presente boleto de reserva, el cual se suscribirá, de común acuerdo, por ambas Partes. En caso de desacuerdo en torno al inventario, la compradora podrá solicitar acta de comprobación al Escribano que designe, debiendo en todos los casos la parte vendedora permitir el acceso al inmueble a tales efectos. El Inmueble se entregará sin personal, libres de toda obligación, deudas o reclamaciones laborales de ningún tipo. Hasta la entrega del inmueble el personal que permanezca en el

Colonización", Financial Intermediation Institutions, "Banco de Previsión Social" or other State agencies or private offices – the deadline set in this document shall be extended for the number of days of interruption, either to obtain the revenues and certificates and/or for the execution of the final deed of sale. FOURTH: Possession and occupation of the property will be delivered to the buyer simultaneously to the execution of the deed of sale in its current state of conservation, free from occupants under any title, movables, livestock, materials, with the services, taxes and other expenses in relation to the abovementioned property fully up to date, which until that date shall be borne by the seller, even if issued or formulated afterwards. The buyer will have the option to ask for an inventory of the state of the property and improvements at any time during the validity of this preliminary agreement, which will be signed by mutual agreement by both Parties. In case of disagreement about the inventory, the buyer may request a Verification Record to the Notary that it may appoint; in all cases the seller

establecimiento será de exclusiva responsabilidad de la parte vendedora.- <u>QUINTO</u>: Para el caso de que del estudio de la documentación surgiesen observaciones de la parte compradora debidamente fundadas que a criterio de ésta hagan recomendable desechar la operación, la presente reserva se rescindirá sin responsabilidad para ninguna de las Partes. <u>SEXTO</u>: Si de la información registral o municipal surgiesen inscripciones que afectaren al bien o a sus titulares por los últimos treinta años, la parte vendedora se obliga a descartarla con el profesional de su confianza o a cancelar la inscripción, en un plazo máximo de 15 (quince) días a aquél en que se le comunique tal situación. En caso de que así no lo hicieran, la parte compradora podrá rescindir el presente sin responsabilidad para las Partes debiéndose restituir a dicha parte la seña depositada. <u>SEPTIMO</u>: Si de los antecedentes dominiales surgiera: a) que existieron donaciones dentro de los últimos treinta años y no hubieren transcurrido más de cuatro años del fallecimiento del donante; b) existieran enajenaciones que se hubieren otorgado en un plazo menor a los 12 (doce) meses de este otorgamiento y existieren fundadas razones a	must allow access to the property for such purposes. The property will be delivered without personnel, free from obligations, debts or labor claims of any kind. Until delivery of the property, the personnel remaining in the establishment will be the sole responsibility of the seller.- <u>FIFTH</u>: If objections on solid grounds made by the buyer should arise upon the study of the documents that in its opinion, makes advisable to discard the operation, this preliminary agreement will be terminated without liability to any of the Parties.- <u>SIXTH</u>: If any registrations should arise from the information issued by the Registries or by the Municipality affecting the property or its owners for the last thirty years, the future seller commits to discard such information with the professional in whom he trusts, or to cancel such registration, within a maximum term of 15 (fifteen) days from the day when such situation was communicated to him. Otherwise, the buyer may terminate this agreement without liability for the Parties, and the down payment must be restored to the buyer. <u>SEVENTH</u>: If from the ownership background arises that: a)
--	--



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hd N° 076061



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

criterio de los profesionales designados, que hagan presumir el inicio de acciones contra las mismas; c) existieran particiones y no hubieren transcurrido más de cuatro años desde el respectivo otorgamiento y existieran fundadas razones que hagan presumir el inicio de una acción de lesión; o d) existieran expropiaciones, la parte compradora podrá rescindir el presente sin responsabilidad para ninguna de las Partes debiéndose restituir a dicha parte la seña depositada.- OCTAVO: La parte vendedora dentro del plazo de 30 días a contar de hoy, se obliga a ofrecer el padrón objeto de esta reserva, al Instituto Nacional de Colonización, en cumplimiento de la Ley 11.029 y modificativas, obligándose a realizar dicho trámite a los efectos de obtener un pronunciamiento expreso o ficto de dicha oficina. NOVENO: La parte compradora se obliga a presentar por ante el Poder Ejecutivo la solicitud de autorización e iniciar todos los trámites pertinentes para adquirir y explotar el inmueble rural de referencia de conformidad con lo establecido en la Ley 18.092, modificativas y decretos reglamentarios, dentro del plazo de 40 días a contar de hoy. DECIMO: El presente contrato quedará asimismo sujeto a las siguientes	donations have been made within the last thirty years and not more than four years had elapsed after the death of the donor; b) sales had been made in a period of less than 12 (twelve) months from this agreement and there are solid grounds at the discretion of the appointed professionals to presume the start of litigations against them; c) partitions have been made and not more than four years had elapsed from the execution thereof and there are reasonable grounds to suspect that an action of injury has been initiated; or d) expropriations had been made, the buyer may terminate this agreement without liability to any of the Parties; in this case, the down payment must be restored to that party.- EIGHTH: The seller undertakes to offer the plots indicated in this agreement to "Instituto Nacional de Colonización" in compliance with Law 11,029 and amendments, undertaking to carry out said proceedings in order to obtain an express or implied pronouncement from said office. NINTH: The buyer undertakes to submit before the Executive Power the application to obtain the authorization and initiate all the necessary proceedings to buy and exploit the
--	--

condiciones: a) que los títulos de propiedad, antecedentes por al menos 30 años y planos sean aprobados por el Escribano de la parte compradora, basándose en disposiciones legales vigentes; b) que no existan embargos, gravámenes, deudas, interdicciones o cualquier otro acto o hecho que obste al otorgamiento del negocio proyectado; c) que el bien no se encuentre dentro del régimen de Colonias del Instituto Nacional de Colonización; d) que el Instituto Nacional de Colonización no haga uso de la opción de compra de los mismos; e) que la compradora obtenga la autorización del Poder Ejecutivo para adquirir y explotar inmuebles rurales de conformidad con lo establecido en la Ley 18.092, modificativas y decretos reglamentarios y f) que el inmueble no se encuentre afectado por permisos o solicitudes de exploración o prospección minera u otras de cualquier tipo. En caso contrario, la parte compradora tendrá la facultad de rescindir el presente boleto de pleno derecho, sin responsabilidad para ninguna de las Partes, no siendo de aplicación la multa prevista en el presente documento debiéndose restituir a la parte compradora la seña depositada. DECIMO PRIMERO: La parte vendedora se obliga a entregar	abovementioned rural property in accordance with Law 18,092, its amendments and regulatory decrees, within a term of 40 days as from today. TENTH: This agreement shall also be subject to the following conditions: a) that the ownership titles, records for at least 30 years and survey plans are approved by the buyer's Notary, based on the legal provisions in force; b) that there are no liens, encumbrances, debts, interdictions or any other act or fact that could preclude the execution of the proposed business; c) that the abovementioned plots are not included within the regime of Colonies of "Instituto Nacional de Colonización"; d) that "Instituto Nacional de Colonización" does not make use of the option to purchase such property, e) that the buyer obtains the authorization from the Executive Power to purchase and exploit the abovementioned rural properties in accordance with the provisions of Law 18,092, amendments and regulatory decrees, and f) that the plot is not affected by permits or applications for exploration or mining exploration or any other kind. Otherwise, the buyer shall be entitled to terminate this preliminary agreement <i>ipso iure</i>,
---	--



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Hd N° 076062



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

en un plazo no inferior a diez (10) días previos al otorgamiento de la escritura de compraventa en su caso, los recaudos que acrediten el pago del Impuesto de Contribución Inmobiliaria, Declaración Jurada de Impuesto de Enseñanza Primaria, Impuesto al Patrimonio, Certificado Único Departamental y el certificado único especial de B.P.S. (estos dos últimos en caso de corresponder) que habilite a la parte vendedora a enajenar el padrón objeto de este documento. En caso de existir deudas por alguno de los conceptos mencionados, se podrá retener del precio a abonarse la suma necesaria para pagar los mismos.- <u>DECIMO SEGUNDO:</u> En garantía de las obligaciones asumidas en este contrato la parte compradora se obliga a transferir dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles a contar de hoy a la cuenta del Estudio Posadas, Posadas & Vecino número 8910800 Banco Itaú, la suma de dólares estadounidenses un millón cuatrocientos cincuenta y nueve mil cuarenta y nueve (U\$S 1.459.049), quien recibido el importe asumirá la calidad de depositario hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa, quien se obliga a comunicar a la parte vendedora en forma inmediata la recepción de la transferencia antes indicada. El	without liability to any of the Parties; the penalty provided herein shall not apply and the deposited down payment must be reimbursed to the buyer. <u>ELEVENTH:</u> Seller undertakes to deliver, within a period of not less than ten (10) days prior to the execution of the deed of sale, the relating documents proving the payment of Property Tax, Affidavit of Primary School Tax, Wealth Tax, Departmental Unique Certificate and special unique certificate of B.P.S. – the last two mentioned, only if appropriate - enabling the seller to sell the property. If any debts should arise in relation to any of the items indicated above, the necessary amounts for the payment thereof may be withheld from the price. <u>TWELFTH:</u> To ensure compliance with the obligations undertaken in this agreement, the buyer commits to transfer within a term of 10 (ten) business days as from today to the account of the Firm “Posadas, Posadas & Vecino” number 8910800 Banco Itaú, the amount of US Dollars One Million four hundred fifty nine thousand and forty nine (USD 1,459,049); upon reception of said amount, said Firm will be the depositary until the execution
--	--

depositario se obliga a liberar la mencionada suma una vez concretado el negocio proyectado y en caso de controversia entre las Partes, por no concretarse el mismo, éstas aceptan desde ya que la misma sea liberada por el depositario contra la sentencia firme que autorice la liberación. Asimismo, en garantía de sus obligaciones, la parte vendedora entrega los títulos de propiedad de los bienes y sus planos que cubran los 30 años de dominio. A los efectos interpretativos, las Partes declaran que en todo caso de rescisión del presente sin responsabilidad para ninguna de las Partes, el monto de la seña será reintegrado a la parte compradora. <u>DECIMO TERCERO:</u> La parte que faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones principales aquí estipuladas, abonará a la otra, en concepto de multa y única indemnización comprensiva de los daños y perjuicios que el incumplimiento pueda ocasionar, la suma de dólares estadounidenses un millón cuatrocientos cincuenta y nueve mil cuarenta y nueve (U\$S 1.459.049). <u>DECIMO CUARTO</u> (Declaraciones de la parte vendedora): El presente Boleto y la ejecución del contrato de Compraventa estarán sujetos a las siguientes declaraciones de la parte vendedora, las cuales se mantendrán vigentes	of the deed of sale, undertaking the obligation to immediately communicate the seller the reception of the aforementioned transfer. The depositary undertakes to release the abovementioned amount once the projected business is executed; in case of dispute between the Parties for non-accomplishment of such business, they hereby agree that said sum may be released by the depositary upon final decision authorizing such release. Also to guarantee their obligations, the seller delivers the ownership titles and survey plans covering 30 years of ownership. For the purposes of interpretation, the Parties state that in case of rescission of this agreement without liability to any of the Parties, the amount of the down payment will be reimbursed to the buyer. <u>THIRTEENTH:</u> The party who fails to fulfil any of the main obligations set forth herein, shall pay to the other a fine of US Dollars One Million, four hundred, fifty nine thousand and forty-nine (USD 1,459,049), as the sole compensation, which includes all damages that the unfulfillment may give right to claim.- <u>FOURTEENTH:</u> (Statements of seller): This
---	---



Hd N° 076063



145

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

e inalteradas hasta el día de la compraventa. Si la Vendedora incumpliera cualquiera de las mismas y dicho incumplimiento fuera materialmente adverso con respecto a la compraventa proyectada, la Compradora estará habilitada a desistir del presente Boleto y de las obligaciones en él contenidas, sin responsabilidad alguna para ninguna de las Partes. 14.1. Titularidad. La parte vendedora posee título válido y negociable sobre el Inmueble, siendo dicho derecho de dominio perfecto y negociable. 14.2. Reclamos Adversos. No existe ningún reclamo, litigio o procedimiento contra o en relación con (a) la parte vendedora que pueda afectar la capacidad de ésta última de cumplir sus obligaciones bajo este acuerdo, (b) El Inmueble, o (c) las operaciones aquí previstas. 14.3. Cargas. No se encuentran en mora impuestos o tributos referidos al Inmueble. Todos los ingresos y utilidades derivados de la venta y otra enajenación de árboles y productos forestales de los Inmuebles están al día de hoy sin deudas de impuestos bajo las normas de las autoridades gubernamentales con jurisdicción sobre la vendedora y el Inmueble. 14.4. Contratos. No existen contratos de arrendamiento u ocupaciones que, directa o indirectamente,	Preliminary Agreement and the execution of the Deed of Sale will be subject to the following statements made by the seller, which will remain valid and unchanged until the day of the sale. If the seller fails to comply any of them and such breach is materially adverse in relation to the proposed sale, the buyer shall be entitled to waive this preliminary agreement and the obligations contained therein, without any liability to either party. 14.1. Ownership. The seller has a valid and negotiable title on the Property, being said right of domain perfect and negotiable. 14.2. Adverse Claims. There is no claim, litigation or proceeding against or in relation to (a) the seller that may affect the latter's ability to fulfil its obligations under this agreement, (b) The Property, or (c) the transactions contemplated herein. 14.3. Charges: Taxes or fees related to the property are not in arrears. All the income and profits derived from the sale and other disposition of trees and forest products of the Property are up to date with taxes, not existing any tax debts under the regulations of the governmental authorities with jurisdiction on the seller and
---	--

afecten o pertenezcan al Inmueble. 14.5. Cumplimiento. El inmueble está siendo operado y mantenido en el pleno cumplimiento de todas las leyes, reglamentaciones y requisitos departamentales y nacionales aplicables que afectan su uso y operación y todas las materias que afectan la titularidad del Inmueble. 14.5.1. La parte vendedora: no ha depositado ni manipulado en el Inmueble ningún tipo de sustancias peligrosas u otras sustancias que afecten la capacidad productiva del Inmueble, salvo las utilizadas ordinaria y naturalmente para la producción agrícola; 14.5.2) no ha recibido y no tiene conocimiento de ninguna notificación de violación de ninguna ley u ordenanza, orden o requisito gubernamental que afecten al Inmueble. 14.6 Expropiación. La parte vendedora no tiene conocimiento ni ha recibido notificación de ninguna acción o procedimiento tendiente a expropiar o adquirir en su reemplazo, la totalidad o cualquier parte del Inmueble. 14.7 Hipotecas. No existe ninguna hipoteca, fideicomiso u otro instrumento de garantía que grave al Inmueble o cualquier parte de los mismos. 14.8. Minerales. Declara la parte vendedora, no haber sido notificada con respecto a:	the Property. 14.4. Agreements. There are no lease agreements or occupations which directly or indirectly, affect or belong to the Property. 14.5. Fulfilment. The Property is being operated and kept in full compliance with the applicable laws, regulations and departmental and national requirements that affect its use and operation and all matters affecting ownership of the Property. 14.5.1. The seller: has not deposited or manipulated in the Property any kind of dangerous substances or other substances that affect the productive capacity of the Property, except for those commonly and naturally used for agricultural production; 14.5.2) has not received and is not aware of any notification of violation of any law or ordinance, order or governmental requirement affecting the Property. 14.6 Expropriation. Seller has no knowledge or notice of any action or proceeding to expropriate or buy in its replacement, all or any part of the Property. 14.7 Mortgages. There is no mortgage, Trust or other guarantee instrument encumbering the Property or any part thereof. 14.8. Minerals. Seller declares
--	---



Hd N° 076064



14E

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

(i) la existencia de contratos o acuerdos referentes a minerales existentes en la superficie del Inmueble o debajo de ella relacionados con los mismos que afecten al Inmueble, incluyendo, sin carácter taxativo, acuerdos tendientes a su exploración, extracción o remoción; y (ii) si se han solicitado y las autoridades gubernamentales correspondientes han concedido bajo el Código Minero, algún permiso de prospección, exploración o explotación respecto del Inmueble.- <u>DECIMO QUINTO</u>: La Escritura Traslativa de Dominio será otorgada por ante el escribano designado por la parte compradora, con domicilio en la calle César Cortinas 2037, Montevideo, teléfono 26041604. Los honorarios y gastos que demande la escritura serán a cargo de la parte compradora. Los gastos relativos a documentación faltante o deudas generadas antes de la toma de posesión del inmueble serán de cargo de la parte vendedora. Los impuestos que deban abonarse en virtud de otorgarse la escritura de compraventa serán de cargo de la parte que la Ley determine. <u>DECIMO SEXTO</u>: Las Partes constituyen domicilios especiales a todos los efectos, judiciales o extrajudiciales a que pueda dar lugar este contrato, en los respectivamente	that it has not been notified with regard to: (i) the existence of contracts or agreements relating to minerals existing on the surface of the Property or under it related to them that affect the Property including, without being limited to, agreements for exploration, extraction or removal; and (ii) if they have been requested and the corresponding governmental authorities have granted, under the Mining Code, a permit to prospect, explore or exploit the Property.- <u>FIFTEENTH</u>: The Deed of Sale will be signed before the notary appointed by the buyer, with address at César Cortinas St. 2037, Montevideo, phone number 26041604. Fees and expenses derived from the deed of sale will be borne by the buyer. The expenses related to missing documentation or debts generated before taking possession of the property, will be borne by the seller. Taxes that must be paid by virtue of the deed of sale, shall be borne by the party determined by Law. <u>SIXTEENTH</u>: The Parties fix special domiciles to all judicial or extrajudicial effects in those stated above, and they declare that the registered telegram will be the valid means for
---	--

indicados como suyos en la comparecencia y declaran que valdrá el telegrama colacionado con acuse de recibo como medio para intimarse y/o notificarse entre ellas, salvo que la Ley disponga de otro medio idóneo. <u>DECIMO SEPTIMO:</u> La mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de gestión judicial ni extrajudicial de especie alguna, por el solo vencimiento de los plazos estipulados y sus prórrogas, en su caso, o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o en no hacer algo contrario a lo aquí previsto. <u>DECIMO OCTAVO:</u> Se acuerda expresamente la indivisibilidad y solidaridad del objeto de las obligaciones asumidas. <u>DECIMO NOVENO:</u> La parte compradora se reserva el derecho de adquirir el inmueble a nombre propio o de la persona física o jurídica que designe.- <u>VIGESIMO:</u> (Ley y jurisdicción aplicables) Este contrato será interpretado y aplicado de conformidad con las leyes de la República Oriental del Uruguay. Asimismo, las Partes convienen expresamente que cualquier diferendo que surja en relación a la interpretación o ejecución del presente contrato será sometido a los Juzgados de la ciudad de Montevideo. <u>VIGESIMO PRIMERO:</u> Interviene en	communications between them, unless the law should establish other suitable means. <u>SEVENTEENTH:</u> The Parties will fall in arrears <i>ipso iure</i>, without judicial or extrajudicial order of any nature, by the mere expiration of the agreed terms and their extensions, if any, or for doing or not doing something contrary to the agreed provisions. <u>EIGHTEENTH:</u> The Parties expressly agree the indivisibility and joint liability of the object of the undertaken obligations. <u>NINETEENTH:</u> Buyer reserves to itself the right to buy the abovementioned property in its own name or in the name of the natural or legal person it may appoint.- <u>TWENTY:</u> (Applicable law and jurisdiction) This Agreement will be interpreted and applied in accordance with the laws of the Republic of Uruguay. Likewise, the Parties expressly agree that any disagreement that may arise in relation to the interpretation or execution of this Agreement, shall be submitted to the Courts of the city of Montevideo. <u>TWENTY-FIRST:</u> Caldeyro Victorica participates in this operation as realtor of the buyer and Latam Advisors LLC as realtor of the de seller. In case of any discordance in the
--	--



Hd N° 076065



147

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

esta operación como intermediario de la parte compradora Caldeyro Victorica y Latam Advisors LLC como intermediario de la parte vendedora. Frente alguna discordancia de texto o interpretación entre la versión español e inglés prevalecerá lo establecido en la versión español. De conformidad se firma la presente en tres ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha que se dirán.

text or interpretation between the Spanish and English versions, the Spanish version will prevail. This document is signed in three copies of the same tenor and to a sole effect, in the place and date to be indicated.

Por DO FALKE SRL

Firma/Signature:

Fecha/Date: 3/11/2021

Lugar/Place: Montevideo,
Uruguay

By DO FALKE SRL

Firma/Signature:

Fecha/Date: 3/11/2021

Lugar/Place: Montevideo,
Uruguay

Por Julio Cesar Zubiarrain y

Maria Graciela Angelica

Firma/Signature:

Nicolai
Pisarenko

By Julio Cesar Zubiarrain and

Maria Graciela Angelica

Firma/Signature:

Nicolai
Pisarenko

Fecha/Date: 3/11/21

Lugar/Place: Montevideo

Fecha/Date: 3/11/21

Lugar/Place: Montevideo



Hd N° 076066



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

19E

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL

En la ciudad de Montevideo, el día () de 2021. Por una parte: "DO FALKE SRL.", persona jurídica hábil, inscrita con el número de RUT 218.66113.0016 con domicilio en la calle César Cortinas 2037 de la ciudad de Montevideo, representada en este acto por los Sres. () y (), con documentos de identidad uruguayos N° () y () respectivamente, en sus calidades de apoderados, domiciliados en la calle César Cortinas 2037 de la ciudad de Montevideo (en adelante "el Arrendador"); y Por otra parte: (), (en adelante denominada como el "Arrendatario" y conjuntamente con el Arrendador las "Partes");

Convienen la celebración del presente contrato de arrendamiento rural (en adelante el "Contrato"), sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERO (Antecedentes): El Arrendador es propietario del siguiente inmueble ubicado en la sexta sección catastral del departamento de Río Negro, zona rural, empadronado con el número: SEIS MIL TRESCIENTOS (6.300), la que consta de una superficie de mil quinientos sesenta y ocho hectáreas

RURAL LEASE AGREEMENT

In the city of Montevideo, Uruguay, on (), 2021, by and between: As party of the first part: "DO FALKE S.R.L.", legal entity registered before the RUT with number 218.66113.0016, with address at Cesar Cortinas 2037, Montevideo, hereby represented by () and (), with ID number () and (), in their capacity as attorneys in fact, (hereinafter the "Lessor"); and As party of the second part: () (hereinafter the "Lessee" and together with the Lessor the "Parties");

Who agree to enter into this Rural Lease Agreement (hereinafter the "Agreement"), subject to the following terms and conditions:

FIRST (Background): The Lessor is the owner of the following real estate located in the Sixth Cadastral Section of the Province of Río Negro, rural zone, registered under plot number SIX THOUSAND THREE HUNDRED (6.300), which has an area of

ocho mil setecientos metros (1568 hectáreas 8700 metros), (en adelante "el Inmueble").

SEGUNDO (Objeto): El Arrendador da en arrendamiento al Arrendatario, quien en tal concepto recibe de conformidad, la totalidad de la superficie del Inmueble, es decir 1568 (mil quinientas sesenta y ocho) hectáreas 8700 (ocho mil setecientos) metros del Inmueble, según surge del croquis adjunto como Anexo I, que las partes firman en señal de conformidad y que se considera parte integrante del presente (en adelante, el "Área Arrendada").

TERCERO (Destino):

3.1. Arrendamiento Ganadero de Pasturas Naturales: Durante todo el plazo del Contrato, () hectáreas del Área Arrendada serán con destino ganadería, conforme lo señalado en el croquis adjunto como Anexo I (en adelante, el "Arrendamiento Ganadero de Pasturas Naturales").

one thousand and five hundred sixty-eight hectares eight thousand seven hundred meters (1568 hectares 8700 meters), (hereinafter the "Property").

SECOND: (Object): The Lessor gives in lease to the Lessee, who under such terms accepts, the total area of the Property, this is 1568 (one thousand five hundred and sixty-eight) hectares 8700 (eight thousand seven hundred) meters of the Property as indicated in the sketch annexed hereto as Schedule I, which the parties sign in conformity and is considered to be an integral part of this Agreement (hereinafter the "Leased Area").

THIRD (Destination):

3.1. Livestock Lease for Natural Pastures: During all the term of this Agreement, () hectares of the Leased Area will be destined for livestock, as indicated in the attached sketch as Annex I ("Natural Pastures Livestock Lease").



Hd N° 076067

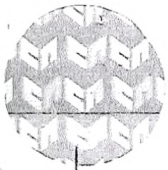


149

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

3.2 Arrendamiento Agrícola y Rotación de Pasturas <u>Artificiales:</u> () hectáreas del Área Arrendada serán destinadas a agricultura y rotación de pasturas, conforme lo señalado en el croquis adjunto como Anexo I (en adelante, el "Arrendamiento Agrícola" y el "Arrendamiento de Pasturas Artificiales"). Las Partes determinarán, para cada año de arrendamiento, las hectáreas destinadas al Arrendamiento Agrícola y las hectáreas destinadas al Arrendamiento de Pasturas Artificiales, dependiendo del uso del suelo pero siempre observando que año a año al menos un 15% (quince por ciento) de la superficie total arrendada para los Arrendamiento Agrícola y Arrendamiento de Pasturas Artificiales sea destinado a plantación de maíz y un 20% (veinte por ciento) destinado a pasturas. Dicha determinación deberá ser realizada entre las Partes antes del 1 de junio de cada año. Las Partes dejan constancia que, para el primer año, se destinarán () hectáreas al Arrendamiento Agrícola y () hectáreas al Arrendamiento de Pasturas Artificiales.	3.2. Agriculture Lease and Rotational Grazing of Artificial Pastures: () hectares of the Leased Area will be destined to agriculture activities and rotation grazing, in accordance with Annex I (hereinafter, the "Agricultural Lease" and the "Lease of Artificial Pastures"). The Parties shall determine, for each year of the Lease, the hectares destined to the Agricultural Lease and the hectares destined to the Lease of Artificial Pastures, depending on the use of the land but always observing that year by year at least 15% (fifteen percent) of the total area leased for the Agricultural Lease and Artificial Pasture Lease shall be destined to corn plantation and 20% (twenty percent) to pasture. Said determination will be agreed by the Parties before June 1st of every year. The Parties state on record that, for the first year, () hectares will be destined to Agricultural Lease and () hectares will be destined to Lease of Artificial Pastures. Likewise, the rotation the Lessee must make in relation to the Agricultural Lease and the Lease
--	---

Asimismo, la rotación que el Arrendatario debe realizar en relación al Arrendamiento Agrícola y el Arrendamiento de Pasturas Artificiales, se detalla en el <u>Anexo II</u> del presente que las Partes también suscriben. 3.3. En cuanto al Arrendamiento Agrícola, se podrán realizar cultivos de invierno y de verano (a vía de ejemplo: cultivos tales como, sorgo, trigo, soja, maíz, cebada, girasol), de conformidad con el Plan de Uso y Manejo de Suelos que se adjunta al presente como <u>Anexo III</u>. Se utilizará un sistema de rotación de cultivos de manera de garantizar la no degradación del suelo priorizando los trabajos de siembra directa y laboreo cero a excepción de las veces que sea necesario realizar laboreos como consecuencia de las condiciones climáticas o que lo requiera el manejo del cultivo. En el mes de mayo de 2022 y dentro de los quince días hábiles previos a la finalización del presente arrendamiento (siempre que la cosecha estuviera levantada), previa coordinación entre el Arrendatario y el Arrendador, se tomará una muestra de suelo de cada potrero en cuestión. Dicha muestra será	of Artificial Pastures is determined in Annex II which is also signed by the Parties. 3.3. Concerning the Agriculture Lease, the Lessee will be able to carry out winter and summer crops (by way of example: crops such as sorghum, wheat, soybean, corn, barley, sunflower), in accordance with the Soil Use and Management Plan, attached hereto as Annex III. A system of rotation of crops will be used in order to guarantee the non-degradation of the soil prioritizing direct sowing and zero tillage work, except for the times that it is necessary to carry out tillage as a result of climatic conditions or as required by crop management. In May 2022 and within fifteen working days prior to the termination of this Agreement (provided the harvest was lifted), prior coordination between the Lessor and the Lessee, a sample of soil of each pasture will be taken. In order to generate a homogeneous sample and thus avoid sampling errors, said sample will be sent to the laboratory of choice of the Lessor for its division. Afterwards, the duly divided sample will be
---	--



Hd N° 076068

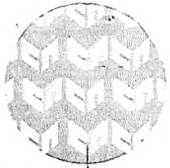


150

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

enviada al laboratorio de elección del Arrendador para su cuarteo, a los efectos de generar una muestra homogénea y así evitar errores de muestreo. Posteriormente la muestra debidamente cuarteada será analizada por dos laboratorios diferentes (pudiendo uno de ellos ser el mismo laboratorio que realizó el cuarteo), elegidos uno por cada parte, para la obtención de los valores de Fósforo (P) y Potasio (K). Se tomará el valor promedio entre los resultados de ambos laboratorios. En caso de que exista una diferencia igual o mayor a 50% entre los resultados de ambos laboratorios se enviará la muestra a un tercer laboratorio a elección de ambas Partes. Los costos de dichas muestras y de los análisis serán soportados por ambas Partes en un 50% cada una. La Arrendataria se compromete a mantener los niveles iniciales de cada nutriente en cada potrero durante el período de la relación contractual según los siguientes márgenes de tolerancia: a) 15% de Fósforo (P) y b) 10% de Potasio (K). Para el caso en que a la finalización del presente arrendamiento dichos niveles no se hubieren mantenido, tomando	analyzed by two different laboratories (one of them being the same laboratory that made the division), chosen by each party, to obtain the values of Phosphorus (P) and Potassium (K). The average value between the results of both laboratories will be considered. In case there is a difference equal to or greater than 50% between the results of both laboratories, the sample will be sent to a third laboratory of choice of both Parties. The costs of said samples and of the analysis will be borne by both Parties at 50% each. The Lessee agrees to maintain the initial levels of each nutrient in each pasture during the term of the Agreement, according to the following tolerance margins: a) 15% of Phosphorus (P) and b) 10% of Potassium (K). For the case in which at the end of the Agreement these levels have not been maintained, taking into account the aforementioned tolerance margins, the Lessee must apply, in a single time: a) for the case of the Phosphorus (P): 10 kg of P2O5 per part per million below the tolerance value indicated above, and b) for the case of
---	---

en cuenta los márgenes de tolerancia antes referidos, el Arrendatario deberá aplicar, en una única vez: a) para el caso del Fósforo (P): 10 kg de P2O5 por cada parte por millón por debajo del valor de tolerancia antes indicado, y b) para el caso del Potasio (K): 11,7 kg de K2O por cada 0,01 meq/100 gr por debajo del valor de tolerancia antes indicado. La aplicación antes referida deberá ser realizada en un plazo no mayor a quince días corridos desde la obtención del resultado del análisis. 3.4. En relación al Arrendamiento de Pasturas Artificiales, las Partes dejan constancia que dichas pasturas deberán contener al menos 2 especies, incluyendo al menos 1 gramínea perenne durante todo el plazo del Contrato. CUARTO (Plazo): 4.1. El plazo del arrendamiento vencerá el 31 de mayo de 2025. No obstante, dentro de los 90 días previos al vencimiento del plazo, el Arrendatario podrá decidir prorrogarlo por dos años por las mismas condiciones que las pactadas en el presente Contrato. 4.2. Si a la fecha de finalización del contrato no se hubieren cosechado en todo o parte los cultivos	Potassium (K): 11.7 kg of K2O per 0.01 meq / 100 g below the tolerance value before indicated. The aforementioned application must be made within a period not exceeding fifteen consecutive days from obtaining the result of the analysis. 3.4. In relation to the Lease of Artificial Pastures, the Parties state that such pastures must contain at least 2 species, including at least 1 gramínea perenne during the term of the Agreement. FOURTH (Term): 4.1. The term of the Lease will expire on May 31, 2025. However, within 90 days prior to the expiration of the term, the Lessee may extend it for two more years under the same conditions as those agreed in this Lease Agreement. 4.2. If at the date of termination of the agreement, the crops sown had not been yet harvested in whole or in part: a) for being in the process of
--	---



Hd N° 076069



151

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

sembrados por: a) encontrarse los mismos en proceso de desarrollo o, b) por causas de fuerza mayor (ej. lluvias) o, c) ajenas a la voluntad del arrendatario (ej. huelga del personal); el plazo del presente contrato se extenderá hasta que se termine de levantar en definitiva la cosecha hasta el plazo máximo de 30 días corridos contados desde la fecha de finalización del contrato, y se retire la misma del campo, sin que haya en este caso reclamos de tipo alguno.

QUINTO (Precio): 5.1. A) Arrendamiento Agrícola:

El precio del Arrendamiento Agrícola será el equivalente en dólares estadounidenses a 900 kg (novecientos kilogramos) de soja por hectárea arrendada por año puesta en planta de Nueva Palmira, considerando el precio de la soja informada por el exportador al momento que elija el Arrendador, debiendo comunicarlo al Arrendatario en forma fehaciente el mismo día de la fijación del precio antes de las 13:00 hs (hora Uruguay), vía email a la casilla de correo indicada en el presente. El plazo máximo para la fijación del precio será el 1 de mayo de cada año. Las Partes dejan constancia

development or, b) due to force majeure (eg. rains), or c) unrelated to the will of the lessee (eg. strike of the employees), the term of this agreement will be extended until the harvest is finally lifted and removed from the field, up to a maximum term of 30 calendar days from the date of termination of the agreement, without any kind of claims.

FIFTH (Price): 5.1. A) Agriculture Lease: The price of the Agriculture Lease will be the equivalent in US dollars to 900 kg (nine hundred kilograms) of soybean per leased hectare per year located in Nueva Palmira, considering the price of the soybean informed by the exporter at the time the Lessor chooses, being the Lessor obliged to communicate said price in the same day in which it is fixed, before 1.00 pm (Uruguay time) by email to the email address indicated in the present agreement. The maximum term for fixing the price will be the 1st of May of each year. The Parties state on record that the Lessor may set the price of soybeans up to four times per year,

que el Arrendador podrá fijar el precio de la soja hasta cuatro veces por año, debiendo comunicarle al Arrendatario además de la cotización de la soja informada por el exportador, la cantidad de kilogramos de soja a las que le imputará dicha cotización. Este procedimiento podrá ser repetido hasta un máximo de cuatro veces dentro de cada año del arrendamiento hasta completar los kilogramos de soja antes acordados para la fijación del precio, es decir, 900 kg por hectárea por año. Si el Arrendador no comunicara el precio elegido antes de la fecha indicada (ya sea por el total de los kilogramos de soja o por una parte de ellos) se tomará el precio promedio de los primeros quince días de mayo de 2022, 2023, 2024 y 2025 respectivamente, promedio entre cotización de las empresas Dreyfus, Cofco y Cargill SA, Posición Julio 2022 para el primer período del arrendamiento hasta el 31 de mayo de 2022, y Posición Julio del año 2023, Posición Julio del año 2024, y Posición Julio del 2025 para los siguientes años del arrendamiento respectivamente, puesto en Nueva Palmira. El precio se abonará de la siguiente	and must inform the Lessee, in addition to the price of the soybeans informed by the exporter, the number of kilograms of soybeans to which the price will be charged. This procedure may be repeated up to a maximum of four times within each leasing year until the number of kilograms of soybeans previously agreed for the fixing of the price, this is 900 kg per hectare per year is reached. If the Lessor does not communicate the chosen price before the indicated date (concerning the total kilograms of soybean or a part of it), the average price for the first fifteen days of May 2022, 2023, 2024 and 2025 respectively, average between quotations of the companies Dreyfus, Cofco and Cargill SA, Position of year 2022 for the first period of the agreement until May 31, 2022, and July Position of year 2023, July Position of year 2024, and July Position of year 2025 for the following years of the Lease, placed in Nueva Palmira, will be considered. The price corresponding to each year will be paid as follows: a) For the period of time computed from the effective date of the Lease
---	--



Hd N° 076070



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

manera: a) Por el período desde la fecha de entrada en vigencia del Contrato y hasta el 31 de mayo de 2022, se prorrateará el precio antes fijado (900 kg de soja por hectárea arrendada por año) considerando el tiempo durante el cual el Arrendatario arrendó la superficie del Área Arrendada con destino a Arrendamiento Agrícola, a contar desde el día de entrada en vigencia del presente contrato y hasta el 31 de mayo de 2022. El resultante del prorrateo antes señalado se abonará el 31 de mayo de 2022 en una única partida. Las Partes dejan constancia que el Arrendador podrá fijar el precio de la soja al menos una vez en este período, debiendo comunicarle al Arrendatario además de la cotización de la soja informada por el exportador, la cantidad de kilogramos de soja a las que le imputará dicha cotización. Si el Arrendador no comunicara el precio elegido antes del 1 de mayo del 2022 (ya sea por el total de los kilogramos de soja o por una parte de ellos) se tomará el precio promedio de los primeros quince días de mayo de 2022, promedio entre cotización de las empresas Dreyfus, Cofco y Cargill SA, Posición Julio 2022,	until May 31, 2022, the price set forth above (900 kilograms of soybean per leased hectare per year) shall be prorated considering the time during which the Lessee leased the area for the Agriculture Lease, as from the effective date of this Lease and until May 31, 2022. The amount resulting from the proration of the aforementioned price shall be payable on May 31, 2022. The Parties state on record that the Lessor may set the price of soybeans at least one time during this period, and must inform the Lessee, in addition to the price of the soybeans informed by the exporter, the number of kilograms of soybeans to which the price will be charged. If the Lessor does not communicate the chosen price before May 1, 2022 (concerning the total kilograms of soybean or a part of it), the average price for the first fifteen days of May 2022, average between quotations of the companies Dreyfus, Cofco and Cargill SA, July Position of year 2022, placed in Nueva Palmira, will be considered. b) For the subsequent years as of May 31, 2022, the price will be paid as
---	---

puesto en Nueva Palmira. b) Por los siguientes años a partir del 31 de mayo de 2022, el precio se abonará de la siguiente manera: 1) el monto equivalente a 360 kilogramos de soja disponible por hectárea al 31 de mayo de 2022, 31 de mayo de 2023 y 31 de mayo de 2024, 2) el monto equivalente a 270 kilogramos de soja por hectárea el 31 de enero de 2023, 2024 y 2025 respectivamente y 3) el monto equivalente al saldo, o sea el monto resultante de la fijación del precio según se estableció precedentemente descontada la suma relacionada en los numerales 1) y 2) anteriores, el 31 de mayo de 2023, 2024 y 2025 respectivamente. Los costos de cosecha y carga en chacra serán de cuenta del Arrendatario. B) <u>Arrendamiento Ganadero de Pasturas Naturales:</u> El precio del Arrendamiento Ganadero de Pasturas Naturales durante todo el plazo del arrendamiento será el equivalente en dólares estadounidenses a 55 (cincuenta y cinco) kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea arrendada por año. El precio del Arrendamiento Ganadero de Pasturas Naturales correspondiente a cada año será abonado de la siguiente forma: a) Por el período desde la fecha de	follows: 1) the amount equivalent to 360 kilograms of available soybean per hectare on May 31, 2022, May 31, 2023 and May 31, 2024, 2) the amount equivalent to 270 kilograms of soybeans per hectare on January 31st, 2022, 2023 and 2024 respectively and 3) the amount equivalent to the balance, that is, the amount resulting from the price fixed as established above minus the amount paid in accordance with the established in numerals 1) and 2), on May 31, 2023, 2024 and 2025 respectively. Harvesting and freight costs in the farm, will be borne by the Lessee. 8) <u>Natural Pastures Livestock Lease:</u> The price of the Natural Pastures Livestock Lease during the life of the Agreement will be equivalent in US dollars to 55 (fifty-five) kilograms of meat of steer on foot per leased hectare per year. The price of the Natural Pastures Livestock Lease corresponding to each year will be paid as follows: a) For the period of time computed from the effective date of the Lease until May 31, 2022, the amount set forth above of 55 kilograms
--	---



Hd N° 076071



153

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

entrada en vigencia del Contrato y hasta el 31 de mayo de 2022, se prorrateará el monto antes fijado de 55 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea arrendada por año, considerando el tiempo durante el cual el Arrendatario arrendó la superficie del Área Arrendada con destino a Arrendamiento de Pasturas Naturales, a contar desde el día de entrada en vigencia del presente contrato y hasta el 31 de mayo de 2022. El resultante del prorrateo antes señalado se abonará el 31 de mayo de 2022 en una única partida. A los efectos del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los meses enero, febrero, marzo y abril de 2022, de acuerdo a la publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html. b) Por los siguientes años a partir del 31 de mayo de 2022, el precio se abonará de la siguiente manera: 1) el monto equivalente a 22 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea al 31 de mayo de 2022, 31 de mayo de 2023 y 31 de mayo de 2024, a los efectos	of beef on foot per hectare leased per year shall be prorated considering the time during which the Lessee leased the area for the Lease of Natural Pastures, as from the effective date of this Lease and until May 31, 2022. The amount resulting from the proration of the aforementioned price shall be payable on May 31, 2022. For purposes of the payment mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot in January, February, March and April 2022, according to the publication on the web page of the National Institute of Meat (INAC), in the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html. b) For the subsequent years as of May 31, 2022, the price will be paid as follows: 1) the amount equivalent to 22 kilograms of meat of steer on foot per hectare, at May 31, 2022, May 31, 2023 and May 31, 2024, for purposes of the payment mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot in the 4 months prior to payment,
---	---

del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los 4 meses anteriores al pago, de acuerdo a la publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html; 2) el monto equivalente a 16,5 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea el 31 de enero de 2023, 31 de enero de 2024 y 31 de enero de 2025, a los efectos del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los 8 meses anteriores al pago, de acuerdo a la publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html y 3) el monto equivalente a 16,5 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea, el 31 de mayo de 2023, 31 de mayo de 2024 y 31 de mayo de 2025, a los efectos del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los 4 meses anteriores al pago, de acuerdo a la	according to the publication on the web page of the National Institute of Meat (INAC), at the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html, 2) the amount equivalent to 16,5 kilograms of meat of steer on foot per hectare on January 31, 2023, January 31, 2024 and January 31, 2025, for purposes of the payment mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot in the 8 months prior to payment, according to the publication on the web page of the National Institute of Meat (INAC), in the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html, and 3) the amount equivalent to 16,5 kilograms of meat of steer on foot per hectare, on May 31, 2023, May 31 2024 y May 31 2025, for purposes of the payment mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot in the 5 months prior to payment, according to the publication on the web page of the National Institute of Meat
---	--



Hd N° 076072



154

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html .	(INAC), at the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html .
C) <u>Arrendamiento de Pasturas Artificiales</u> : El precio del Arrendamiento de Pasturas Artificiales durante todo el plazo del arrendamiento será el equivalente en dólares estadounidenses a 95 (noventa y cinco) kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea arrendada por año. El precio del Arrendamiento de Pasturas Artificiales correspondiente a cada año será abonado de la siguiente forma: a) Por el período desde la fecha de entrada en vigencia del Contrato y hasta el 31 de mayo de 2022, se prorrateará el monto antes fijado de 95 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea arrendada por año considerando el tiempo durante el cual el Arrendatario arrendó la superficie del Área Arrendada con destino a Arrendamiento de Pasturas Artificiales, a contar desde el día de entrada en vigencia del presente contrato y hasta el 31 de mayo de 2022. El resultante del prorrateo antes señalado abonará el 31 de mayo de 2022 en	C) <u>Lease of Artificial Pastures</u> : The price of Lease of Artificial Pastures during the life of the Agreement will be equivalent in US dollars to 95 (ninety-five) kilograms of meat of steer on foot per leased hectare per year. The price of the Lease of Artificial Pastures corresponding to each year will be paid as follows: a) For the period of time computed from the effective date of the Lease until May 31, 2022, the amount set forth above of 95 kilograms of beef on foot per hectare leased per year shall be prorated considering the time during which the Lessee leased the area for the Lease of Artificial Pastures, as from the effective date of this Lease and until May 31, 2022. The amount resulting from the proration of the aforementioned price shall be payable on May 31, 2022. For purposes of the payment mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot in January, February, March and April

una única partida. A los efectos del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los meses enero, febrero, marzo y abril de 2022, de acuerdo a la publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html. Por los siguientes años a partir del 31 de mayo de 2022, el precio se abonará de la siguiente manera: 1) el monto equivalente a 38 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea al 31 de mayo de 2022, 31 de mayo de 2023 y 31 de mayo de 2024 a los efectos del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los 4 meses anteriores al pago, de acuerdo a la publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html; 2) el monto equivalente a 28,5 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea el 31 de enero de 2023, 31 de enero de 2024 y 31 de enero de 2025, a los efectos	2022, according to the publication on the web page of the National Institute of Meat (INAC), in the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html. b) For the subsequent years as of May 31, 2022, the price will be paid as follows: 1) the amount equivalent to 38 kilograms of meat of steer on foot per hectare at May 31, 2022, May 31, 2023 and May 31, 2024, for purposes of the payment mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot of the 4 months prior to payment, according to the publication on the web page of the National Institute of Meat (INAC), which at the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html, 2) the amount equivalent to 28,5 kilograms of meat of steer on foot per hectare on January 31, 2023, January 31, 2024 and January 31, 2025, for purposes of the payments mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot in the 8 months prior to payment, according to the publication on
--	--



Hd N° 076073



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los 8 meses anteriores al pago, de acuerdo a la publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html y 3) el monto equivalente a 28,5 kilogramos de carne de novillo en pie por hectárea, el 31 de mayo de 2023, 31 de mayo de 2024 y 31 de mayo de 2025, a los efectos del pago mencionado en este numeral, se considerará el precio promedio de la carne de novillo en pie de los 4 meses anteriores al pago, de acuerdo a la publicación realizada en la página web del Instituto Nacional de Carnes (INAC), que actualmente tiene el siguiente link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html. 5.2 En caso de atraso en el pago del precio pactado, el Arrendatario incurrirá en un interés moratorio del 9,00% efectivo anual. 5.3 Los pagos deberán realizarse mediante acreditación en la cuenta bancaria en dólares estadounidenses: a nombre de "DO FALKE S.R.L.",	the web page of the National Institute of Meats (INAC), at the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html, and 3) the amount equivalent to 28,5 kilograms of meat of steer on foot per hectare, on May 31, 2023, May 31, 2024, and May 31, 2025, for purposes of the payments mentioned in this subparagraph, it will be considered the average price of the steer meat on foot in the 4 months prior to payment, according to the publication on the web page of the National Institute of Meats (INAC), at the following link http://www.inac.gub.uy/inac/diae/precio.html. 5.2. In case of late payment of the agreed price, the Lessee shall be liable to a penalty interest. 5.3. Payments shall be made by crediting in the bank account in US Dollars: In the name "DO FALKE S.R.L.", current dollars account number () of Bank Itaú; and payment may only be proven by the submission of receipts of deposit in the account or by the information provided by the financial intermediation institution where the account is located.
---	---

cuenta bancaria número () del Banco Itaú y el pago sólo podrá ser probado a través de la presentación de los recibos de depósito en la Cuenta o por medio de información brindada por la institución de intermediación financiera donde la Cuenta se encuentre radicada.	5.4. For the avoidance of any doubt, it is hereby expressly stated that the obligation to pay the price established in this Agreement will remain in force even in the case in which the Lessee resolves to withdraw from the Property before the expiration of the term.
5.4. A los efectos aclaratorios, se deja expresa constancia que la obligación de abonar el precio establecido en el presente Contrato se mantendrá vigente aún en el caso en que el Arrendatario resolviera retirarse del Inmueble antes del vencimiento del plazo. 5.5 Asimismo, en caso de que el Arrendatario no entregue el Inmueble al vencimiento del plazo conforme lo indicado en el presente Contrato, el precio aquí estipulado se continuará devengando hasta la efectiva entrega del Inmueble.	5.5. Furthermore, in the event the Lessee does not deliver the Property at the expiration of the term as indicated in this Agreement, the price hereby stipulated will continue accruing until the actual delivery of the Property.
<u>SEXTO</u> (Ocupación y entrega del Inmueble): 6.1. El Arrendatario tomará posesión del Inmueble en el día de la fecha.	<u>SIXTH</u> (Occupation and delivery of property):



Hd N° 076074



185

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

6.2. El Arrendatario declara haber examinado el Inmueble y aceptarlo en las condiciones en que se encuentra conforme surge de las fotografías que se adjuntan al presente Contrato como Anexo IV, y con todas las mejoras legalmente exigidas, razón por la cual exonera al Arrendador de la obligación estatuida en el art. 27 de la ley 14.384, en la redacción dada por el art. 1º de la ley 15.835 y se obliga a devolverlo en iguales condiciones, salvo el deterioro por el uso legítimo de acuerdo a lo establecido en este Contrato.

SEPTIMO: El Arrendador presta desde ya su autorización expresa para que el Arrendatario pueda realizar durante la vigencia del presente Contrato, entre otros, los siguientes actos:

- (i) sembrar y cosechar los cultivos implantados cuidando de no ingresar al predio malezas prohibidas;
- (ii) pulverizar con herbicidas, funguicidas, realizar los laboreos necesarios; y

6.1. Lessee will take possession of the Property the day of the date.

6.2. Lessee declares to have examined the Property and accept it in its current conditions as shown in the photos attached in Annex VI, with all the legally required improvements; for these reasons, it exonerates the Lessor of the obligation enacted in article 27 of Law 14,384, as amended by article 1 of Law 15,835, and it undertakes to return it in the same conditions, except for damage due to legitimate use in accordance with the provisions of this Lease.

SEVENTH: From this moment, the Lessor expressly authorizes the Lessee to carry out – among others – the following during the term of this Lease:

- (i) To plant and harvest the implanted crops, taking special care not to enter prohibited weeds to the premises;
- (ii) To spray herbicides, fungicides, make the necessary workings; and

(iii) cualquier otra actividad accesorio o relacionada en cualquier forma con la actividad agrícola objeto del presente Contrato, debiendo siempre cumplir con lo dispuesto en el Plan de Uso y Manejo de Suelos adjunto al presente como Anexo III; El Arrendatario está obligado a no dañar los alambrados perimetrales e interiores de las fracciones arrendadas, así como sus instalaciones y mejoras, debiendo reparar de inmediato y a su costo exclusivo todo deterioro o daño que causara a los mismos por sí, por su personal, salvo el desgaste natural originado por el transcurso del tiempo. <u>OCTAVO (Responsabilidad):</u> El cuidado, vigilancia y mantenimiento de las hectáreas arrendadas son de cargo exclusivo del Arrendatario, lo que hará por su exclusiva cuenta y cargo con personal propio o contratado para ese fin. Cada parte será responsable por el pago de los consumos, contribuciones e impuestos que el	(iii) Any other activity, incidental or related in any way with the agricultural activity that is the purpose of this Agreement, being obliged to comply with the provisions of the Soil Use and Management Plan attached hereto as Schedule III in any case. Lessee is obliged not to damage the perimeter and interior fences of the leased fractions, as well as their facilities and improvements, having to repair immediately at its own cost, any deterioration or damage caused to them by themselves, by their personnel, except for the natural wear and tear caused by the passage of time. <u>EIGHTH (Liability):</u> Care, monitoring and maintenance of the leased hectares are the exclusive responsibility of the Lessee, and will be carried out on its own account and charge with its own personnel or with personnel hired for that purpose. Each party will be responsible for payment of those contributions and taxes that the law puts
---	---



Hd N° 076075



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

Contrato o la ley pone a cargo de cada una o que se impongan en el futuro. El Arrendatario asume a su exclusivo cargo y responsabilidad el cuidado y buen estado sanitario del ganado que éste ingrese al Inmueble. En caso de que haga ingresar al Inmueble ganado ajeno, su cuidado y buen estado sanitario estará bajo su exclusiva responsabilidad. Asimismo, el Arrendatario se obliga a retirar del Área Arrendada los semovientes o animales que no cumplan con los requisitos anteriores. El Arrendador no es responsable por muertes, pérdidas, hurto, crecientes o cualquier otra causa que pueda sufrir la hacienda, exonerándose de todo tipo de responsabilidad, incluido casos fortuitos o hechos de fuerza mayor. El Arrendatario está obligado a no dañar los alambrados perimetrales e interiores de las fracciones arrendadas, así como sus instalaciones y mejoras, debiendo reparar de inmediato y a su costo exclusivo todo deterioro o daño que causara a los mismos por sí, por su personal o animales, salvo el desgaste natural originado por el transcurso del tiempo.	in charge of each of them or that may be imposed in the future. The Lessee assumes the care and good sanitary status of the cattle he enters to the Property at its exclusive responsibility. In case he allows the entrance of cattle of third parties, care and good sanitary status will be at his exclusive responsibility. Moreover, the Lessee is obliged to remove from the Leased Area any animal or livestock that does not comply with the abovementioned requirements. The Lessor is not responsible for death, loss, theft, increase or any other cause that may be suffered by the livestock, being exonerated from any kind of liability, including fortuitous events or acts of force majeure. Lessee is obliged not to damage the perimeter and interior fences of the leased fractions, as well as their facilities and improvements, having to repair immediately at its own cost, any deterioration or damage caused to them by themselves, by their personnel, except for the natural wear and tear caused by the passage of time.
--	--

<u>NOVENO</u> (Independencia de Partes): No existe relación laboral entre el Arrendador y el Arrendatario por lo que cada parte será responsable y responderá frente a la otra por las personas dependientes, colaboradores, y/o contratistas que contrate para la ejecución del presente Contrato, por lo que cada parte exime a la otra de toda clase de responsabilidad civil, penal o laboral, derivada del accionar de sus dependientes, colaboradores, y/o contratistas en la ejecución del presente Contrato. Todo personal que desempeñe tareas en forma dependiente deberá estar inscripto ante los organismos de previsión social. Las Partes declaran que son independientes y reconocen expresamente que entre ellas existe solamente un vínculo de naturaleza comercial. Cada una de las Partes es exclusivamente responsable de las obligaciones propias de su giro o actividad, incluyendo sin que implique limitación, las tributarias, las laborales, las previsionales, las	<u>NINTH</u> (Independence of the Parties): There is no employment relationship between Lessor and Lessee; therefore, each party shall be responsible and liable to the other for those dependents, employees and/or contractors it may hire for the execution of this Lease, so each party exempts the other of all kind of civil, criminal or labor liability arising from the actions of its personnel, employees, and/or contractors in the execution of this Agreement. All employees performing tasks dependently, must be registered at the pertinent social welfare entities. The Parties state that they are independent, and they expressly acknowledge that there is only a link of a commercial nature between them. Each of the Parties is solely responsible for the typical obligations of their business or activity, including without implying limitation, tax, labor, pension, administrative (including fines), civil (civil liability, etc.), commercial, etc.
---	---



Hd N° 076076



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

administrativas (incluyendo multas), las civiles (responsabilidad civil, etc.), las comerciales, etc. DÉCIMO (Indemnidad): En caso de que cualquiera de los empleados o sub contratados de cualquiera de las Partes o de terceros que desarrollen tareas en el campo objeto de este Contrato u ocupantes que permanezcan en el área excluida del objeto de este arrendamiento- iniciare un reclamo judicial o extrajudicial contra la otra parte, ésta deberá mantener indemne a la otra parte afectada, por la totalidad de las sumas reclamadas, incluyendo dicha obligación, a modo de ejemplo y sin que implique limitación, entre otros, el pago de los rubros laborales salariales, indemnizatorios, compensatorios o diferenciales, así como los gastos y honorarios que pudieran generarse. Dicha obligación de indemnidad también corresponderá a favor del Arrendatario, para el caso de cualquier reclamo, relacionado con el campo objeto de este Contrato. La misma obligación de indemnidad tendrán las Partes, en caso que el "Banco de Previsión Social" u	TENTH (Indemnity): If any of the employees or sub contracted personnel of either party or of third parties who perform tasks in the fields under this Lease, or occupants who remain in the area excluded from this Lease, should file a judicial or extrajudicial claim against the other party, the latter must hold the other party harmless from the total claimed amounts; this obligation includes, by way of example and without implying limitation, among others, payment of labor items: Wages, indemnification, compensation or differential, as well as the fees and expenses that may arise. This obligation of indemnity will also be in favor of the Lessee in case of any claims related to the Property covered by this Agreement. The Parties will have the same obligation of indemnity if "Banco de Previsión Social" or other social security agency should make any of them liable for debts derived from employer and personal contributions, fines and surcharges, or any other kind of fines in relation with the personnel affected to comply with this
--	--

otro organismo de seguridad social haga responsable a una de ellas por deudas por aportes patronales y personales, multas y recargos, o multas de otro tipo, correspondientes al personal afectado a cumplir con este Contrato. Esta obligación de indemnidad también alcanza al caso en que el Ministerio de Trabajo y de Seguridad Social aplique, según el caso, sanciones por incumplimiento de las obligaciones laborales o de la normativa sobre seguridad e higiene. El Arrendador podrá solicitar al Arrendatario en cualquier momento y las veces que estime conveniente la exhibición de los pagos y aportes y cualquier otra documentación probatoria del cumplimiento de sus obligaciones ante los organismos correspondientes, a vía de ejemplo <i>"Banco de Previsión Social, DGI, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Banco de Seguros del Estado"</i>. <u>DECIMO PRIMERO</u> (Reserva del derecho de enajenar y prohibición de subarrendar):	Agreement. This indemnity obligation also reaches the case where the Ministry of Labour and Social Security applies, as appropriate, sanctions for breach of labor obligations or health and safety regulations. Lessor may request the Lessee at any time and as often as it deems appropriate, to show payments, contributions and any other documentary evidence of compliance with their obligations with the relevant entities, by way of example <i>"Banco de Previsión Social", "DGI", "Ministerio de Trabajo y Seguridad Social", "Banco de Seguros del Estado"</i>. <u>ELEVENTH</u> (Reservation of the right to dispose of the property and prohibition to Sublease): 11.1. Lessor reserves the right to dispose of the Property, in which case the buyer must respect the terms and conditions of this Agreement, which shall remain in full force and effect.
--	---



Hd N° 076077



159

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

11.1 El Arrendador se reserva el derecho de enajenar el Inmueble, debiendo en tal caso el adquirente respetar los términos y condiciones del presente Contrato, que permanecerá plenamente vigente. 11.2 El Arrendatario deberá ocupar personalmente la totalidad del Inmueble, quedándole expresamente prohibido la posibilidad de subarrendar el Área Arrendada, objeto del presente, salvo que cuente con la expresa autorización del Arrendador. DÉCIMO SEGUNDO (Mejoras y otras obras): El Arrendador tendrá derecho a realizar inversiones en mejoras tales como alambrados perimetrales, caminería, y demás a discreción, siempre y cuando no afecten el uso y goce del Área Arrendada por el Arrendatario en la realización de las labores y tareas relacionadas con los cultivos. La ejecución de estas obras será coordinada con el Arrendatario a fin de no obstaculizar la actividad, debiéndose dar aviso de ellas con no menos de 15 (quince) días de antelación para el inicio de cada obra.	11.2. The Lessee must personally occupy the whole of the Property, it is expressly forbidden for him to sublease the Property, object of this Agreement without the prior written consent of the Lessee. TWELFTH (Improvements and other works): Lessor shall be entitled to make investments in improvements such as perimeter fences, roads, and others at its sole discretion, provided they do not affect the use and enjoyment of the Leased Area by the Lessee in carrying out the works. The execution of these works will be coordinated with the Lessee in order not to hinder the activity, having to give notice of them no less than fifteen (15) days prior to the start of each work. Any improvement, modification, repair and / or investment that the Lessee intends to make on the Leased Surface must be previously consulted
--	---

Cualquier mejora, modificación, reparación y/o inversión que el Arrendatario pretenda hacer en la Área Arrendada deberá ser previamente consultada y aprobada por el Arrendador. A dichos efectos, el Arrendatario deberá presentarle al Arrendador un presupuesto, que deberá ser analizado por este último en un plazo de 20 días desde su presentación. El Arrendador tendrá derecho a presentar un nuevo presupuesto en un plazo de 10 días a contar desde dicho vencimiento y se utilizará el presupuesto que las Partes entiendan más conveniente. Llegado a un acuerdo, la inversión será realizada en su totalidad por el Arrendatario, quien asumirá el costo correspondiente a la amortización anual por los años que dure el arrendamiento y una vez culminado el mismo, los saldos pendientes de amortización serán abonados por el Arrendador. Asimismo, las Partes acuerdan que, si los montos presupuestados conforme lo indicado en la presente cláusula se desvían, serán absorbidos por el Arrendatario. En caso de que las Partes no lleguen a un acuerdo o la decisión se demore más de 40 días (siempre que	and approved by the Lessor. For these purposes, the Lessee must submit a budget to the Lessor, which must be analyzed by the latter within 20 days from its presentation. The Lessor will have the right to present a new budget within a period of 10 days from the expiration date and the budget that the Parties deem most convenient will be used. Once an agreement is reached, the investment will totality be made by the Lessee, who will assume the cost corresponding to the annual amortization corresponding to the years of the lease, and once the lease term has ended, the balances pending of amortization will be paid by the Lessor. Likewise, the Parties agree that the amounts budgeted as indicated in this clause deviate, they will be absorbed by the Lessee. In the event that the Parties do not reach an agreement or the decision is delayed more than 40 days (provided that it is for a cause fully attributable to the Lessor) and in the judgment of the Agricultural Engineer Diego Abella or the person that the Lessor designates for such purposes jointly with the person that the Lessee
--	---



Hd N° 076078



160

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

sea por una causa plenamente imputable al Arrendador) y a juicio del Ingeniero Agrónomo Diego Abella o la persona que el Arrendador designe a tales efectos conjuntamente con la persona que el Arrendatario designe, derive en un impedimento a la explotación normal de la Área Arrendada que inviabilice el negocio, el Arrendador deberá cubrir los gastos incurridos para la explotación del campo. En caso que la afección sea solamente en relación a una zona y/o en un período, se restará de la Área Arrendada a los efectos del cálculo. Las mejoras que realice el Arrendatario quedarán en beneficio del predio, salvo acuerdo de las Partes en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en la presente cláusula.

DÉCIMO TERCERO (Obligaciones de las partes):**13.1. Obligaciones del Arrendador.**

Se establecen como obligaciones principales del Arrendador las siguientes:

designates, results in an impediment to the normal exploitation of the Leased Surface that makes the business unfeasible, the Lessor must cover the expenses incurred for the exploitation of the field plus the expected result for the year in question. If the condition is only in relation to an area and/or in a period, it will be subtracted from the Leased Area for the purposes of the calculation.

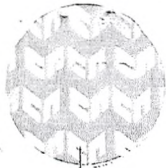
Improvements made by the Lessee will benefit the properties, unless the Parties agree otherwise, notwithstanding the abovementioned.

THIRTEENTH (Obligations of the Parties):**13.1. Obligations of the Lessor.**

The following are the main obligations of the Lessor:

(i) To grant the use and enjoyment, without limitation, of the Property, under the conditions indicated in this Agreement;

(i) conceder el uso y goce, sin limitación alguna, del Inmueble arrendado, en las condiciones establecidas por el presente Contrato; (ii) asegurar la no perturbación de terceros en el uso y goce del Inmueble arrendado por parte del Arrendatario; (iii) tener y mantener la facultad legal para conceder el uso y goce del Inmueble al Arrendatario por el plazo de vigencia de este Contrato, declarando que no existe gravamen o cualquier otro impedimento que perturbe el cumplimiento de esta obligación. Queda especial y expresamente establecido mientras dure el presente Contrato, que la totalidad de rastrojos y en general la materia orgánica que quede en los campos provenientes de los cultivos deben quedar como cobertura del suelo e incorporarse naturalmente al mismo. Los mismos podrán ser pastoreados por el Arrendatario y no podrán ser enfardados, por el Arrendatario salvo que el Ingeniero Agrónomo del Arrendador certifique la necesidad agrícola de tal actividad, para lo cual el Arrendador debe ser previamente notificado.	(ii) To ensure non-interference of third parties in the use and enjoyment of the Property by the Lessee; (iii) To have and keep legal authority to grant the use and enjoyment of the property to the Lessee during the term of this Agreement, stating that there are no encumbrances or any other impediment that could hinder compliance of this obligation. It is specifically and expressly established that during the validity of this Lease, all stubbles and organic matter remaining in the fields, should stay as soil cover and naturally be incorporated to it. They can be grazed by the Lessee and cannot be baled by the Lessee, except the Lessor's agricultural engineer certifies the agricultural necessity for this action, previous notification to the Lessor. 13.2. Obligations of the Lessee. Lessee undertakes: (i) to pay the price agreed in Clause Fifth of this Agreement;
---	---



Hd N° 076079



161

ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

13.2. Obligaciones del Arrendatario. El Arrendatario se obliga a: (i) pagar el precio pactado en la Cláusula Quinto del presente Contrato; (ii) no dar al Inmueble otro destino que aquel establecido; (iii) dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan de Uso y Manejo de Suelos adjunto al presente como Anexo III; (iv) cumplir con las normas que establezca el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca en materia de conservación de suelos y medio ambiente asumiendo las responsabilidades que el mal uso o no cumplimiento de la normativa pudiere generar al Arrendador; (v) efectuar una explotación racional del suelo para evitar las consecuencias de la erosión, la proliferación de plagas y malezas y cualquier otro factor degradante del suelo por uso inadecuado del mismo debiendo preservarlo de los daños que esté a su alcance evitar, (vi) al inicio del contrato, deberá reparar cualquier deterioro existente en la tierra como ser cárcavas,	 (ii) not to use the Property for different purposes than those agreed hereof; (iii) to comply with the provisions set forth in the Soil Use and Management Plan attached hereto as Annex III; (iv) to comply with the regulations established by the Ministry of Livestock, Agriculture and Fisheries in the matters of soil and environmental conservation, being responsible for the consequences that Lessor may support in case of misuse or non-compliance with such regulations; (v) to carry out a rational exploitation of the soil in order to avoid the consequences of erosion, the proliferation of pests and weeds and any other degrading factor of the soil due to improper use of it, and to preserve it from the damages that are within its reach; (vi) at the beginning of the agreement, the Lessee shall repair any existing deterioration in the land such as gullies, ditches, etc. and shall maintain the Leased Area in the same conditions during the entire term of the agreement, delivering it in the same conditions of
--	---

zanjas, etc. y deberá mantener el Área Arrendada en iguales condiciones durante todo el tiempo del contrato, entregándola en las mismas condiciones de mantenimiento o en las condiciones de mejoras que realice el Arrendador y/o el Arrendatario. (vii) entregar el Inmueble al vencimiento del plazo establecido en este Contrato, libre de ganado, pobladores, intrusos, y cosechas. (viii) mantener en buen estado la infraestructura, los alambrados, vallas, caminería y mejoras existentes en su actual estado de conservación salvo el deterioro debido a su uso legítimo, todo lo cual quedará en el Inmueble a favor del Arrendador una vez el mismo sea entregado al vencimiento del presente Contrato; (ix) permitir al Arrendador la colocación e instalación en el Inmueble de carteles y todo tipo de publicidad en tanto no se afecten las tareas de siembra, mantenimiento y cosecha, sin derecho a contraprestación alguna. (x) extremar cuidados en los tratamientos agrícolas preservando el medio ambiente y su entorno;	maintenance or in the conditions of improvements made by the Lessor and/or the Lessee. (vii) to deliver the Property upon maturity of this Agreement, free from livestock, people, intruders, and crops. (viii) to keep the infrastructure, wiring, fences, roads and the existing improvements in their current condition, except for deterioration caused by their legitimate use, all of which will remain in the Property in favor of the Lessor once it is delivered once the present Agreement is terminated; (ix) to allow the Lessor to place and install signs and all kind of advertising, provided that planting, maintenance and harvesting works are not affected, without the right to any compensation. (x) to take extra care in agricultural treatments to preserve the environment; (xi) to allow the inspection of the leased Property by the Sanitary Animal or Vegetable Police, as well as the entrance of the Lessor or its
---	--



Hd N° 076080



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

(xi) permitir la inspección del Inmueble arrendado por parte de la Policía Sanitaria Animal o Vegetal; como también el ingreso del Arrendador o de quien lo represente para comprobar el estado del campo y sus mejoras. (xii) controlar y disminuir la población de "Acacia Blanca" y "Acacia Negra" en los campos naturales durante el plazo del Contrato. DÉCIMO CUARTO (Multa): Para el caso de que, finalizado el presente arrendamiento en los términos de la Cláusula Cuarto, el Arrendatario no entregará el Inmueble al Arrendador, deberá una pena diaria (en calidad de astreintes) de mil dólares estadounidenses (US\$ 1.000) hasta la efectiva devolución del mismo, a satisfacción del Arrendador en las condiciones pactadas, acumulable con los daños y perjuicios que se pudieren ocasionar y a la ejecución forzada. Adicionalmente y sin perjuicio de lo anterior, para el caso de incumplimiento de cualquier obligación que la ley o el presente Contrato ponen de su cargo, el incumplidor deberá una multa equivalente al 20 %	representative to check the status of the field and its improvements. (xii) to control and reduce the population of "Acacia Blanca" and "Acacia Negra" in natural fields during the term of the Contract. FOURTEENTH (Fine): In case that upon termination of the Lease under the terms of Clause Fourth, the Lessee fails to deliver the Property to the Lessor, it must pay a daily penalty as "astreintes" (comminatory fine) of One thousand US Dollars (USD 1,000) until the effective devolution thereof at Lessor's satisfaction on the agreed conditions, accumulative to the damages that could be caused and the forced execution. Additionally and notwithstanding the foregoing, in the event of breach of any obligation that the law or this Lease puts in its charge, the defaulter must pay a fine equivalent to 20% of the total
---	--

del precio total de este arrendamiento, acumulables a los daños y perjuicios que se irroguen y a la ejecución forzada.	price of this Lease, cumulative to the damages that may be caused and the forced execution.
<u>DÉCIMO QUINTO</u> (Mora automática): Las Partes caerán en mora de pleno derecho sin necesidad de gestión o interpelación judicial o extrajudicial de especie alguna por el solo vencimiento de los plazos y términos o por la realización de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo establecido o a lo que correspondiere de acuerdo a derecho. La mora de la obligación de pago del precio se regirá por lo dispuesto en el artículo 46 del Decreto Ley 14.384.	<u>FIFTEENTH</u> (Automatic Default): The Parties will fall into arrears <i>ipso iure</i> without judicial or extrajudicial request of any kind by the mere expiration of deadlines and terms or by the performance of any act or fact which implies doing or not doing anything contrary to what was agreed or to what would be appropriate according to law. Late payment of the obligation to pay the price, shall be governed by the provisions of Article 46 of Decree Law 14,384.
<u>DÉCIMO SEXTO</u> (Clausula Resolutoria): En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones dispuestas en el presente Contrato, la parte cumplidora podrá dar por rescindido el presente Contrato sin necesidad de trámite judicial ni extrajudicial alguno. En caso de que el Contrato sea rescindido por razones imputables al Arrendatario,	<u>SIXTEENTH</u> (Resolatory Clause): In the event of non-compliance with any of the obligations set forth in this Agreement, the enforcing party may terminate this Agreement without the need for any judicial or extrajudicial proceedings. In the event that the Agreement is terminated for reasons attributable to the Lessee, the latter



Hd N° 076081



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

éste deberá entregar el Inmueble dentro de las siguientes 48 horas de recibida la notificación de rescisión en los términos pactados en el presente Contrato, siendo de aplicación la multa prevista en la Cláusula Décimo Cuarto y sin perjuicio del derecho del Arrendador de reclamar la indemnización por daños que corresponda.	must deliver the Property within 48 hours of receiving the notice of termination in the terms agreed in this Agreement and the fine provided for in Clause Fourteenth will be applicable, without prejudice to the right of the Lessor to claim the corresponding compensation for damages.
<u>DECIMO SEPTIMO</u> (Indivisibilidad): Las obligaciones asumidas por la parte arrendataria son indivisibles hasta su total extinción.	<u>SEVENTEENTH</u> (Indivisibility): Obligations assumed by the Lessee are indivisible until their total extinction.
<u>DECIMO OCTAVO</u> (Invalidez parcial): La nulidad o ineficacia de cualquier disposición de este Contrato, declarada por tribunal o autoridad competente, no afectará la validez y exigibilidad de las restantes disposiciones del mismo, siempre que ello no varíe el sentido del Contrato. La cláusula declarada nula o ineficaz deberá ser renegociada por las Partes y sustituida por otra que sea válida y exigible.	<u>EIGHTEENTH</u> (Partial Invalidity): Invalidity or unenforceability of any provision of this Agreement, declared by competent court or authority, shall not affect the validity and enforceability of its remaining provisions, provided this does not change the meaning of the Agreement. A clause declared to be void or ineffective shall be renegotiated by the Parties and replaced with another valid and enforceable clause.

<u>DECIMO NOVENO</u> (Ley y jurisdicción aplicables): Este Contrato será interpretado y aplicado de conformidad con las leyes de la República Oriental del Uruguay. Asimismo, las Partes convienen expresamente que cualquier diferendo que surja en relación a la interpretación o ejecución del presente Contrato será sometido a los Juzgados de la ciudad de Montevideo. <u>VIGESIMO</u> (Comunicaciones): Todas las notificaciones u otras comunicaciones entre las Partes se deberán realizar por el medio fehaciente que determinen las Partes de común acuerdo, pudiéndose hacer por telegrama colacionado certificado con acuse de recibo o mediante acta notarial. Asimismo, las Partes acuerdan válidas las comunicaciones realizadas a las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que haya desde la otra parte respuesta al correo electrónico con constancia de recibo de la notificación: • Para el Arrendador: lbarrios@ppv.com.uy, AW@do-investment.de	<u>NINETEENTH</u> (Law and applicable jurisdiction): This Lease shall be construed and executed in accordance with the laws of the Republic of Uruguay. Also, the Parties expressly agree that any dispute arising in connection with the interpretation or execution of this Agreement, shall be submitted to the Courts of the city of Montevideo. <u>TWENTY</u> (Communications): All notices or other communications between the Parties shall be made by the reliable means determined by the Parties by mutual Agreement, being enabled to make such communications by collated telegram with acknowledgment of receipt or by Notarial Record. The Parties also grant validity to those communications made to the following e-mail addresses, provided that the other party answers the e-mail with acknowledgment of receipt of such notification: • For Lessor: lbarrios@ppv.com.uy, AW@do-investment.de
---	---



Hd N° 076082



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

• Para el Arrendatario: ☐ Las Partes podrán cambiar los domicilios constituidos en el presente mediante notificación, a la otra, cursada por el mismo medio determinado con al menos cinco (5) días de anticipación, debiendo ser dentro del territorio de la República Oriental del Uruguay. <u>VIGESIMO PRIMERO (Inscripción):</u> Se conviene la inscripción del presente Contrato en el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria de Soriano a cargo del Arrendador. <u>VIGESIMO SEGUNDO (Ley 11.029):</u> La parte arrendadora declara bajo juramento que el Inmueble objeto del presente Contrato, no está comprendido en las disposiciones del artículo "70" de la ley "11.029" en la redacción dada por el artículo "15" de la ley "18.187", por no ser parcela que forme Colonia del Instituto Nacional de Colonización ni provenir del Banco Hipotecario del Uruguay (resoluciones 179/08 y 187/08 de la Dirección General de Registros).	• For Lessee: ☐ The Parties may change the addresses fixed in this Agreement by notice to the other, sent by the same means indicated above at least five (5) days in advance, which must be within the territory of the Oriental Republic of Uruguay. <u>TWENTY-ONE (Registration):</u> The Parties agree to register this Lease Agreement at the Public Registry of Real Estate of Soriano, in charge of the Lessor. <u>TWENTY-SECOND (Law 11.029):</u> Lessor states under oath that the real estate indicated in this Agreement, is not covered by the provisions of Article "70" of the law "11,029" as amended by Article "15" of the law "18,187", as they are not plots forming Colony of "Instituto Nacional de Colonización", and they do not come from "Banco Hipotecario del Uruguay" (resolutions 179/08 and 187/08 of the General Board of Registers).
--	---

Frente alguna discordancia de texto o interpretación entre la versión español e inglés prevalecerá lo establecido en la versión español. En señal de conformidad se firma el presente Contrato en tres (3) ejemplares iguales en el lugar y fecha indicados en debajo. _____ DO FALKE S.R.L. Aclaración: Lugar: _____ () Aclaración: Lugar:	In case of any disagreement in the text or interpretation between the Spanish and English version, the Spanish version will prevail. In conformity, this Lease Agreement is signed in three (3) identical copies in the place and date indicated below. _____ DO FALKE S.R.L. Clarification: Place: _____ () Clarification: Place:
---	--



Hd N° 076083



ESC. MARIA SOFIA AGUIRRE GOMEZ - 19036/5

La Macarena

		Año 1		Año 2		Año 3		Año 4		Año 5	
Potrerros	Has	Inv. 21	Ver. 21-22	Inv. 22	Ver. 22-23	Inv. 23	Ver. 23-24	Inv. 24	Ver. 24-25	Inv. 25	Ver. 25-26
45 norte	68	Trigo	Malz 2da	Cober	Soja 1	Trigo	Soja	Cober	Soja	Cebada	Malz 2da
45 sur	160	Malz	Soja	Cebada	Soja 2	Cober	Soja	Trigo	Maiz	Cober	Soja
28	133	PP2	PP2	PP3	Soja 1	Trigo	Malz 2da	Cober	Soja	Trigo	Soja
21	167	Trigo	Malz 2da	Cober	Soja 1	Colza	Soja	Cober	Soja	PP1	PP1
61	130	PP1	PP1	PP2	PP2	PP3	PP3	PP4	Soja	Trigo	Malz 2da
62	212	Avena	Soja	Trigo	Malz	Cober	Soja	Cebada	Soja	Cober	Soja
48 norte	148	Avena	Soja	PP1	PP1	PP2	PP2	PP3	PP3	PP4	Soja
48 sur	152	Malz	Soja	Colza	Soja 2	Cober	Soja	PP1	PP1	PP2	PP2

1170

[Firma]

[Firma]

[Firma]

CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE con los documentos originales que
tuve a la vista y he compulsado. EN FE DE ELLO, a solicitud
de "DO FALKE S.R.L" y para su presentación ante oficinas
públicas y/o privadas, nacionales y/o extranjeras, expido el
presente en veintiséis papeles notariales Serie Hd números
076058 a 076083 que sello, signo y firmo en la ciudad de
Montevideo, el quince de noviembre de dos mil veintiuno.

ARANCEL OFICIAL	
Artículo:	8
Honorario: \$	390
Mont. Not.: \$	123
Fdo. Gremlat: \$	

So
Sofía Aguirre Gómez

María Sofía Aguirre Gómez
ESCRIBANA PÚBLICA



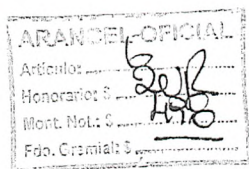


Hc N° 569959



ESC. SOFIA DELIA MANGUSI FALCON - 18202/5

SOFÍA MANGUSI FALCÓN, ESCRIBANA, CERTIFICO QUE: Según boleto de reserva que tengo a la vista, suscrito el 3 de noviembre de 2021 en Montevideo, entre Julio Cesar Zubiarrain y María Graciela Angilica y "DO FALKE S.R.L.", la sociedad "DO FALKE S.R.L." se reservó para la compra, a nombre propio o de la persona física o jurídica que designe, el siguiente bien inmueble: Fracción de campo ubicada en el departamento de Río Negro, zona rural, sexta sección catastral, padrón: **SEIS MIL TRESCIENTOS (6.300)**, el que consta de una superficie de mil quinientas sesenta y ocho hectáreas ocho mil setecientos metros (1568 hectáreas 8700 metros); cuyos demás datos surgen ampliamente del boleto de reserva referido, del cual se adjunta testimonio notarial.- **EN FE DE ELLO**, a solicitud de "DO FALKE S.R.L.", y para su presentación ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, extendiendo el presente que sello, signo y firmo en Montevideo, el quince de noviembre de dos mil veintiuno.

SOFIA MANGUSI FALCÓN
ESCRIBANA PÚBLICA