

SINTESIS OPERACIÓN DE COMPRA – AVENIDA LA PLATA

1) OBJETO – CARÁCTER FIRME DE LA OPERACION

- Con motivo de lo establecido por la Ley de Expropiación, y en el marco de los acuerdos previos, CASLA ha adquirido mediante el acuerdo celebrado con INC S.A., la totalidad del denominado Inmueble 2 que comprende veintisiete mil quinientos veintiún metros setenta y cinco decímetros cuadrados (27.521,75 m2) de superficie total, con más sus espacios a nivel subsuelo, cuyas medidas y linderos surgen del respectivo Plano de Mensura y Subdivisión, y que se identifica catastralmente como Circunscripción 1, Sección 38, Manzana 137a, parcela 6a.
- Habiéndose formalizado el pago de \$20.000.000 el pasado 30/12/16, la venta ha devenido firme e irrevocable. INC S.A. ha renunciado expresamente a demandar la resolución de la venta y a toda acción que tenga por objeto la reipersecución del Inmueble 2, y en consecuencia solo podrá demandar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por CASLA.

2) CONSTRUCCION DEL NUEVO SUPERMERCADO

- INC S.A. dispone de un plazo de 24 meses, a contar desde el día 1/4/17 para la construcción del Nuevo Supermercado y mudanza del actual.
- Dentro de dicho plazo total, INC S.A. establece en seis (6) meses el correspondiente a las obras y tareas necesarias de readecuación parcelaria; y dieciocho (18) meses correspondientes a la construcción del Nuevo Supermercado, desarme, recuperación de activos y mudanza del Hipermercado existente.
- La construcción del Nuevo Supermercado puede suspenderse en caso que CASLA no cumpla con sus obligaciones de pago.
- El plazo de construcción contempla una eventual prórroga de 3 meses por única vez.

3) ENTREGA DEL INMUEBLE 2 A CASLA – ESCRITURACION

- Dentro de los cinco (5) días hábiles de abierto al público el Nuevo Supermercado o de finalizados el desarme, recupero de activos y mudanza del Hipermercado, lo que suceda último, INC S.A. entregará la posesión del

Inmueble 2 a CASLA y se procederá a escriturar dicho inmueble a favor de CASLA.

4) CONSTRUCCION DE COCHERAS PARA INC S.A.

- Como parte del acuerdo económico, CASLA debe construir 500 cocheras por un total de 13.500 metros cuadrados a nivel subsuelo en el Inmueble 2, las que resultarán en propiedad de INC S.A. y serán utilizadas en días específicos por CASLA (eventos deportivos en el futuro estadio, etc.).
- El plazo de construcción de las Cocheras será de cuarenta y ocho (48) meses contados desde la fecha en que se obtenga el Permiso de Obra de Construcción de las Cocheras y/o del Complejo CASLA por parte de la Autoridad Gubernamental. Dicho pedido de Permiso de Obra de Construcción de las Cocheras podrá solicitarse conjunta o separadamente de la totalidad del Proyecto del Complejo CASLA, pero nunca más allá de un plazo máximo de 3 meses desde entregada la posesión del Inmueble 2.
- El plazo de construcción de las Cocheras contempla una eventual prórroga, por única vez, de hasta 6 meses.

5) PRECIO

- **SUMAS PAGADAS A LA FECHA**
 - A la fecha CASLA ha pagado la suma de \$85.000.000. Dicha suma incluyen intereses reconocidos por INC S.A. con motivo de los pagos parciales efectuados por CASLA durante 2014 y 2015.
- **SUMAS PENDIENTES DE PAGO**
 - CASLA debe pagar la suma de \$25.000.000 el 31 de marzo de 2017, con más intereses devengados a esa fecha.
 - CASLA debe pagar la suma de USD 4.000.000 –los que no devengarán intereses-, en cuatro cuotas anuales, iguales y consecutivas de USD 1.000.000 cada una, con vencimientos los días 3 de julio de 2017, 2 de julio de 2018, 1° de julio de 2019, y 1° de julio de 2020. Las cuotas podrán ser canceladas en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco Nación, del día anterior a la fecha de pago de que se trate.

- **PAUTA PUBLICITARIA**
 - CASLA otorgará a INCSA, presencia publicitaria por la suma de dólares estadounidenses Dos millones (U\$S 2.000.000). Esta suma será cancelada por CASLA en un período de cuatro años, a razón de dólares estadounidenses Quinientos mil (U\$S 500.000) por año.

- **CONSTRUCCION DE COCHERAS**
 - CASLA debe construir a su costo y cargo, y por el valor que finalmente resulte de esta obra, 13.500 metros cuadrados de cocheras subterráneas que quedarán en propiedad de INC S.A.

6) GARANTIAS (aprobadas por la Asamblea con fecha 27/12/16)

- **PREVIAS A LA ENTREGA DEL INMUEBLE 2 A CASLA**
 - En garantía de las sumas que deberán pagarse hasta la entrega en posesión del Inmueble 2:
 - CASLA otorgará una hipoteca sobre el inmueble sito en Av. La Plata 1782, por la suma de USD 2.150.000 antes del 15/2/17.
 - CASLA formalizará antes de la misma fecha una cesión de crédito en garantía de los derechos por cuotas sociales y derechos de televisión. Ello en los términos del artículo 1615 del Código Civil y Comercial de la Nación.

- **POSTERIORES A LA ENTREGA DEL INMUEBLE 2 A CASLA**
 - En garantía de las suma pendientes de pago a la fecha de entrega en posesión del Inmueble 2, y de la construcción de las Cocheras:
 - CASLA constituirá, concomitantemente con la escritura otorgada a su favor, una hipoteca sobre el Inmueble 2, por hasta la suma de USD 21.600.000.
 - La hipoteca garantizará diversas obligaciones, entre ellas, las correspondientes al saldo de precio, penalidades por

incumplimientos, y pago de la obra de construcción de las Cocheras.

- Respecto de esto último contemplará, que la ejecución de la obra concerniente a la construcción de las Cocheras se efectuará conforme el cronograma que CASLA entregará oportunamente en forma conjunta con el plano definitivo de construcción de las mismas. INC S.A. solo podrá eventualmente ejecutar la garantía en relación a esta obligación por un monto equivalente a la parte proporcional faltante para completar la construcción de las Cocheras. Las sumas así obtenidas se destinarán a la culminación de las Cocheras.
- Toda vez que ha sido condición necesaria para el acuerdo, que INC S.A. disponga de 500 cocheras en todo momento asociadas a la actividad del Nuevo Supermercado, CASLA constituirá, en oportunidad escriturar a su favor el Inmueble 2, de Derecho real de Superficie a favor de INC S.A. que asegure el uso de 500 cocheras en todo momento y hasta la entrega de las Cocheras definitivas. Inicialmente INC S.A. ocupará todo el nivel subsuelo existente y parte de la planta a nivel hasta completar dichas 500 cocheras. El derecho real de superficie irá variando en su ubicación a medida que la ejecución del Proyecto CASLA en el Inmueble 2 lo requiera.

7) CULMINACION DE LAS COCHERAS - AFECTACION DEL INMUEBLE 2 A PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE SOBREELEVAR.

- Tan pronto como sea material, jurídica, y administrativamente posible pero dentro de los plazos aquí establecidos, CASLA entregará las Cocheras a INC S.A. y afectará el Inmueble 2 al régimen de Propiedad Horizontal, procediendo a transferir a INC S.A. la Unidad Funcional correspondiente a dichas Cocheras ubicadas en el subsuelo.
- Las Partes acordarán el Reglamento de uso de las Cocheras, a favor de CASLA los días de eventos deportivos en el estadio dentro del complejo CASLA.

- El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá ineludiblemente incluir la reserva del derecho de sobreelevar a favor de CASLA y el concomitante compromiso de INC S.A. de otorgar los actos conducentes a la readecuación del reglamento y los planos pertinentes de acuerdo a las nuevas construcciones que CASLA efectúe en ejercicio de dicho derecho.