



**Global reach**  
Local knowledge

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de enero de 2024

Señores

**Comisión Nacional De Valores**

Gerencia de Fideicomisos Financieros

Presente

Señores

**Bolsas y Mercados Argentinos S.A.**

Presente

**Ref.:** Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario  
“Fideicomiso Dorrego y Libertador” | Hecho Relevante:  
Modificación de Presupuesto.

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a Ustedes en nuestro carácter de apoderados de TMF Trust Company (Argentina) S.A., fiduciario del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador” (el “Fiduciario” y el “Fideicomiso”, respectivamente), en cumplimiento de la obligación de informar al público establecida en la Sección II, Capítulo I, del Título XII de las normas de la Comisión Nacional de Valores.

Los términos utilizados en mayúsculas en el presente, no definidos expresamente, tendrán el significado asignado a estos bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador”, conf. Texto Ordenado establecido mediante su Tercer Enmienda de fecha 28 de marzo de 2023 (el “Contrato de Fideicomiso”).

Por medio del presente se informa al público inversor que, en relación con el desarrollo de las obras para el uso y explotación del Proyecto, habida cuenta de modificaciones imprevistas que generaron mayores costos para el desarrollo del Proyecto, con fecha 11 de enero de 2024, el Comité Administrativo de la unión transitoria denominada “*Fideicomiso Dorrego y Libertador y BSD Grupo Asesor S.A. Unión Transitoria*” ( la “UT”) resolvió actualizar el presupuesto del Proyecto correspondiente al cuarto ejercicio económico iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha actualización fue aprobada en el Acta de del Comité Administrativo de la UT de fecha 11 de enero de 2024, que oportunamente será puesta a disposición en las oficinas del Fiduciario.

Se informa a su vez que, conforme manifestó el Comité Administrativo de la UT, entre los factores que resultaron en modificaciones imprevistas que generaron la necesidad de replantear ciertos aspectos de las obras en el predio concesionado se destaca cuestiones ajenas a obligaciones asumidas bajo el contrato de concesión para el uso y explotación del inmueble Gigena sito en el polígono delimitado por la Avenida Dorrego, Avenida Coronel Marcelino E. Freyre, Avenida del Libertador y vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (el “Contrato de Concesión”, la “Concesión” y el “Proyecto”, respectivamente), y no imputables a la UT. En este sentido, se hizo saber que posteriormente a la adjudicación de la Concesión, y hasta la firma del Contrato de Concesión, no se pudo acceder al predio del Proyecto para realizar las verificaciones del estado de este, ni de su estructura. Como consecuencia de ello, con posterioridad al inicio de los trabajos, se comenzaron a verificar necesidades imprevistas y no imputables a la UT ligadas a las condiciones del predio concesionado las cuales no se encontraban contempladas en los pliegos de bases y condiciones particulares y especificaciones técnicas licitatorias, tales como el completamiento de superficie a realizarse sobre el trazado del arroyo Maldonado, la existencia y proximidad a la superficie de dos cañerías maestras de impulsión de agua potable y la verificación mediante cateos de estructuras resistentes en muy mal estado de conservación y con poca capacidad de carga adicional, entre otras contingencias ajenas a la UT.

A los efectos de atender estas necesidades extraordinarias, se llevó a cabo el replanteo de la metodología constructiva en toda la superficie, aumentando de este modo los costos de las obras del Proyecto.

Por otra parte, cuestiones relacionadas al contexto político económico del país también impactaron en los tiempos de obra previstos originalmente, generando una mayor permanencia de la jefatura de la obra, el servicio de seguridad, seguridad e higiene y limpieza periódica aumentando en consecuencia los costos del Proyecto.

Sin perjuicio de lo antedicho se destaca que, las circunstancias no imputables a la UT referidas en los párrafos que anteceden, no han impactado en la viabilidad de la concreción del Proyecto el cual se encuentra debidamente aprobado por autoridades competentes; como así tampoco en el Flujo de Fondos Teórico, ni en las condiciones requeridas para el uso y explotación de los locales e instalaciones que lo componen.

Sin otro particular, saluda a Ustedes muy atentamente.

**TMF Trust Company (Argentina) S.A.**  
**Fiduciario en el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Dorrego y Libertador**

Rodrigo E. Pagano  
Apoderado

Felipe Couyoumdjian  
Apoderado