



Global reach
Local knowledge

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de abril de 2024

Señores

Comisión Nacional De Valores

Gerencia de Fideicomisos Financieros

Presente

Señores

Mercado Argentino de Valores S.A.

Presente

Ref.: Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario
"Fideicomiso Dorrego y Libertador" | Hecho Relevante:
Endeudamiento Adicional.

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 a los Fiduciantes Beneficiarios establecida bajo el Contrato de 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") y bajo el prospecto de fecha 17 de abril de 2023 (el "Prospecto", junto con el Contrato de Fideicomiso, los "Documentos de Autorización").

Los términos utilizados en mayúsculas en el presente, no definidos expresamente, tendrán el significado asignado a estos bajo los Documentos de Autorización.

El Fiduciario, en dicho carácter y en nombre y representación del Fideicomiso, informa a los Fiduciantes Beneficiarios que en virtud de las condiciones macroeconómicas de público conocimiento, tanto el Índice CAC publicado por la Cámara Argentina de la Construcción como el Índice de Precios al Consumidor publicado por el INDEC aumentaron considerablemente, causando que los costos de obra, mayoritariamente consignados en Pesos, ascendieran sustancialmente. Por otra parte, se están revisando potenciales ajustes al Proyecto y analizando si dichas circunstancias podrían tener un impacto a nivel presupuestario. En este sentido se informa que en caso de verificarse cambios en el presupuesto, serán informados inmediatamente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, del título XII de las Normas de la CNV y el artículo 99 de la Ley de Mercado de Capitales.



Global reach
Local knowledge

A la luz de estas circunstancias, y complementando el financiamiento del Proyecto realizado mediante la emisión de valores de deuda fiduciaria originales y adicionales emitidos por el Fiduciario el 4 de abril de 2023 y el 10 de octubre de 2023, respectivamente (los “Valores Fiduciarios”), es que el Comité Administrativo de la UT aprobó la emisión de Pagarés Bursátiles Electrónicos (los “Pagarés”) por hasta un monto máximo de Pesos seis mil quinientos millones (\$6.500.000.000).

A tales efectos, el día 18 de abril del presente año, el Comité Administrativo de la UT resolvió por unanimidad de sus miembros solicitar al Fiduciario la emisión de 3 Pagarés que fueren admitidos para su listado y negociación en el Mercado Argentino de Valores S.A. Los fondos obtenidos en ocasión de la emisión de los Pagarés serán destinados a financiar el desarrollo y construcción del Proyecto.

El Fiduciario manifiesta – con carácter de declaración jurada – que la emisión de los 3 (tres) Pagarés para complementar el financiamiento del Proyecto cumple con lo dispuesto en el inciso V del artículo 6.2. del Contrato de Fideicomiso.

Los Pagarés están denominados en Dólares Estadounidenses, los cuales serán integrados al tipo de cambio comprador del Banco Central de la República Argentina publicado por la Comunicación “A” 3500 del día 17 de abril de 2024 previsto en los títulos representativos de los Pagares (*dollar-linked*), a una tasa de interés del 12% y serán pagaderos en Pesos por un valor nominal total de Dólares Estadounidenses cuatro millones quinientos treinta y tres mil dieciocho (US\$ 4.533.018).

El capital inicial resultante de la emisión de estos Pagarés asciende a la suma de Pesos tres mil ciento ochenta y cinco millones setecientos ochenta y tres con 94/100 (\$3.185.000.783,94), antes de comisiones, gastos e impuestos.

En este sentido, se informa a los Fiduciantes Beneficiarios que los Pagarés tienen la preferencia en el grado de prelación de su cobro establecido en el artículo 6.2, inciso V, punto (a) del Contrato de Fideicomiso. De este modo, luego de emitidos y suscriptos la totalidad de los Pagarés, oportunamente se informará la configuración actualizada del cronograma de pago de servicios de los Valores Fiduciarios.



Global reach
Local knowledge

Los términos esenciales de la colocación de los Pagarés son los siguientes:

Título Valor	Tipo de cambio de integración ¹	Fecha de Emisión	Valor Nominal emitido	Fecha de Vencimiento
Pagaré 1	\$869,25	18/04/2024	US\$1.438.193	09/10/2025
Pagaré 2	\$869,25	18/04/2024	US\$1.510.872	08/04/2026
Pagaré 3	\$869,25	18/04/2024	US\$1.583.953	07/10/2026

Por último, el Fiduciario informa a los Fiduciantes Beneficiarios que de acuerdo a las decisiones adoptadas por el Comité Administrativo de la UT, existen posibilidades de emitir Pagarés Bursátiles adicionales bajo las mismas condiciones dentro del límite máximo de Pesos seis mil quinientos millones (\$ 6.500.000.000) aprobado por el citado Comité.

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

¹ Tipo de cambio publicado por la comunicación "A" 3500 del Banco Central de la República Argentina de fecha 17 de abril de 2024.