

SEGUNDO AVISO COMPLEMENTARIO

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

por hasta un valor total de US\$ 60.000.000 (Dólares Estadounidenses sesenta millones) compuesto por Valores de Deuda Fiduciaria por un valor nominal de hasta US\$ 57.000.000 (Dólares Estadounidenses cincuenta y siete millones) y Certificados de Participación por un valor nominal de hasta US\$ 3.000.000 (Dólares Estadounidenses tres millones)

Los VDF estarán denominados en Dólares Estadounidenses y serán integrados en Pesos al Tipo de Cambio de Integración y pagaderos en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable, y los CP estarán denominados en Pesos y serán integrados y pagaderos en Pesos



Anker Latinoamérica S.A.
Organizador



PASEO GIGENA

**“Fideicomiso Dorrego y Libertador
y BSD Grupo Asesor S.A. Unión
Transitoria”**
**Desarrollador Inmobiliario y
Administrador Inmobiliario
(facultades delegadas en BSD
Grupo Asesor S.A.)**



PP Inversiones S.A.
**ALyC integral, Registrado bajo el
N° 686 de la CNV**
Colocador



Global reach
Local knowledge

**TMF Trust Company (Argentina)
S.A.**
Fiduciario

El presente es un segundo aviso complementario (el “Segundo Aviso Complementario”) al aviso de suscripción de fecha 17 de marzo de 2023 (el “Aviso de Suscripción”), al primer aviso complementario de fecha 22 de marzo de 2023 (el “Primer Aviso Complementario”) y al Prospecto de Emisión de fecha 17 de marzo de 2023 (el “Prospecto”) publicados en la AIF y el boletín diario de BYMA por TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de fiduciario financiero (el “Fiduciario”) del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador” (el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso Financiero”, indistintamente), en relación con la oferta en suscripción de los valores fiduciarios que serán inicialmente ofrecidos mediante la presente en las siguientes proporciones: 95% de valores de deuda fiduciaria (los “VDF” o los “Valores de Deuda Fiduciaria”, indistintamente) y 5% de certificados de participación (los “CP” o los “Certificados de Participación”, indistintamente, y estos junto con los Valores de Deuda Fiduciaria, los “Valores Fiduciarios”), y que serán emitidos por el Fiduciario como títulos independientes entre sí y de conformidad con la Ley N° 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción y sus modificaciones y disposiciones reglamentarias (en su parte no derogada por la Ley N° 26.994 y según fuera modificada por la Ley N° 27.440, la “Ley de Fideicomiso”), el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación (el “CCCN”) y el Capítulo V, Título V de las normas de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) (N.T. 2013 y mod.) (las “Normas de la CNV”). Oferta Pública de los Valores Fiduciarios, incluyendo los montos que surjan de la

capitalización de intereses de los VDF, autorizada por Resolución N° RESFC-2023-22183-APN-DIR#CNV de fecha 1 de marzo de 2023 de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) y sus condicionamientos fueron levantados por la Gerencia de Fideicomisos Financieros el 17 de marzo de 2023.

La colocación primaria de los VDF y los CP será dirigida exclusivamente a Inversores Calificados en los términos del art. 12 de la Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV, y la negociación de los VDF en el mercado secundario podrá ser realizada únicamente entre Inversores Calificados y con independencia de la negociación de los CP en el mercado secundario, y viceversa.

Todos los términos que comiencen en mayúscula que no se encuentren expresamente definidos en el presente Aviso Complementario, tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto y/o en el Aviso de Suscripción.

- 1) Por medio del presente se reemplaza íntegramente el texto del apartado “Relación de Canje” de la sección “III. Resumen de Términos y Condiciones” del Prospecto (conforme fuera enmendado por medio del Primer Aviso Complementario) por el siguiente texto:

“Por el equivalente de cada 0,0001% de saldo de capital de los Certificados de Tenencia Privada integrados en especie a través de la Suscripción en Especie, cada inversor recibirá \$8.258,8136 de valor nominal, redondeando para abajo al próximo peso entero su adjudicación de Valores Fiduciarios en la proporción del 95% de VDF (equivalente a \$7.845,8729) y 5% de CP (equivalente a \$412,9407) (la “Relación de Canje”).

Entre la fecha de creación del Fideicomiso y la fecha de este Prospecto, los Inversores Privados, mediante la suscripción de los Acuerdos de Incorporación, se han comprometido a realizar aportes al Fideicomiso por el 88,6438% del monto que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT bajo el Contrato de UT y el Contrato Operativo de UT (los “Aportes Comprometidos”).

Debido a que los Aportes Comprometidos están expresados en cada Acuerdo de Incorporación correspondiente como un porcentaje de compromiso de aporte al Fideicomiso, es necesario, a los efectos de la Suscripción en Especie, establecer la Relación de Canje que permita asignar un valor en Pesos a cada 0,0001% de compromiso con el que los Inversores Privados participarán de la Suscripción en Especie.

A la fecha de este Prospecto los Inversores Privados han integrado el 95% de los Aportes Comprometidos (los “Aportes Integrados”) (es decir el 95% de ese 88,6438%). El valor de dicho 95% (noventa y cinco por ciento) equivale a \$6.954.879.937,34. Este valor de los Aportes Integrados ha sido redeterminado según la variación del Índice CAC entre cada una de las fechas en las que fueron realizados los Aportes Integrados y el último Índice CAC publicado (2.865,30 correspondiente al mes de febrero de 2023). El cálculo del valor de los Aportes Integrados redeterminados por el Índice CAC será fundamentado mediante una certificación contable emitida por BDO Becher & Asociados S.R.L. (auditor externo debidamente inscripto en los registros y/o cuerpos profesionales pertinentes) la cual será publicada en la AIF por parte del Fiduciario previo al Período de Licitación.

En consecuencia, la Relación de Canje ha sido establecida de la siguiente manera:

Los Aportes Integrados por \$6.954.879.937,34 representan el 95% de los Aportes Comprometidos. Por lo tanto, los Aportes Comprometidos suman \$7.320.926.249,83 (\$6.954.879.937,34/95%).

Los Aportes Comprometidos por \$7.320.926.249,83 representan el 88,6438% del monto que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT. Por lo tanto, el monto total que el Fideicomiso se comprometió a aportar

a la UT, redeterminado según la variación del Índice CAC suma \$8.258.813.644,98 (\$7.320.926.249,83/88,6438%).

El 0,0001% de los Aportes Comprometidos es equivalente a una Suscripción en Pesos de \$8.258,8136 estableciéndose de esta manera la Relación de Canje.”

- 2) Por medio del presente se reemplaza íntegramente el cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo y décimo primer párrafo de la sección “XV. Procedimiento de Colocación” del Prospecto (conforme fuera enmendado por medio del Primer Aviso Complementario) por el siguiente texto:

“La relación de canje será la siguiente: por el equivalente de cada 0,0001% de saldo de capital de los Certificados de Tenencia Privada integrados en especie a través de la Suscripción en Especie, cada inversor recibirá \$8.258,8136 de valor nominal, redondeando para abajo al próximo peso entero su adjudicación de Valores Fiduciarios en la proporción del 95% de VDF (equivalente a \$7.845,8729) y 5% de CP (equivalente a \$412,9407) (la “Relación de Canje”).

Entre la fecha de creación del Fideicomiso y la fecha de este Prospecto, los Inversores Privados, mediante la suscripción de los Acuerdos de Incorporación, se han comprometido a realizar aportes al Fideicomiso por el 88,6438% del monto que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT bajo el Contrato de UT y el Contrato Operativo de UT (los “Aportes Comprometidos”).

Debido a que los Aportes Comprometidos están expresados en cada Acuerdo de Incorporación correspondiente como un porcentaje de compromiso de aporte al Fideicomiso, es necesario, a los efectos de la Suscripción en Especie, establecer la Relación de Canje que permita asignar un valor en Pesos a cada 0,0001% de compromiso con el que los Inversores Privados participarán de la Suscripción en Especie.

A la fecha de este Prospecto los Inversores Privados han integrado el 95% de los Aportes Comprometidos (los “Aportes Integrados”) (es decir el 95% de ese 88,6438%). El valor de dicho 95% (noventa y cinco por ciento) equivale a \$6.954.879.937,34. Este valor de los Aportes Integrados ha sido redeterminado según la variación del Índice CAC entre cada una de las fechas en las que fueron realizados los Aportes Integrados y el último Índice CAC publicado (2.865,30 correspondiente al mes de febrero de 2023). El cálculo del valor de los Aportes Integrados redeterminados por el Índice CAC será fundamentado mediante una certificación contable emitida por BDO Becher & Asociados S.R.L. (auditor externo debidamente inscripto en los registros y/o cuerpos profesionales pertinentes) la cual será publicada en la AIF por parte del Fiduciario previo al Período de Licitación.

En consecuencia, la Relación de Canje ha sido establecida de la siguiente manera:

Los Aportes Integrados por \$6.954.879.937,34 representan el 95% de los Aportes Comprometidos. Por lo tanto, los Aportes Comprometidos suman \$7.320.926.249,83 (\$6.954.879.937,34/95%).

Los Aportes Comprometidos por \$7.320.926.249,83 representan el 88,6438% del monto que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT. Por lo tanto, el monto total que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT, redeterminado según la variación del Índice CAC suma \$8.258.813.644,98 (\$7.320.926.249,83/88,6438%).

El 0,0001% de los Aportes Comprometidos es equivalente a una Suscripción en Pesos de \$8.258,8136 estableciéndose de esta manera la Relación de Canje”

- 3) Por medio del presente se reemplaza íntegramente el décimo sexto, décimo séptimo, décimo octavo, décimo noveno, vigésimo, vigésimo primer, vigésimo segundo y vigésimo tercer párrafo del artículo

3.1.I del modelo de Contrato de Fideicomiso incluido en la sección “XVII. Contrato de Fideicomiso” del Prospecto (conforme fuera enmendado por medio del Primer Aviso Complementario) por el siguiente texto:

“Por el equivalente de cada 0,0001% de saldo de capital de los Certificados de Tenencia Privada integrados en especie a través de la Suscripción en Especie, cada inversor recibirá \$8.258,8136 de valor nominal, redondeando para abajo al próximo peso entero su adjudicación de Valores Fiduciarios en la proporción del 95% de VDF (equivalente a \$7.845,8729) y 5% de CP (equivalente a \$412,9407) (la “Relación de Canje”).

Entre la fecha de creación del Fideicomiso y la fecha del Prospecto, los Inversores Privados, mediante la suscripción de los Acuerdos de Incorporación, se han comprometido a realizar aportes al Fideicomiso por el 88,6438% del monto que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT bajo el Contrato de UT y el Contrato Operativo de UT (los “Aportes Comprometidos”).

Debido a que los Aportes Comprometidos están expresados en cada Acuerdo de Incorporación correspondiente como un porcentaje de compromiso de aporte al Fideicomiso, es necesario, a los efectos de la Suscripción en Especie, establecer la Relación de Canje que permita asignar un valor en Pesos a cada 0,0001% de compromiso con el que los Inversores Privados participarán de la Suscripción en Especie.

A la fecha de este Contrato los Inversores Privados han integrado el 95% de los Aportes Comprometidos (los “Aportes Integrados”) (es decir el 95% de ese 88,6438%). El valor de dicho 95% (noventa y cinco por ciento) equivale a \$6.954.879.937,34. Este valor de los Aportes Integrados ha sido redeterminado según la variación del Índice CAC entre cada una de las fechas en las que fueron realizados los Aportes Integrados y el último Índice CAC publicado (2.865,30 correspondiente al mes de febrero de 2023). El cálculo del valor de los Aportes Integrados redeterminados por el Índice CAC será fundamentado mediante una certificación contable emitida por BDO Becher & Asociados S.R.L. (auditor externo debidamente inscripto en los registros y/o cuerpos profesionales pertinentes) la cual será publicada en la AIF por parte del Fiduciario previo al Período de Licitación.

En consecuencia, la Relación de Canje ha sido establecida de la siguiente manera:

Los Aportes Integrados por \$6.954.879.937,34 representan el 95% de los Aportes Comprometidos. Por lo tanto, los Aportes Comprometidos suman \$7.320.926.249,83 (\$6.954.879.937,34/95%).

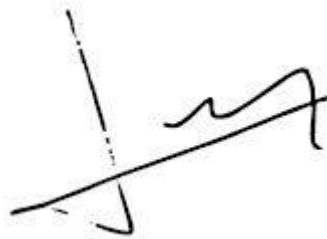
Los Aportes Comprometidos por \$7.320.926.249,83 representan el 88,6438% del monto que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT. Por lo tanto, el monto total que el Fideicomiso se comprometió a aportar a la UT, redeterminado según la variación del Índice CAC suma \$8.258.813.644,98 (\$7.320.926.249,83/88,6438%).

El 0,0001% de los Aportes Comprometidos es equivalente a una Suscripción en Pesos de \$8.258,8136 estableciéndose de esta manera la Relación de Canje.”

Oferta Pública de los Valores Fiduciarios, incluyendo los montos que surjan de la capitalización de intereses de los VDF, autorizada por Resolución N° RESFC-2023-22183-APN-DIR#CNV de fecha 1 de marzo de 2023 de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) y sus condicionamientos fueron levantados por la Gerencia de Fideicomisos Financieros el 17 de marzo de 2023. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. Ni la CNV, ni BYMA ni MAE han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto, en el Aviso de Suscripción, en el Primer Aviso Complementario y en el presente Segundo Aviso Complementario.

El presente Segundo Aviso Complementario debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto, el Primer Aviso Complementario, el Aviso de Suscripción, el Aviso de Resultados y cualquier otro aviso complementario publicado en la Autopista de la Información Financiera. El Fiduciario manifiesta, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Prospecto se encuentran vigentes, y contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera del Fideicomiso y toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor conforme las normas vigentes. Todo eventual inversor deberá leer cuidadosamente las consideraciones de riesgo para la inversión contenidas en el Prospecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de marzo de 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

Ramón Augusto Poliche
Autorizado