

**FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO
“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”
ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentados en forma comparativa con el ejercicio económico anterior

**FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO
“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”
ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS**

AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentados en forma comparativa con el ejercicio económico anterior

INDICE

Estados Contables Fiduciarios

Estado de Situación Patrimonial Fiduciario

Estado de Resultados Fiduciario

Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario

Estado de Flujo de Efectivo Fiduciario

Notas

Anexos

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentados en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En moneda homogénea)

Objeto principal:	Financiar e invertir a través de la UT “Fideicomiso Dorrego y Libertador y BSD Grupo Asesor S.A. Unión Transitoria” y la realización de las gestiones necesarias para suscribir, negociar, ejecutar y celebrar los contratos tendientes a efectuar las inversiones para la ejecución de su plan de negocios y la financiación del mismo (Nota 1).
Fecha del contrato de fideicomiso:	12 de abril de 2021 y sus modificatorias del 15 de junio y 20 de septiembre de 2021.
Fecha del contrato de fideicomiso Financiero (3ª enmienda):	28 de marzo de 2023
Información del Fiduciario:	
- Denominación:	TMF Trust Company (Argentina) S.A.
- Domicilio:	Av. Chiclana 3345 - 5to.- Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Actividad principal:	Prestación de servicios fiduciarios.
- Inscripción:	Sociedad Anónima constituida con fecha 28 de abril de 2003 e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires bajo el N° 5519 del libro 20 de Sociedades por Acciones. Inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros bajo el número 40, inscripción ordenada mediante la Resolución 14.582 del 7 de agosto de 2003 de la CNV.
Plazo estimado del fideicomiso:	Nota 1.5.
Fecha de cierre del ejercicio:	30 de junio.

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO

AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 30 DE JUNIO DE 2022

(En pesos - En moneda homogénea)

ACTIVO FIDUCIARIO	30/6/2023	30/6/2022
ACTIVO FIDUCIARIO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.1)	6.888.694	18.409.988
Inversiones (Nota 3.2)	1.517.172.533	462.977.796
Créditos (Nota 3.3)	-	41.004.227
Otros créditos (Nota 3.4)	620.123.579	4.519.813
Total del activo corriente fiduciario	2.144.184.806	526.911.824
ACTIVO FIDUCIARIO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 3.4)	309.899.426	243.946.161
Bienes de Uso (Anexo I)	1.101.798	672.666
Propiedades de Inversión (Anexo II)	7.362.270.284	2.801.934.535
Activos Intangibles (Anexo III)	311.178.466	307.832.643
Total del activo no corriente fiduciario	7.984.449.974	3.354.386.005
TOTAL DEL ACTIVO FIDUCIARIO	10.128.634.780	3.881.297.829
PASIVO FIDUCIARIO		
PASIVO FIDUCIARIO CORRIENTE		
Deudas comerciales (Nota 3.6)	330.485.332	504.049.643
Deudas fiscales (Nota 3.7)	38.169.627	46.539.774
Otras deudas (Nota 3.8)	-	20.480.125
Total del pasivo corriente fiduciario	368.654.959	571.069.542
PASIVO FIDUCIARIO NO CORRIENTE		
Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5)	11.759.136.352	-
Otras deudas (Nota 3.8)	399.961.764	399.571.863
Total del pasivo corriente fiduciario	12.159.098.116	399.571.863
TOTAL DEL PASIVO FIDUCIARIO	12.527.753.075	970.641.405
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO	(2.399.118.295)	2.910.656.424
(según estado respectivo) - Nota 8		
TOTAL DEL PASIVO MÁS		
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIOS	10.128.634.780	3.881.297.829

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ESTADO DE RESULTADOS FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentado en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

	30/06/2023	30/06/2022
	\$	\$
GASTOS OPERATIVOS		
Gastos de Comercialización (Anexo VI)	(83.126.052)	(78.977.568)
Gastos de Administración (Anexo VI)	(134.907.077)	(60.586.775)
Gastos de Colocación	(113.102.307)	-
Subtotal Gastos Operativos	(331.135.436)	(139.564.343)
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - Pérdida - (Nota 3.9)	(2.019.485.463)	(474.071.404)
Resultado del ejercicio antes de Impuesto a las Ganancias - (Pérdida)	(2.350.620.899)	(613.635.747)
Impuesto a las Ganancias - (Nota 2.3 i)	-	-
Resultado neto del ejercicio - (Pérdida)	(2.350.620.899)	(613.635.747)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2021 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentado en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

	Aportes Fiduciarios \$	Certificados de Participación \$	Ajuste de Certificados de Participación	Resultados Acumulados no Asignados \$	Total Patrimonio Neto Fiduciario 30/06/2023 \$	Total Patrimonio Neto Fiduciario 30/06/2022 \$
Saldos al inicio del ejercicio	3.524.665.354	-	-	(614.008.930)	2.910.656.424	5.196.657
Aportes de Fiduciarios	4.355.410.968	-	-	-	4.355.410.968	3.519.095.514
Suscripción de Certificados de Participación	-	495.254.145	70.257.389	-	565.511.534	-
Integración en especie de Valores Fiduciarios	(7.880.076.322)	-	-	-	(7.880.076.322)	-
Resultado neto del ejercicio - (Pérdida)	-	-	-	(2.350.620.899)	(2.350.620.899)	(613.635.747)
Saldos al cierre del ejercicio	-	495.254.145	70.257.389	(2.964.629.829)	(2.399.118.295)	2.910.656.424

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO FIDUCIARIO

Correspondiente al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentado en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

	30/06/2023	30/06/2022
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	481.387.784	-
Efectivo al cierre del ejercicio	1.524.061.227	481.387.784
Variación neta de efectivo del ejercicio	1.042.673.443	481.387.784
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Flujo (aplicado a) las Actividades Operativas		
Pago de Impuestos	(1.129.187.195)	(560.990.830)
Pago de Gastos de Operativos	(157.033.880)	(123.730.530)
Adelanto de Clientes	60.705.733	399.571.863
RECPAM contenido en las Actividades Operativas	(216.239.555)	222.861.754
	(1.441.754.897)	(62.287.743)
Flujo (aplicado en) las Actividades de Inversión		
Pago por Compras de Bienes de Uso	(774.792)	(803.274)
Pago por Compras de Propiedades de Inversión	(4.524.143.584)	(2.302.237.850)
Pago por Compras de Activos Intangibles	(213.048.253)	(307.832.643)
Resultado Generado por Fondos Comunes de Inversión	757.718.998	28.292.208
Compra y venta de Títulos Públicos	(36.067.744)	(147.161.573)
Diferencias de cambio	122.399	14.854.927
RECPAM contenido en las Actividades de Inversión	1.307.927.227	374.530.939
	(2.708.265.749)	(2.340.357.266)
Flujo generado por las Actividades de Financiación		
Aportes de Fiduciantes	4.355.410.968	3.320.673.136
Producido de la colocación	2.688.694.989	-
RECPAM contenido en las Actividades de Financiación	(1.851.411.868)	(436.640.343)
	5.192.694.089	2.884.032.793
Variación neta de efectivo del ejercicio	1.042.673.443	481.387.784

Transacciones que no afectan Fondos

Integración en especie de valores fiduciarios con aportes iniciales de los fiduciantes

7.880.076.322

-

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de estos estados contables fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO
“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO

1.1. Características principales y Objeto del Fideicomiso

El Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador” inicialmente se constituyó como un fideicomiso ordinario de administración “Fideicomiso Dorrego y Libertador” según contrato celebrado el 12 de abril de 2021 y sus modificatorias del 15 de junio y 20 de septiembre de 2021, en los términos del Capítulo 30 del Título IV Libro III del Código Civil y Comercial de la Nación celebrado con el objeto de participar en la UT “Fideicomiso Dorrego y Libertador y BSD Grupo Asesor S.A. Unión Transitoria” (Nota 1.2.), en la proporción del cuarenta y nueve por ciento (49%). A efectos de cumplir con su objeto deberá realizar las gestiones necesarias para suscribir, negociar, ejecutar y celebrar diversos documentos y contratos tendientes a efectuar las inversiones definidas en el Plan de Negocios del Proyecto contemplado en el contrato de la UT celebrado por el Fiduciario con BSD Grupo Asesor con fecha 13 de abril de 2021. El Fideicomiso es el responsable de aportar los fondos a la UT de conformidad con lo establecido en el Contrato de UT y el contrato operativo de la UT.

El contrato prevé que el Proyecto de la UT podrá ser llevado adelante por etapas sucesivas, mediante Rondas de Inversión que le otorguen escala y coadyuven al negocio reduciendo la incidencia de los gastos comunes, ello sin perjuicio de la correspondiente contribución, mediante aportes, que deberá efectuar los fiduciantes-beneficiarios a los gastos comunes del Fideicomiso.

A dichos fines, el fideicomiso podría ser convertido en un fideicomiso financiero, disponiendo la emisión de valores de deuda fiduciaria y/o certificados de participación y/o valores fiduciarios que combinen ambos tipos de títulos, para hacer oferta pública de los mismos. Esta facultad establecida en la Sección II.1.C del contrato de fideicomiso fue ejercida por el Fiduciario, siguiendo el mandato de los Fiduciarios iniciales, el 7 de diciembre de 2021.

Por medio de la firma de los acuerdos de incorporación, los fiduciantes otorgaron al Fiduciario poder irrevocable por el plazo de tres años para el cumplimiento de lo antes indicado. Las partes reconocen que el Fideicomiso podrá eventualmente tomar deuda en el mercado de capitales y/o con acreedores privados a fin de cumplir con los compromisos que tengan en virtud del contrato.

Son Fiduciantes y Beneficiarios, el Fiduciante y Beneficiario Inicial que suscribió el contrato de Fideicomiso y quienes se incorporaron como Fiduciantes y Beneficiarios mediante la suscripción de Acuerdos de Incorporación, sus cesionarios o sus sucesores mortis causa.

Cada fiduciante al suscribir el Acuerdo de Incorporación se comprometió a realizar el aporte comprometido y ningún otro tipo de aporte adicional, los que fueron integrados de conformidad con las cláusulas allí establecidas, en función de la variación del índice publicado mensualmente por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) - Costo de la construcción.

Bienes Fideicomitados: Inicialmente, constituirán bienes fideicomitados los importes integrados por los Fiduciantes Iniciales por la suscripción de los Certificados de Tenencia Privada y por los suscriptores de los Valores Fiduciarios en concepto de precio de suscripción de los Valores Fiduciarios en el período de colocación de la oferta pública, así como los siguientes:

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.1. Características principales y Objeto del Fideicomiso (cont.)

- a) los demás bienes y derechos y obligaciones que hayan sido adquiridos y/o a ser adquiridos por y para incorporar al patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso por el Fiduciario;
- b) la totalidad de los derechos (incluyendo, sin limitación, aquellos derechos a recibir fondos) de propiedad del Fideicomiso en razón de su participación en la UT; y
- c) los demás bienes, derechos y obligaciones que hayan sido incorporados y/o se incorporen al Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de la actividad que es su objeto o por cualquier otra causa relacionada, sea por eventuales operaciones financieras o comerciales, seguros, por frutos o productos de bienes fiduciarios, por la realización de otros activos y/o por cualquier otra causa u operación relacionada de cualquier naturaleza.

El patrimonio fideicomitado del Fideicomiso estará conformado por los Bienes Fideicomitados así como por todos aquellos activos que en el futuro los complementen o los sustituyan. El Patrimonio Fideicomitado constituye la única fuente de pago de los Valores Fiduciarios.

TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario, podrá ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria respecto de los bienes fideicomitados, conforme a la ley y al contrato de Fideicomiso. A tal fin podrá realizar todo tipo de actos jurídicos, por sí o a través de sus agentes autorizados. Todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en virtud del contrato de Fideicomiso serán satisfechas exclusivamente con los bienes fideicomitados. En relación con la UT, el Fiduciario actuará conforme a las instrucciones que reciba del Comité Administrativo de la UT (Nota 1.7)

Constituyen Gastos del Fideicomiso, entre otros, los siguientes: (a) los costos de conservación, custodia de los Bienes Fideicomitados, en especial - pero no limitados a éstos- todos los gastos y comisiones de cualquier tipo, gastos de cobro y/o enajenación, gastos de liquidación de los Bienes Fideicomitados, honorarios, gastos que demande la distribución de fondos, mantenimiento de cuentas y gastos de custodia; (b) los gastos de todo procedimiento judicial, de mediación o extrajudicial relativo a los Bienes Fideicomitados, tales como tasa de justicia, certificaciones notariales, oficios, informes registrales, peritos, imposición de costas, como también los honorarios de los letrados designados por el Fiduciario; (c) la retribución del Fiduciario; (d) los honorarios del Asesor Legal, del Asesor Fiscal y del Auditor, y demás costos que se requieran para la preparación, celebración, otorgamiento, administración, modificación y liquidación del Fideicomiso; y (e) los gastos relacionados con la renuncia y el nombramiento del fiduciario sucesor, en especial sin limitación, los honorarios de abogados.

Constituirán Impuestos, entre otros, todos los impuestos, tasas o contribuciones que sean aplicables, incluidos los correspondientes a los Fiduciantes/Beneficiarios, que deba liquidar el Fiduciario para su pago con recursos del Fideicomiso.

El Fiduciario podrá disponer la constitución de un "Fondo de Gastos" por un monto que no exceda el equivalente en Pesos de la suma estimada de Gastos totales e Impuestos correspondiente a los siguientes tres (3) meses, calculados considerando (i) los Gastos recurrentes mensuales realizados en el curso ordinario del Fideicomiso y (ii) las contingencias estimadas de Impuestos durante dicho periodo por las que se deba hacer una reserva, incluyendo los Impuestos a ser abonados en el curso ordinario del Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del "Fideicomiso Dorrego y Libertador"

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.1. Características principales y Objeto del Fideicomiso (cont.)

En ningún caso al Fiduciario se le exigirá realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones en la ejecución del Fideicomiso que puedan afectar su propio patrimonio, por lo que no asume ni incurre en ningún tipo de responsabilidad al respecto, de efectuarlo, éste tendrá prioridad de cobro respecto de los Beneficiarios y derecho a ser reembolsado en forma inmediata con los primeros fondos disponibles, hasta el integró pago de los desembolsos voluntarios realizados por el Fiduciario, con más la tasa de interés activa más alta que informe el BNA.

Con fecha 28 de marzo de 2023, se celebró la tercera enmienda al contrato de fideicomiso correspondiente a la transformación del fideicomiso ordinario en un fideicomiso financiero con oferta pública de conformidad con las Nomas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) y demás normativa complementaria. Con fecha 1 y 17 de marzo de 2023, la CNV autorizó para el Fideicomiso la solicitud de Oferta Pública de Valores Fiduciarios.

A partir de dicha enmienda, la denominación del Fideicomiso es Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador”.

La Oferta Pública de los Valores Fiduciarios para el Fideicomiso fue 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 autorización es 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. La proporción en la colocación primaria (tanto para la colocación inicial como para cualquier reapertura) de los VDF y los CP siempre será la que se establece a continuación: del valor nominal total de Valores Fiduciarios efectivamente colocados, (i) el 95% estará representado por VDF; y (ii) el 5% restante por CP.

Asimismo, el Monto Máximo de Emisión podrá ser ampliado de conformidad con lo descripto en el artículo 3.1.I del Contrato de Fideicomiso.

Los Valores Fiduciarios Ofertados y adjudicados que ascendieron a \$9.905.082.960, correspondiendo el equivalente de USD 45.813.314 a Valores de Deuda Fiduciaria y \$ 495.254.145 a Certificados de Participación, fueron suscriptos en su totalidad y emitidos el 4 de abril de 2023, fecha de colocación y liquidación.

La integración de los Valores Fiduciarios se realizó en Pesos (respecto de los VDF, al Tipo de Cambio de Integración) de acuerdo con el cronograma previsto y en especie, según la Relación de Canje informada, mediante la entrega de los Certificados de Tenencia Privada de titularidad de los Inversores Privados que suscribieron los Acuerdos de Incorporación.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.1. Características principales y Objeto del Fideicomiso (cont.)

Los mismos fueron integrados en cada una de las fechas de integración programadas, de la siguiente manera:

- (i) en la Fecha de Emisión y Liquidación, VDF o CP según corresponda (A) en el caso de la Suscripción en Pesos, por la suma de Pesos equivalente al 95% del monto suscripto de Valores Fiduciarios por cada Fiduciante Beneficiario, y (B) en el caso de la Suscripción en Especie, por la totalidad de los Certificados de Tenencia Privada; y
- (ii) dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles posteriores al 1 de agosto de 2023 se deberá integrar el 5% del monto de Valores Fiduciarios suscriptos pendiente de integrar por cada Fiduciante Beneficiario. Los montos a ser integrados en esta segunda Fecha de Integración serán expresados en pesos en la fecha de Emisión y Liquidación, y redeterminados en virtud de la variación del índice UVA entre la Fecha de Emisión y Liquidación, y el 1 de agosto de 2023, los que serán publicados por el Fiduciario en la AIF como un hecho relevante informando los datos pertinentes para dicha redeterminación.

Con fecha 16 de agosto de 2023, se informó que se encontraba integrada la totalidad de los Valores Fiduciarios (VDF y CP) que correspondían ser integrados en la Segunda fecha de integración.

Tipo de Cambio de Integración: significa el tipo de cambio establecido en la Comunicación “A” 3500 del BCRA para el Dólar Estadounidense publicado en su sitio web, correspondiente al quinto Día Hábil previo al cierre del Período de Licitación.

Tipo de Cambio Aplicable: es el tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA en función de la Comunicación “A” 3500, publicado en su sitio web (que a la fecha es www.bkra.gob.ar - Publicaciones y Estadísticas - Estadísticas - Cambiarias - Tipos de cambios), correspondiente al tercer día hábil previo a la fecha de pago. En el caso de modificación futura de este tipo de cambio o que no esté disponible, el Tipo de Cambio Aplicable será el promedio aritmético del tipo de cambio vendedor Peso/Dólar informado por los tres bancos privados argentinos con el mayor volumen de operaciones de comercio exterior conforme a información publicada por el BCRA en su sitio web ([www.bkra.gob.ar/Pdfs\(Estadisticas/Rankings.xls\)](http://www.bkra.gob.ar/Pdfs(Estadisticas/Rankings.xls))), para la misma fecha antes detallada.

Tanto los VDF como los CP estarán representados por certificados globales permanentes, a ser depositados en Caja de Valores S.A.

Destino de los fondos

Del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios, el Colocador transferirá a la Cuenta Fiduciaria los importes necesarios para que el Fiduciario constituya el Fondo de Gastos, el Fondo de Liquidez y el Fondo de Contingencias, de corresponder. Una vez (1) deducidos los importes correspondientes al Fondo de Gastos, al Fondo de Liquidez y al Fondo de Contingencias, de corresponder; y (2) realizada la cancelación de cualquier importe que corresponda abonar de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, de existir un remanente el Colocador lo transferirá a la Cuenta Fiduciaria a los fines de implementar el Proyecto y los restantes gastos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.2. Condiciones de los Valores Fiduciarios

Forma de Pago de los Intereses de los VDF

Los titulares de los VDF tendrán derecho a percibir el Interés Base y el Interés Adicional, en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable. El pago de los intereses será realizado (a) en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de VDF conforme a lo previsto en la Cláusula 3.1.II del Contrato de Fideicomiso, y (b) en la oportunidad y forma previstas en la Cláusula 3.1.II del Contrato de Fideicomiso (cada una de dichas fechas, una “Fecha de Pago de Intereses de VDF”).

Período de Devengamiento de los VDF

El devengamiento para el primer servicio comenzará a partir de la Fecha de Inicio de la Operación (incluida dicha fecha) (el “Inicio de Devengamiento de Intereses”), y ocurrirá hasta la Primera Fecha de Pago de Intereses de VDF (excluida dicha fecha). Para el segundo servicio, el devengamiento se calculará desde la Primera Fecha de Pago de Intereses de VDF (incluida dicha fecha) hasta la siguiente Fecha de Pago de Intereses de VDF (inclusive), y para los restantes servicios el devengamiento se calculará desde la Fecha de Pago de Intereses de VDF inmediatamente precedente (exclusive) hasta la Fecha de Pago de Intereses de VDF subsiguiente (inclusive), excepto para el último servicio, en cuyo caso el devengamiento se calculará desde la Fecha de Pago de Intereses de VDF inmediatamente anterior a la cancelación total de los VDF (exclusive) hasta la cancelación total de los VDF (inclusive); y será calculado por el Fiduciario sobre el saldo de capital adeudado, como interés simple con base de meses de 30 días y años de 360 días.

Fecha de Inicio de la Operación

Es aquella fecha en la que la UT reciba el primer pago de un canon locativo por la locación de los espacios destinados a oficinas y comerciales locados a los locatarios bajo cualquiera de dichas unidades del Proyecto, dejándose expresamente establecido que no se considerará que ha acaecido la Fecha de Inicio de la Operación en virtud de los pagos por los respectivos locatarios que sean realizados en concepto de “reserva”, “adelanto” o denominaciones similares.

A la fecha de cierre de ejercicio y al momento de la elaboración de los presentes estados contables, no ha ocurrido la fecha de inicio de la operación.

Renta y Forma de Cálculo de los VDF

Los VDF devengarán interés compensatorio desde la Fecha de Inicio de la Operación a una tasa fija del 2% nominal anual (el “Interés Base”). En caso de que, en cualquier Fecha de Pago de Intereses de VDF, el saldo disponible en la Cuenta de Pago no fuera suficiente para cancelar el monto de Interés Base pagadero en dicha Fecha de Pago de Intereses de VDF, entonces (i) el Fiduciario deberá notificar en dicha Fecha de Pago de Intereses de VDF al Comité Administrativo de la UT de dicha circunstancia, y otorgarle a dicho comité un plazo de 30 días corridos para que el Comité Administrativo de la UT diseñe una propuesta alternativa (ya sea para poder pagar el Interés Base no pagado o para modificar cierta parte de las operaciones de la UT) y la presente al Fiduciario, y (ii) dentro de los 30 días corridos siguientes a dicho período inicial, el Fiduciario deberá someter la propuesta del Comité Administrativo de la UT a los Fiduciantes Beneficiarios.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.2. Condiciones de los Valores Fiduciarios (cont.)

Renta y Forma de Cálculo de los VDF (cont.)

En caso de que dicha propuesta sea aprobada por una Mayoría Extraordinaria de Fiduciarios Beneficiarios, no se considerará que ha ocurrido un Evento Especial en virtud del incumplimiento del Interés Base (ni cualquier otro Evento Especial en virtud de dicha circunstancia). Caso contrario, se considerará que ha ocurrido un Evento Especial en virtud del incumplimiento del pago del Interés Base en la respectiva Fecha de Pago de Intereses de VDF.

Fecha de Pago de Intereses de los VDF

Los VDF pagarán intereses en forma trimestral, siendo la primer Fecha de Pago de Intereses la fecha en la que hayan transcurrido 3 (tres) meses desde la Fecha de Inicio de la Operación (consistentemente con el cómputo de intereses, se considerarán meses de 30 días) (la “Primera Fecha de Pago de Intereses de VDF”).

Interés Adicional

Los VDF devengarán una tasa de interés adicional que se devengará sobre el monto de capital pendiente de amortización en cada momento según el cronograma publicado.

Período	T1 – T12	T13 – T52	T53 - T80
Interés Adicional	5,00%	6,50%	10,00%

En caso de que, en cualquier Fecha de Pago de Intereses de VDF, el saldo disponible en la Cuenta de Pago no fuera suficiente para cancelar en forma parcial o total el monto de Interés Adicional pagadero en dicha Fecha de Pago de Intereses de VDF, el Interés Adicional no pagado se saldará mediante (a) su pago (total o parcial) en la Fecha de Pago de Intereses de VDF subsiguiente, en caso que hubiese fondos para proceder con dicho pago; o (b) de no contar con los fondos para proceder conforme se indica en (a) anterior, (i) su pago (total o parcial, según corresponda) en la segunda Fecha de Pago de Intereses de VDF subsiguiente, en caso que hubiese fondos para proceder con dicho pago, o (ii) su capitalización, de no contar con los fondos para proceder conforme se indica en (b)(i) anterior. En cualquier caso, la falta de pago del Interés Adicional devengado no dará lugar a devengamiento de intereses adicionales sobre dichos montos. La capitalización del Interés Adicional no pagado implicará el aumento del valor nominal de los VDF por un monto de capital pendiente de amortización equivalente al valor nominal del Interés Adicional no pagado en dicha Fecha de Pago de Intereses de VDF.

Pagos de Amortización de los VDF:

Los titulares de los VDF tendrán derecho a percibir, en forma adicional al Interés Base y al Interés Adicional, el reembolso del capital integrado, en Pesos al Tipo de Cambio Aplicable, en los términos de la Cláusula 3.1.II del Contrato de Fideicomiso.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.2. Condiciones de los Valores Fiduciarios (cont.)

Pagos de Amortización de los VDF (cont.)

Sujeto a la disponibilidad de fondos en la Cuenta de Pago y respetando el orden de prelación establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, los titulares de los VDF tendrán derecho a percibir en cada fecha de pago descrita a continuación (cada una de dichas fechas, una “Fecha de Pago de Amortización de VDF”, y junto con una Fecha de Pago de Intereses de VDF, una “Fecha de Pago”), un pago de amortización (un “Pago de Amortización”) por el capital de sus VDF, según el cronograma.

En caso de que un Pago de Amortización no fuera realizado en forma total o parcial en cualquier Fecha de Pago de Amortización de VDF de conformidad con lo establecido en el Cronograma de Amortización Objetivo, los titulares de los VDF tendrán derecho a percibir el reembolso de dicho capital no pagado en la Fecha de Pago de Amortización de VDF inmediatamente siguiente (sujeto a la disponibilidad de fondos en la Cuenta de Pago y respetando el orden de prelación establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso en dicha Fecha de Pago de Amortización de VDF inmediatamente siguiente) (las “Amortizaciones de VDF Diferidas”). El monto de capital pendiente de amortización de los VDF será reducido únicamente por el monto de capital efectivamente pagado mediante un Pago de Amortización realizado por el Fiduciario.

Los derechos de reembolso del capital integrado no percibidos en las Fechas de Pago estipuladas en el Cronograma de Amortización Objetivo serán pagados respetando el orden de prelación establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, sujeto en cada caso a la disponibilidad de fondos en la Cuenta de Pago, razón por la que el Cronograma de Amortización Objetivo detallado anteriormente es únicamente a fines ilustrativos. La falta de pago total o parcial de un Pago de Amortización Objetivo no constituirá un Evento Especial bajo el Contrato de Fideicomiso.

La Cancelación Anticipada podrá proceder únicamente por una instrucción cursada al Fiduciario por la Asamblea de Fiduciantes Beneficiarios (con la aprobación por una Mayoría Extraordinaria de Fiduciantes Beneficiarios) de una propuesta de cancelación anticipada presentada por el Organizador o de quien el Organizador designe a los fines de la presentación de tal Propuesta (la “Instrucción de Cancelación Anticipada”).

Todos los pagos bajo los VDF serán efectuados respetando el orden establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso. Si luego de realizados todos los pagos bajo los VDF quedaran fondos disponibles se podrá proceder a la cancelación anticipada de los CP siguiendo el mismo mecanismo.

En caso de Cancelación Anticipada, los Valores Fiduciarios serán rescatados, cancelados o amortizados al valor residual de los VDF y los CP al momento de su efectivo pago, con más los intereses devengados a dicha fecha, en virtud del acaecimiento de un supuesto de rescate por razones impositivas o de una Cancelación Anticipada (el “Valor de Reembolso”), una vez efectuadas las retenciones o deducciones correspondientes.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.2. Condiciones de los Valores Fiduciarios (cont.)

Renta y Forma de cálculo de los CP

Los titulares de los CP tendrán derecho a percibir, sujeto a la disponibilidad de fondos en la Cuenta de Pago y respetando el orden de prelación establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso:

- (i) el reembolso del capital integrado, y la distribución de los demás fondos remanentes (por cualquier concepto distinto a Pasivos Previos, capital de los CP y resultados) en la liquidación del Fideicomiso (una vez realizada la cancelación de los Pasivos Previos), en cada caso únicamente en la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso; y
- (ii) resultado, únicamente en caso de que fuera instruido en dicho sentido por el Comité Administrativo

Todos los pagos bajo los CP serán efectuados respetando el orden de prelación establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso descripta bajo el artículo 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

El pago de amortizaciones bajo los CP será realizado hasta que el valor nominal de los CP quede reducido a \$100 (cien Pesos), cancelándose dicho importe remanente en la última fecha de pago de servicios.

El pago de los VDF y de los CP se realizará exclusivamente con el producido del Patrimonio Fideicomitado y de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

1.3 Valores Fiduciarios Adicionales

De conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.I del Contrato de Fideicomiso, se podrá ampliar el Monto Máximo de Emisión autorizado del Fideicomiso, y el Fiduciario podrá emitir valores fiduciarios adicionales, de conformidad con los términos del art. 23 de la RG 855/2020 de la CNV. Ello podrá realizarse cuando se dé cumplimiento a las siguientes condiciones: i) el procedimiento resulte indispensable para cumplir el objeto originalmente autorizado del fideicomiso, y ii) se encuentren colocados en su totalidad los valores fiduciarios ofrecidos inicialmente. En oportunidad de dicha ampliación y/o emisión de Valores Fiduciarios Adicionales, se deberá contar previamente con la autorización de oferta pública por parte de la CNV.

Dichos Valores Fiduciarios Adicionales tendrán los mismos términos y condiciones en todos los aspectos que los Valores Fiduciarios (con excepción de la fecha de emisión, las fechas y formas de integración -incluyendo el Tipo de Cambio de Integración a ser utilizado en dicha oportunidad-, y el precio de suscripción, el que podrá ser establecido conforme se dispone en el Contrato de Fideicomiso), le aplicarán únicamente los períodos de devengamiento y fechas de pago que resulten aplicable con posterioridad a la fecha de su emisión, y constituirán una misma clase con los Valores Fiduciarios que se encontraban previamente emitidos.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (cont.)

1.4. Facultad de Reapertura de la Colocación de VF - Endeudamientos Adicionales

El Fiduciario podrá, en forma periódica y sin el consentimiento de los Fiduciantes Beneficiarios, prever la reapertura del período de colocación de los Valores Fiduciarios ya autorizados por la CNV por un plazo de cinco (5) años desde el inicio del período de colocación original y hasta alcanzar el Monto Máximo de Emisión (es decir, el equivalente a US\$ 60.000.000). Los títulos que se emitan en la reapertura tendrán los mismos términos y condiciones en todos los aspectos que los Valores Fiduciarios que se describen en el Contrato de Fideicomiso (con excepción de la fecha de emisión, el Tipo de Cambio de Integración, en el caso de los VDF, las Fechas de Integración aplicables, y, a opción del Fiduciario, el precio de suscripción). Les aplicarán únicamente los períodos de devengamiento y fechas de pago que resulten aplicables con posterioridad a la fecha de su emisión, y constituirán una misma clase con los Valores Fiduciarios que se encontraban previamente emitidos.

Asimismo, el Fiduciario podrá tomar (con la posibilidad de incluir cláusulas de precancelación) préstamos financieros y/o créditos en el país o en el exterior, sean bancarios o provenientes de fideicomisos o cualquier otro origen institucionalizado (incluyendo, sin limitación, a través de instrumentos que se oferten en los mercados de capitales), pudiendo suscribir pagarés y otros documentos cambiarios (los “Endeudamientos Adicionales”), conforme se detalla en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier caso, el Fiduciario deberá justificar (según le sea informado por el Desarrollador) que dichos Endeudamientos Adicionales son necesarios para el financiamiento del Proyecto, y efectuar las correspondientes publicaciones a los Fiduciantes Beneficiarios sobre los términos esenciales de dicho Endeudamiento Adicional (en particular, plazo, monto y orden de prelación en los pagos de conformidad con el artículo 3.2 del Contrato de Fideicomiso).

1.5. Plazo de Duración del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene un plazo de vigencia que comienza en la fecha de suscripción de los Valores Fiduciarios y vence en la fecha en que se cumplan 2 meses de cancelados los Servicios bajo los Valores Fiduciarios, conforme sus condiciones de emisión, previa liquidación de los activos y pasivos remanentes del Fideicomiso, si los hubiera, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Los Servicios bajo los Valores Fiduciarios tendrán su vencimiento a la par, o con cercanía al, vencimiento de la Concesión y, por ende, a la duración de la UT ya que la misma será igual a la necesaria para dar cabal cumplimiento a la totalidad de las obligaciones asumidas para la realización de su objeto, incluyendo el plazo de explotación de la Concesión.

A instrucción del Comité Administrativo y con conformidad del Fiduciario el plazo podrá: (i) reducirse, si el Fideicomiso se quedase sin Activos Fideicomitados o bien (ii) prorrogarse sin el consentimiento de la totalidad de los Beneficiarios por hasta un plazo de ciento ochenta(180) días corridos de la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso o hasta el recupero de los créditos fiscales, o, mediando consentimiento de tenedores de los títulos que representen como mínimo dos terceras partes del capital emitido, hasta el plazo que sea necesario, si resultare necesario para la liquidación de los Activos Fideicomitados, debiendo el Comité Administrativo con una antelación de treinta (30) días corridos a la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso, fundar las razones de la prórroga e informarlas al Fiduciario a los efectos de realizar las correspondientes publicaciones. Sin perjuicio de lo antedicho, la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso en ningún caso excederá el plazo establecido en el Artículo 1668 del CCCN.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.6. Objeto de la UTE y estado de la obra

Con fecha 18 de septiembre de 2019 se constituyó la Unión Transitoria Masbor S.R.L. y BSD Grupo Asesor S.A. con el objetivo de participar en la Licitación Pública aprobada por Ley N° 6086 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires de fecha 06/12/2018 y la Resolución N° 2387/MEFGC/19 dictada por el Ministerio de Economía y Finanzas de la Ciudad. El objeto de dicha licitación fue la explotación de la concesión de obra pública para el diseño, construcción, mantenimiento, uso y explotación del inmueble de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires denominado “Ámbito Gigena”, situado en el polígono delimitado por la Avenida Dorrego, Avenida Coronel Marcelino Freyre, Avenida del Libertador y vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre.

Dicha licitación le fue adjudicada a la mencionada UT por el término de 15 años, pudiendo esta prorrogar por única vez por un plazo máximo de 5 años, mediante Resolución N° 64/MDEPGC/20. En dicha Resolución se fija un canon mensual inicial de 200.892,34 (doscientos mil ochocientos noventa y dos con treinta y cuatro) Unidades de Compra de la Ley N° 2.095, equivalentes a \$ 6.026.770 (pesos seis millones veintiséis mil setecientos setenta) al momento de la oferta presentada, que comenzará a devengarse a partir del acta de inicio de uso y explotación.

“Acta de Inicio de Uso y Explotación” significa el acta de constatación por la cual la Dirección General Concesiones y Permisos, dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la que en el futuro la reemplace, da inicio al uso y a la explotación, una vez recibido el informe técnico de la Supervisión y Relevamiento de Trabajos, en el cual consta que las obras previstas en el proyecto ejecutivo se encuentran terminadas y los equipos y demás elementos instalados y en condiciones de funcionar y/o bien una vez vencido el plazo estipulado que estipule el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con el artículo 86, primer párrafo del PUBC, lo que ocurra primero.

Con fecha 6 de agosto de 2020, la adjudicataria solicitó autorización expresa a la Dirección General de Concesiones y Permisos a efectos de que Masbor S.R.L. ceda su posición contractual en la UT.

El 1° de diciembre de 2020, la Dirección General de Concesiones y Permisos autorizó a Masbor S.R.L. a ceder su posición contractual en la UT. Posteriormente, con fecha 13 de abril de 2021, Fideicomiso Dorrego y Libertador y BSD Grupo Asesor S.A., celebraron un contrato mediante el cual constituyeron una UT a los fines de intervenir y presentar una oferta en el marco de la licitación pública antes mencionada. La denominación de la UT sería “Fideicomiso Dorrego y Libertador y BSD Grupo Asesor S.A. Unión Transitoria” y su duración será igual a la necesaria para dar cabal cumplimiento a la totalidad de las obligaciones asumidas para la realización de su objeto.

Mediante Resolución N° 2021-36-GCABA-SSABI de fecha 16 de junio de 2021, se prorrogó a favor de BSD Grupo Asesor SA el plazo de duración del Contrato de Concesión por 5 (cinco) años, contados a partir de su fecha de finalización. BSD Grupo Asesor S.A. informó a la Dirección General de Concesiones y Permisos la constitución de la nueva UT, solicitando se la tenga como adjudicataria. Esta solicitud fue aprobada por dicho organismo mediante la Resolución N° 2021- 37-GCABA-SSABI.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.6. Objeto de la UTE y estado de la obra (Cont.)

El 2 de marzo de 2023 el CONCESIONARIO realizó una presentación -identificada como RE-2023-09666787-GCABA-DGCOYP- donde solicita al GCABA el reconocimiento de mayores costos por alteración del proyecto inicial. Mediante intervención incorporada como IF-2023-10453438-GCABA-UCGPP la Unidad de Coordinación Gestión de Políticas Productivas concluyó que:

- 1) la inversión adicional que surge es de \$1.202.220.474,55 (pesos mil doscientos dos millones doscientos veinte mil cuatrocientos setenta y cuatro con cincuenta y cinco centavos)
- 2) el canon mensual es expresado en 200.892,34 (doscientos mil ochocientos noventa y dos unidades de compra); y,
- 3) que la unidad de medida tiene un valor de \$62 (pesos sesenta y dos) por unidad de compra (artículo 35, punto "b". de la Ley 6.507)

Habiéndose verificado el desequilibrio de la ecuación económica-financiera y, en función de la inversión realizada y constatada, a los fines de recomponer la situación sujeta a análisis, se concluye que tal recomposición equivale a un total de 96,52 (noventa y seis con cincuenta y dos) cánones mensuales. En consecuencia, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires reconoció en favor de la UT, el monto de la inversión adicional a la inversión inicial, lo que equivale a 19.390.652 (diecinueve millones trescientos noventa mil seiscientos cincuenta y dos) unidades de compra, conforme art. 35, punto "b", de la Ley 6.507.

El ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 corresponde al tercer ejercicio de la UT y al segundo año de etapa de obra. Cabe aclarar que la prolongación de la obra y la readecuación de los plazos de terminación se ha debido a diversas cuestiones propias del contexto y de la ejecución en sí, que no han sido imputables a la UT ni han significado penalidades u otros compromisos. Por lo expuesto, a la fecha de cierre de los presentes estados contables la UT no ha registrado ingresos por alquileres ni devengado canon por la explotación de la concesión, y no se espera obtener ingresos antes del mes de julio 2024, fecha estimada en la cual se labrará el acta de inicio de uso y explotación.

Los porcentajes de participación de las Partes de la Unión Transitoria son las siguientes:

- | | |
|------------------------------------|-----|
| • Fideicomiso Dorrego y Libertador | 49% |
| • BSD Grupo Asesor S.A. | 51% |

De acuerdo a lo establecido en el contrato operativo, el Fideicomiso se compromete a realizar los aportes a la UT por un total de \$3.048.552.770 (y sus eventuales redeterminaciones por índice CAC Construcción) de acuerdo a un esquema de cuotas con hitos predeterminados.

Adicionalmente, y también de acuerdo al contrato operativo, cualquier suma que los miembros deban abonar a terceros en relación con la UT y en la medida que no pueda ser pagada con los fondos propios disponibles, deberá ser soportada por cada miembro conforme lo siguiente: (i) desde el día de la fecha y hasta que el Aporte Neto se haya reducido a cero, será solventado exclusivamente por el Fideicomiso y (ii) desde que el Aporte Neto se haya reducido a cero, será solventado en las siguientes proporciones: BSD 30% y el Fideicomiso Dorrego y Libertador 70%.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.6. Objeto de la UT y estado de la obra (cont.)

Los fondos de la UT se distribuirán de acuerdo al siguiente orden de prelación:

- i. Pago del canon.
- ii. Pago de las contribuciones, impuestos y tasas aplicables al Proyecto/ Inmueble.
- iii. Pago de las contribuciones, impuestos y tasas que sean de aplicación a la UT.
- iv. Pago de los honorarios profesionales, de los asesores del Proyecto y del Administrador.
- v. Pago de capital e intereses de los préstamos otorgados a la UT.
- vi. Pago de otros gastos del Proyecto y de la UT.
- vii. A efectuar las Reservas que determine el Comité Administrativo.
- viii. Al Fideicomiso, hasta que el Aporte Neto se haya reducido a cero (distribución de fondos líquidos).

Distribución de fondos líquidos: los fondos líquidos de la UT se distribuirán de la siguiente manera: (i) desde el inicio de la explotación del inmueble y hasta que la UT haya realizado distribuciones a los Miembros por una suma equivalente a la totalidad de los aportes de cada Miembro, la UT distribuirá el cien por ciento (100%) del remanente de sus fondos líquidos a sus miembros en la misma proporción a los aportes realizados por ellos a la UT; y (ii) una vez que la UT haya realizado las distribuciones a los Miembros (y el aporte neto se haya reducido a cero), la UT aplicará sus fondos líquidos, una vez solventados todos los gastos de la UT, en la siguiente proporción: 30% a BSD y 70% al Fideicomiso.

1.7. Comité Administrativo de la UT

El Comité Administrativo tiene a su cargo la conducción de la UT de conformidad con lo establecido en el Contrato Operativo de UT. Los integrantes de la UT han delegado en dicho Comité la totalidad de las decisiones referidas al Proyecto, prestando expresa conformidad con los diseños, superficies, metrajes, calidades, comodidades, destinos y demás características del Proyecto y las eventuales modificaciones que determine el Comité Administrativo.

Está conformado por 5 integrantes titulares y 5 suplentes designados de la siguiente manera: (i) BSD designará a tres (3) integrantes titulares (uno de los cuales será el Representante de la UT) y tres (3) integrantes suplentes, y (ii) el Fideicomiso designará a dos (2) integrantes titulares y dos (2) integrantes suplentes.

De conformidad con los términos del Contrato Operativo de UT, las decisiones del Comité Administrativo serán adoptadas por mayoría de sus integrantes debiendo además, para que se logre dicha aprobación, contar no solo con el voto afirmativo de la mayoría de los integrantes del Comité Administrativo, sino que deberán, asimismo, contar con el voto afirmativo de dos (2) miembros titulares o suplentes del Comité Administrativo designados por BSD.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.7. Comité Administrativo de la UT (cont.)

Las cuestiones que se enumeran a continuación deberán contar con el voto afirmativo de la totalidad de los integrantes del Comité Administrativo:

- fijar nuevas cuestiones al orden del día;
- fijar las políticas relativas al manejo, ejecución y supervisión del Contrato UT, Contrato Operativo, la Concesión y el Proyecto;
- aprobar el programa de trabajo y presupuesto de cada ejercicio;
- fijar e implementar las políticas financieras, de endeudamiento y modos de financiación de la UT;
- determinar y requerir pedidos de desembolso;
- aprobar cualquier enmienda, adenda o modificación de los Contratos del Proyecto;
- aprobar cualquier retiro o distribución de fondos;
- aprobar cualquier determinación, modificación y/o terminación de las reservas;
- calcular y dar conformidad al cómputo del aporte neto;
- determinar el tipo de cambio aplicable a dichas distribuciones;
- aprobar cualquier modificación al cronograma de aportes comprometidos por el Fideicomiso;
- aprobar cualquier modificación al índice utilizado para calcular las redeterminaciones de los aportes comprometidos por el Fideicomiso;
- aprobar la determinación de la suma de dinero a requerir al Fideicomiso por la última cuota;
- autorizar el endeudamiento de la UT;
- designar a los auditores técnicos;
- decidir la paralización total o parcial de los trabajos del Proyecto;
- determinar la posición de la UT frente a controversias;
- decidir iniciar reclamos por sumas mayores a doscientos mil Dólares;
- preparar los balances y estado de resultados de cada ejercicio de la UT y pronunciarse sobre su aprobación dentro de los siguientes 15 días; y
- aprobar las cuentas finales de la UT y proceder a la liquidación final de la UT

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

2.1. Lineamientos contables

Los presentes estados contables fiduciarios están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados de acuerdo con el marco normativo contable establecido por la CNV (NT 2013) y con las normas técnicas dictadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para todo lo no reglado específicamente.

2.2. Estados contables comparativos

Los estados contables fiduciarios se exponen en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022. Los mismos fueron ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en Nota 2.3. y se encuentran expresados en moneda homogénea de junio de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.3. Reexpresión en moneda homogénea

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) Resoluciones Técnicas No. 6 y 39, resoluciones 539/18 y modificaciones de la FACPCE y Normas dictadas por la CNV al respecto. En este sentido se han reconocido en forma integral los efectos de la inflación en el poder adquisitivo de la moneda al cierre del presente período mediante la aplicación del método de ajuste de la Resolución Técnica N° 6 de la FACPCE, conforme a lo establecido por la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. A tal fin, la serie de índices utilizada es la elaborada y publicada por la FACPCE, resultante de combinar el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (mes base: diciembre de 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM).

Los presentes estados contables fiduciarios, se encuentran expresados en moneda homogénea al 30 de junio de 2023.

2.4. Criterios de valuación y exposición

a) Activos y pasivos monetarios en moneda nacional

Los activos y pasivos monetarios en moneda nacional han sido valuados a su valor nominal, incorporando, cuando corresponda, los resultados financieros devengados a la fecha de cierre del ejercicio.

Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse sobre la base de la mejor estimación posible de la suma a cobrar y a pagar respectivamente, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción.

b) Activos y pasivos en moneda extranjera

Los activos y pasivos liquidables en moneda extranjera han sido valuados a sus valores nominales agregando o deduciendo, de corresponder, los componentes financieros hasta el cierre del ejercicio. Los montos así determinados fueron convertidos a los tipos de cambio de las correspondientes divisas vigentes al cierre del ejercicio o al valor al cierre del tipo de cambio aplicable determinado, según corresponda. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio.

c) Participación en Negocios Conjuntos - Unión Transitoria

La participación del Fideicomiso en la UT “Fideicomiso Dorrego y Libertador y BSD Grupo Asesor S.A. Unión Transitoria” se encuentra valuada y expuesta conforme a la Resolución Técnica No 14 de la FACPCE, Segunda parte II.A. 8 “Consolidación Proporcional”, modificada por las RT 21 y 27 de la FACPCE (Control Conjunto - Nota 1.6). De acuerdo con lo establecido en el contrato operativo de la UT, hasta tanto se produzca el repago total de los aportes netos realizados por el fideicomiso, en función de la distribución de ingresos el porcentaje de consolidación correspondiente es del 100%. Luego de dicha fecha, el porcentaje correspondiente será el 70% (Nota 1.6). La participación en los

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.4. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

c) Participación en Negocios Conjuntos - Unión Transitoria (Cont.)

activos y pasivos de la UT a la fecha de cierre se expone dentro de cada uno de los rubros similares en partidas identificadas en forma separada de los activos y pasivos del Fideicomiso.

d) Bienes de uso - UT

Los bienes de uso fueron medidos a su costo reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.3., menos las correspondientes depreciaciones acumuladas. La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El valor de los bienes de uso no supera su valor recuperable al cierre de cada ejercicio.

e) Propiedades de inversión - UT

Las propiedades de inversión fueron medidas a su costo reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.3.

Al 30 de junio de 2023 no se han registrado depreciaciones como consecuencia de no haberse finalizado las obras que le fueron adjudicadas a la UT y no haber comenzado la explotación de la concesión. La depreciación será calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final del plazo de la concesión. El valor de las propiedades de inversión no supera su valor recuperable al cierre del ejercicio.

f) Activos intangibles - Gastos preoperativos - UT (Anexo III)

Los gastos preoperativos fueron medidos a su costo reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.3., menos las correspondientes depreciaciones acumuladas.

De acuerdo con lo establecido en la Resolución Técnica N°17 - apartado 5.13.1, la depreciación comenzará a computarse con el inicio de las actividades comerciales, y serán calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El valor de los activos intangibles no supera su valor recuperable al cierre de cada ejercicio.

g) Valores de deuda fiduciaria

Los mismos han sido valuados a su valor nominal, al tipo de cambio aplicable, más los correspondientes intereses devengados al cierre, de corresponder.

h) Otros Créditos, Deudas Fiscales y Otras Deudas

Los otros créditos, deudas fiscales y otras deudas, se exponen a su valor monetario más los intereses y/o actualizaciones devengadas al cierre, de corresponder.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.4. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

i) Impuesto a las Ganancias

Con fecha 11 de mayo de 2018, el Gobierno Nacional promulgó, a través del Decreto N° 434/2018, la Ley de financiamiento productivo N° 27.440, sancionada por el Congreso de la Nación el 9 de mayo de ese año (B.O.11/05/18). En su artículo 205, la indicada ley dispone que, en pos de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los fideicomisos y los fondos comunes de inversión contemplados por los apartados 6 y 7 del inciso a) del artículo 69 de la Ley de impuesto a las ganancias tributarán el impuesto a las ganancias en la medida en que los certificados de participación y/o títulos de deuda o las cuotapartes que emitieran no hubieren sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina. El tratamiento previsto por la Ley N° 27.440 rige respecto de las utilidades generadas en los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2018.

Siendo éste un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública de sus certificados de participación y/o títulos de deuda comprendido en los mencionados apartados, quedaría eximido (en el caso que el resultado impositivo arroja ganancias) del pago de impuesto a las ganancias y de sus correspondientes anticipos.

Por lo expuesto, serán los inversores receptores de las ganancias que distribuyera el Fideicomiso, quienes deberán incorporar dicha renta en sus declaraciones juradas siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se tratase de no haber mediado tal vehículo, dependiendo siempre de su condición de persona humana, persona jurídica o beneficiario del exterior.

En relación con las operaciones de la UT y el cargo por impuesto a las ganancias, no corresponde el devengamiento ni cálculo de provisión alguna debido a que la misma no es sujeto pasivo del impuesto. Los resultados impositivos que se determinen de acuerdo con la legislación impositiva vigente deberán ser computados por cada uno de sus miembros participantes, de corresponder.

j) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

Los aportes fiduciarios recibidos durante la etapa inicial del Fideicomiso y su correspondiente aplicación a la integración en especie de los valores Fiduciarios, se exponen a su valor reexpresado a moneda de cierre indicada en Nota la 2.3., considerando la fecha de cada una de las integraciones.

Los certificados de participación se exponen a su valor nominal y en la columna “ajuste de certificados de participación” se expone el correspondiente ajuste para la reexpresión a moneda de cierre indicada en 2.3.

En relación con los ingresos y gastos del ejercicio:

- Los ingresos y gastos se imputan a resultados en función a su devengamiento, los que fueron reexpresados desde la fecha de origen de las transacciones que los originan o del correspondiente devengamiento.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS (Cont.)

2.4. Criterios de valuación y exposición (Cont.)

j) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios (cont.)

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias ocurridas a lo largo de cada ejercicio se expusieron a su valor nominal reexpresado.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios valuados al costo se determinaron de acuerdo a lo expresado en la Nota 2.3. los ingresos y egresos financieros se presentan netos del efecto de la inflación de los activos y pasivos financieros que generaron esos resultados;
- El resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) se presenta en una línea separada y refleja el efecto de la inflación sobre las partidas monetarias que no fue computado en la determinación de los resultados financieros y por tenencia en términos reales.

2.5. Estimaciones

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fiduciario realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. La Dirección del Fiduciario realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, las depreciaciones, el valor recuperable de los activos, la provisión por el impuesto a las ganancias (de corresponder) y las previsiones para contingencias. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

2.6 Información adicional sobre el estado de flujo de efectivo

Para la presentación del estado de flujo de efectivo fiduciario se ha adoptado el método directo de la Resolución Técnica N° 19 de la FACPCE.

El efectivo y equivalentes de efectivo del Estado de Flujo de Efectivo comprenden los saldos de caja y bancos e inversiones de alta liquidez, de acuerdo al siguiente detalle:

	30/6/2023	30/6/2022
Fondos fijos UT	200.000	431.161
Bancos UT	272.243	7.917.805
Bancos cta.cte en pesos	5.933.556	9.719.066
Bancos cta.cte en dolares	20.647	341.956
Bancos cta comitente en pesos	462.248	-
Inversiones	1.514.030.536	462.977.796
Inversiones UT	3.141.997	-
Evfo. y equivalentes en el estado de flujo de efectivo	1.524.061.227	481.387.784

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

"FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

	30/06/2023	30/06/2022
	\$	\$
3.1. Caja y Bancos		
En moneda local		
Banco Cta. Cte.	5.933.556	9.719.066
Cuenta Comitante	462.248	-
Fondo Fijo - UT	200.000	431.161
Banco Cta. Cte. - UT	272.243	7.917.805
En moneda extranjera (Anexo V)		
Banco Cta. Cte.	20.647	341.956
Total	6.888.694	18.409.988
3.2. Inversiones		
Fondos Comunes de Inversión (Anexo IV)	1.514.030.536	462.977.796
Fondos Comunes de Inversión - UT (Anexo IV)	3.141.997	-
Total	1.517.172.533	462.977.796
3.3. Créditos		
En moneda local		
Deudores por ventas - UT	-	4.009.860
En moneda extranjera (Anexo V)		
Deudores por ventas - UT	-	36.994.367
Total	-	41.004.227
3.4. Otros Créditos		
Corrientes		
En moneda local		
Aportes Fiduciarios a Cobrar	613.833.038	-
Anticipo a proveedores - UT	203.641	-
Diversos	5.360.670	3.722.498
Diversos - UT	173.670	797.315
En moneda extranjera (Anexo V)		
Anticipo a proveedores UT	552.560	-
Total Corrientes	620.123.579	4.519.813
No corrientes		
En moneda local		
Impuesto al valor agregado - Saldo a favor - UT (*)	216.509.107	152.805.387
Ingresos brutos - Saldo a favor - UT	19.730.407	10.221.839
Impuesto a las ganancias - Saldo a favor - UT	11.180.296	19.148.708
Impuesto a los débitos y créditos saldo a favor	-	14.243.451
Gastos pagados por adelantado - UT	58.511.699	46.448.616
Diversos	2.942.717	-
(*) Neto de valor actual por un total de \$ 767.304.060		
En moneda extranjera (Anexo V)		
Depósitos en garantía - UT	1.025.200	1.078.160
Total No Corrientes	309.899.426	243.946.161
Total	930.023.005	248.465.974

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del "Fideicomiso Dorrego y Libertador"

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

"FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (Cont.)

	30/06/2023	30/06/2022
	\$	\$
3.5. Valores de Deuda Fiduciaria		
No corrientes		
En moneda extranjera (Anexo V)		
Valores de Deuda Fiduciaria	11.759.136.352	-
Total	11.759.136.352	-
3.6. Deudas Comerciales		
En moneda local		
Honorarios a Pagar	2.645.476	4.352.956
Proveedores - UT	137.551.225	64.394.245
Partes relacionadas - UT (Nota 7)	-	209.702.431
Provisión facturas a recibir - UT	182.439.161	219.403.977
En moneda extranjera (Anexo V):		
Proveedores - UT	7.849.470	6.196.034
Total	330.485.332	504.049.643
3.7. Deudas Fiscales		
Impuesto a los Ingresos Brutos a Pagar	10.545.978	2.068.879
Impuesto a los Bienes Personales a pagar	18.223.329	41.886.577
Retenciones a depositar - UT	9.400.320	2.584.318
Total	38.169.627	46.539.774
3.8. Otras Deudas		
Corrientes		
Diversas	-	20.480.125
Total Corrientes	-	20.480.125
No corrientes		
Anticipo de clientes UT (Nota 8)	399.961.764	399.571.863
Total No Corrientes	399.961.764	399.571.863
Total	399.961.764	420.051.988
3.9. Resultados Financieros y por Tenencia		
<u>Generados por Activos</u>		
Resultado por inversiones	73.355.961	28.292.208
Resultado por inversiones - UT	769.855	5.187.224
Actualización de Otros créditos	48.321.501	-
Intereses implícitos de los Créditos Fiscales	(19.712.076)	-
Intereses implícitos de los Créditos Fiscales - UT	(630.583.547)	(294.742.456)
Otros	(4.329.374)	-
Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda	(717.368.565)	(159.258.069)
Total Generados por Activos	(1.249.546.245)	(420.521.093)
<u>Generados por Pasivos</u>		
Intereses financieros	(14.278.353)	(1.952.716)
Intereses financieros - UT	(15.610)	(1.920)
Diferencia de cambio	(1.050.592.035)	(78.045.528)
Diferencia de cambio - UT	(2.186.303)	14.459.129
Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda	297.133.083	11.990.724
Total Generados por Pasivos	(769.939.218)	(53.550.311)
Total	(2.019.485.463)	(474.071.404)

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del "Fideicomiso Dorrego y Libertador"

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 4 - LIBROS RUBRICADOS

Los registros contables del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso se llevan en libros rubricados en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de ser transcriptos a los libros rubricados con los que cuenta el Fideicomiso.

NOTA 5 - APERTURA DE CRÉDITOS Y DEUDAS

La apertura por plazo de los créditos y deudas según el plazo estimado de cobro o pago y según devenguen intereses al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Créditos por Ventas	Otros Créditos	Deudas Comerciales	Valores de Deuda Fiduciaria	Deudas Fiscales	Otras Deudas
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
A vencer						
1er. Trimestre	-	620.123.579	330.485.332	-	19.946.298	-
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4to. Trimestre	-	-	-	-	18.223.329	-
A más de un año	-	309.899.426	-	11.759.136.352	-	399.961.764
Subtotal	-	930.023.005	330.485.332	11.759.136.352	38.169.627	399.961.764
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-
Totales	-	930.023.005	330.485.332	11.759.136.352	38.169.627	399.961.764
Que no devengan interés	-	930.023.005	330.485.332	11.759.136.352	38.169.627	399.961.764
A tasa variable	-	-	-	-	-	-
A tasa fija	-	-	-	-	-	-
Totales al 30/06/2023	-	930.023.005	330.485.332	11.759.136.352	38.169.627	399.961.764
Totales al 30/06/2022	41.004.227	248.465.974	504.049.643	-	46.539.774	420.051.988

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

"FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR"

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 6 - SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

De acuerdo con la aplicación de las disposiciones del apartado 3 de la Resolución Técnica N°21 de la F.A.C.P.C.E., se exponen las partes relacionadas agrupadas de acuerdo con el tipo de vinculación con la información requerida por la mencionada norma.

a) Saldos al Cierre:

Tipo de operación / Entidad	Deudas Comerciales (Nota 3.5.)	Saldo Neto
<u>Participantes</u>		
BSD Grupo Asesor S.A.	-	-
Total al 30/6/2023	-	-
Total al 30/6/2022	(209.702.431)	(209.702.431)

b) Transacciones del ejercicio

Tipo de operación / Entidad	Aportes	Prestaciones de servicios
<u>Participantes</u>		
BSD Grupo Asesor S.A.	-	96.282.208
Fideicomiso Dorrego y Libertador	5.786.017.747	-
COINSA Construcciones S.A.	-	710.100.223
Total al 30/6/2023	5.786.017.747	806.382.431
Total al 30/6/2022	2.855.233.383	207.565.447

NOTA 7 - CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO - UNION TRANSITORIA

En los términos del capítulo 4 de la Resolución Técnica N° 18 de la F.A.C.P.C.E., al 30 de junio de 2023, Fideicomiso Dorrego y Libertador S.A. BSD Grupo Asesor S.A. UT, mantiene los siguientes contratos de arrendamiento operativos:

Alau Tecnologías S.A.: acuerdo de fecha 19 de julio de 2021, modificado por adenda de fecha 25 de octubre de 2022, por el cual la UT cede en sublocación 2.000 metros cuadrados cubiertos y 163 metros cuadrados descubiertos, fijándose como fecha de inicio de sublocación el 1 de agosto de 2023. En el marco de este acuerdo, la UT recibió en concepto de anticipo la suma de \$185.347.136 (en moneda homogénea del 30 de junio) los cuales se encuentran expuestos en Nota 1.2 a los presentes estados contables. Dicho anticipo será descontado en forma proporcional durante los primeros treinta y seis meses de sublocación.

Checkpoint Charly: acuerdo celebrado con fecha 22 de agosto de 2022, por el cual la UT cede en sublocación un local, con una superficie aproximada de 346,5 metros cuadrados cubiertos y 228 metros

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del "Fideicomiso Dorrego y Libertador"

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 7 - CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO - UNION TRANSITORIA (CONT.)

descubiertos por el plazo de 10 años, prorrogables por el sublocatario por períodos de cinco años adicionales. Se fija como fecha de inicio de sublocación la de entrega del inmueble.

Rock & Feller's: acuerdo celebrado con fecha 22 de agosto de 2022, por el cual la UT cede en sublocación un local, con una superficie aproximada de 1.444 metros cuadrados cubiertos y 212 metros descubiertos por el plazo de 10 años, prorrogables por el sublocatario por períodos de cinco años adicionales. Se fija como fecha de inicio de sublocación la de entrega del inmueble.

Arrendamientos pactados luego del cierre de ejercicio:

17SIGMA SRL: acuerdo celebrado con fecha 1o de agosto de 2023, por el cual la UT cede en sublocación un local, con una superficie aproximada de 116 metros cuadrados cubiertos en el primer piso, incluyendo 1 cochera, por el plazo de 5 años, prorrogables por el sublocatario por otros cinco años adicionales. Se fija como fecha de inicio de la sublocación el 1º de noviembre de 2023, fecha estimada de entrega de acuerdo con el contrato.

NOTA 8 - DEFICIT PATRIMONIAL

A la fecha de cierre, el patrimonio neto fiduciario arroja un déficit de \$ 2.399.118.295, consecuencia de las pérdidas del ejercicio y las pérdidas acumuladas del ejercicio anterior. Las mismas tienen su origen, fundamentalmente, en que la UT aún no ha comenzado a generar ingresos por cánones locativos, pues ello ocurrirá una vez concluida la etapa de construcción y comenzada la etapa de explotación del proyecto (Nota 1.6) y en la pérdida por diferencia de cambio originada en la valuación de los valores de deuda fiduciaria emitidos en dólares estadounidenses, al tipo de cambio aplicable.

NOTA 9 - CONTEXTO ECONOMICO EN QUE OPERA LA UT Y EL FIDEICOMISO

El contexto económico-financiero actual de Argentina, en el que opera el Fideicomiso, es complejo y con alta volatilidad, lo que incluye alta inflación, fuerte depreciación del valor del peso argentino en relación con el dólar estadounidense y altas tasas de interés nominales, aunque negativas en términos reales. La sequía, que afectó la región en 2022 y 2023, generó fuertes caídas en la producción agrícola, menores exportaciones y mayores dificultades para el ingreso de divisas, afectando aún más la situación macroeconómica.

En este contexto, se han mantenido y profundizado las restricciones cambiarias reestablecidas en septiembre de 2019. Por una parte, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) ha emitido diversas comunicaciones mediante las cuales fue ampliando los requisitos para obtener la conformidad previa del BCRA para la realización de ciertas operaciones vinculadas con el acceso al Mercado Único y Libre de Cambios (“MULC”) tales como (i) el pago de importaciones y otras compras de bienes en el exterior, (ii) compra de moneda extranjera por parte de residentes con aplicación específica, (iii) pago de utilidades y dividendos, (iv) pago de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior, entre otras; y por otra, con posterioridad al cierre del presente ejercicio, se ha ampliado el alcance del impuesto “Para una Argentina Inclusiva y Solidaria” (“PAIS”) para incluir la cancelación de obligaciones derivadas de la compra de ciertos bienes y servicios adquiridos en el exterior.

Por otra parte, con fecha 23 de diciembre de 2019, se publicó en el Boletín Oficial la Ley Nro. 27.541 de “Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública” en donde, entre otras cuestiones, se declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal,

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 218 - Fº 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 9 - CONTEXTO ECONOMICO EN QUE OPERA LA UT Y EL FIDEICOMISO (CONT.)

administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional las facultades comprendidas en la ley en los términos del artículo Nro. 76 de la Constitución Nacional.

Por otro lado, La Cámara Argentina de la Construcción publica el índice CAC que pretende representar las variaciones que experimenta el costo de construcción para un determinado tipo de obra de arquitectura. El mismo es utilizado para actualizar los avances de las contrataciones realizadas por la UT. Cabe destacar que el último índice CAC publicado a la fecha de emisión de los presentes estados contables es de 4.001,90 correspondiente al mes de julio 2023, el cual sufrió un incremento del 9,28% respecto del mes de junio de 2023. El incremento interanual a junio de 2023 fue de 149,61% y se espera que debido al contexto político económico actual dicho índice continúe en aumento.

El 14 de agosto de 2023, luego de las Elecciones Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias (PASO), se establecieron una serie de medidas económicas de índole monetaria y cambiaria, en el marco del acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI). En el plano cambiario, se incrementó el tipo de cambio oficial mayorista en un 24%. En el plano monetario, se estableció una suba de la tasa de política monetaria de 21 puntos porcentuales, pasando de 97% a 118%, tal como lo indicó el comunicado del Banco Central de la República Argentina (BCRA) de la fecha.

Durante el mes de agosto de 2023 y hasta la fecha, el peso argentino (ARS) ha sufrido una fuerte devaluación en relación con el dólar estadounidense (USD). El tal sentido, a la fecha de emisión de los presentes estados contables la moneda local se ha devaluado alrededor del 36% en relación con el Dólar desde la fecha de cierre del ejercicio.

La inflación interanual del ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2023 fue del 115%, el índice de inflación publicado por el INDEC correspondiente al mes de julio 2023 fue de 1818,0838, que representa un incremento del 6,34% respecto del mes anterior y a la fecha se encuentra pendiente la publicación de la inflación del mes de agosto.

Este contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

El Directorio y la Gerencia del Fiduciario junto al Comité Administrativo de la UT, permanentemente monitorean la evolución de las cuestiones descriptas, así como las posibles modificaciones a las regulaciones que pudiera implantar el Gobierno Nacional, evaluando los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, sus resultados y los flujos de fondos futuros, en la medida que se vayan produciendo. En consecuencia, los presentes estados contables del fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

NOTA 10 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

1. En virtud de los términos y condiciones establecidos en el Prospecto y el Contrato de Fideicomiso el 19 de julio de 2023 se efectuó la redeterminación del Monto de la Segunda Integración en función de la variación del índice UVA que resulte aplicable a la Segunda Fecha de Integración. Este monto asciende a la suma de \$ 658.433.492,17 (Pesos seiscientos

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO
“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS

Correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 10 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO (CONT.)

cincuenta y ocho millones cuatrocientos treinta y tres mil cuatrocientos noventa y dos con diecisiete centavos), es decir, la suma de \$ 625.511.817,56 (Pesos seiscientos veinticinco millones quinientos once mil ochocientos diecisiete con cincuenta y seis centavos) en VDF y la suma de \$ 32.921.674,61 (Pesos treinta y dos millones novecientos veintiún mil seiscientos setenta y cuatro con sesenta y un centavos) en CP. Al 16 de agosto de 2023, se encontraba integrada la totalidad de los montos antes indicados.

2. Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presente estados contables fiduciarios se han integrado aportes a la UT por aproximadamente \$ 1.050.000.000.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables Fiduciarios, no existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas con posterioridad a la fecha de cierre que no hayan sido descriptos precedentemente o en las notas anteriores, que puedan afectar significativamente la situación patrimonial del Fideicomiso ni los resultados del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado

TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ANEXO I

BIENES DE USO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 30 DE JUNIO DE 2022 (En pesos - En moneda homogénea)

Concepto	Valores de incorporación			Depreciaciones			Valor residual neto 30/06/2023	Valor residual neto 30/06/2022
	Al inicio del ejercicio	Altas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Del Ejercicio (Anexo V)	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Muebles y útiles - UT	818.297	759.769	1.578.066	145.631	330.637	476.268	1.101.798	672.666
Total al 30/06/2023	818.297	759.769	1.578.066	-	330.637	476.268	1.101.798	-
Total al 30/06/2022	-	818.297	818.297	-	145.631	145.631	-	672.666

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ANEXO II

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 30 DE JUNIO DE 2022

(En pesos - En moneda homogénea)

Concepto	Valores de incorporación			Depreciaciones			Valor residual neto 30/06/2023	Valor residual neto 30/06/2022
	Al inicio del ejercicio	Altas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Del Ejercicio (Anexo V)	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Obras en curso - UT	2.072.774.955	4.306.206.702	6.378.981.657	-	-	-	6.378.981.657	2.072.774.955
Anticipo a proveedores - UT	729.159.580	254.129.047	983.288.627	-	-	-	983.288.627	729.159.580
Total al 30/06/2023	2.801.934.535	4.560.335.749	7.362.270.284	-	-	-	7.362.270.284	-
Total al 30/06/2022	-	2.801.934.535	2.801.934.535	-	-	-	-	2.801.934.535

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ANEXO III

ACTIVOS INTANGIBLES AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 30 DE JUNIO DE 2022 (En pesos - En moneda homogénea)

Concepto	Valores de incorporación			Depreciaciones			Valor residual neto 30/06/2023	Valor residual neto 30/06/2022
	Al inicio del ejercicio	Altas	Al cierre del ejercicio	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Del Ejercicio (Anexo V)	Acumuladas al cierre del ejercicio		
Gastos preoperativos - UT	307.832.643	3.345.823	311.178.466	-	-	-	311.178.466	307.832.643
Total al 30/06/2023	-	3.345.823	311.178.466	-	-	-	311.178.466	-
Total al 30/06/2022	-	307.832.643	307.832.643	-	-	-	-	307.832.643

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ANEXO IV

INVERSIONES CORRIENTES

AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 30 DE JUNIO DE 2022

(En pesos - En moneda homogénea)

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Valor de Libros 30/6/2023 \$	Valor de Libros 30/6/2022 \$
Fondos Comunes de Inversión				
NOVUS BALANCEADO Clase D	818.736.318	1,81	1.478.716.389	-
NOVUS LIQUIDEZ Clase B	16.303.989	2,17	35.314.147	-
FCI Goal B Pesos - UT	51.377	61,16	3.141.997	-
FIMA Premiun Clase B	-	-	-	462.977.796
		Totales	1.517.172.533	462.977.796

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

34

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ANEXO V

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 30 DE JUNIO DE 2022 (En pesos - En moneda homogénea)

Concepto	30/6/2023				30/6/2022	
	Moneda extranjera		Tipo de cambio al cierre	Monto en moneda argentina	Monto en moneda extranjera	Monto en moneda argentina
	Clase	Monto				
ACTIVO						
<u>Activo corriente</u>						
Caja y Bancos (Nota 3.1.) Banco Cta. Cte.	USD	80,56	256,30 (1)	20.647	1.279	341.956
Créditos (Nota 3.3.) Deudores por ventas - UT	USD	-	-	-	137.250	36.994.367
<u>Activo no corriente</u>						
Otros créditos (Nota 3.4.) Depósitos en garantía - UT	USD	4.000	256,30 (1)	1.025.200	4.000	1.078.160
Total del Activo	-	-	-	1.045.847	-	38.414.483
PASIVO						
<u>Pasivo corriente</u>						
Deudas comerciales (Nota 3.6.) Proveedores - UT	USD	30.578	256,70 (1)	7.849.470	22.951	6.196.034
<u>Pasivo no corriente</u>						
Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.5.)	USD	45.813.314	256,68 (2)	11.759.136.352	-	-
Total del Pasivo	-	-	-	11.766.985.822	-	6.196.034

(1) tipo de cambio BNA vendedor/comprador al cierre.

(2) tipo de cambio Comunicación "A" 3500 Mayorista al cierre.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO

“FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ANEXO VI

GASTOS: INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART.64, I, INC. B) DE LA LEY 19.550
 Correspondiente al ejercicio económico
 iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023,
 presentada en forma comparativa con el ejercicio económico anterior
 (En pesos - En moneda homogénea)

Concepto	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al 30/06/2023	Totales al 30/06/2022
Honorarios profesionales	-	48.174.482	48.174.482	12.215.835
Honorarios profesionales - UT	1.271.927	30.772.069	32.043.996	11.710.568
Depreciación de bienes de uso - UT (Anexo I)	-	315.613	315.613	160.655
Gastos de marketing - UT	19.044.807	-	19.044.807	28.846.387
Impuesto a los Bienes Personales	-	-	-	40.242.398
Impuesto sobre los ingresos brutos	62.732.538	-	62.732.538	2.152.569
Impuesto sobre los ingresos brutos - UT	76.780	-	76.780	6.766.103
Gastos bancarios	-	3.345.546	3.345.546	2.477.308
Gastos bancarios - UT	-	61.196	61.196	51.416
Impuesto Ley 25.413	-	37.291.162	37.291.162	30.039.464
Impuesto Ley 25.413 - UT	-	3.854.896	3.854.896	4.259.890
Gastos de papelería - UT	-	1.071.343	1.071.343	563.835
Gastos de telefonía - UT	-	864.621	864.621	-
Diversos - UT	-	172.604	172.604	-
Otros gastos Administrativos	-	8.983.545	8.983.545	77.915
Totales al 30/6/2023	83.126.052	134.907.077	218.033.129	-
Totales al 30/6/2022	78.977.568	60.586.775	-	139.564.343

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 08/09/2023
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Cra. Mónica Zecchillo (Socia)
 Contadora Pública (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 - F° 247

Jorge Sodano
 Apoderado



TMF Trust Company (Argentina) S.A.
 Como Fiduciario del “Fideicomiso Dorrego y Libertador”

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES

Señores

Presidente y Directores de

TMF Trust Company (Argentina) S.A. (En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Dorrego y Libertador)

C.U.I.T. 30-70832912-2

Domicilio Legal: Av. Chiclana 3345 - 5to. Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presente

1. Informe sobre los estados contables fiduciarios

Hemos auditado los estados contables adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "Fideicomiso Dorrego y Libertador" CUIT N° 30-71719663-1, que comprenden el estado de situación patrimonial fiduciario al 30 de junio de 2023, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario, correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y en los anexos I a VI.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2022, son parte integrante de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente y se presentan con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

2. Responsabilidad del Directorio del Fiduciario en relación a los estados contables fiduciarios

La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Dorrego y Libertador, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que su Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables fiduciarios están libres de incorrecciones significativas.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zeechillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247

3. Responsabilidad del Auditor (Cont.)

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Directorio del Fiduciario, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio obtenidos proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados contables fiduciarios adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "Fideicomiso Dorrego y Libertador" al 30 de junio de 2023, los resultados fiduciarios, la evolución de patrimonio neto fiduciario y el flujo de efectivo fiduciario correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

5. Énfasis sobre la situación de Déficit Patrimonial

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la situación de déficit patrimonial que se describe en la Nota 8 a los estados contables fiduciarios.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base al examen efectuado con el alcance indicado en el punto 3), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "Fideicomiso Dorrego y Libertador" al 30 de junio de 2023 surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables y los estados contables fiduciarios se encuentran en curso de ser transcritos a los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales.
- b) Según surge de los registros contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 30 de junio de 2023, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de septiembre de 2023.

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Cra. Mónica Zeechillo (Socia)
Contadora Pública (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 218 F° 247