

AVISO DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

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

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



Anker Latinoamérica S.A.
Organizador



PASEO GIGENA

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



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



Global reach
Local knowledge

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

El presente es un aviso de información complementaria (el “Aviso de Información Complementaria”) al aviso de reapertura de suscripción de fecha 3 de octubre de 2023 (el “Aviso de Reapertura de Suscripción”) y al prospecto de emisión de fecha 17 de marzo de 2023 (el “Prospecto”), publicados en la Autopista de la Información Financiera (la “AIF”) y en el boletín diario de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“BYMA”) por TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de fiduciario financiero (el “Fiduciario”) del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “*Fideicomiso Dorrego y Libertador*” (el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso Financiero”, indistintamente), constituido conforme a la Ley 24.441 (según fuera modificada, la “Ley de Fideicomiso”) y las normas (N.T. 2013 y mod.) de la Comisión Nacional de Valores (las “Normas de la CNV” y la “CNV”, respectivamente), en relación con la reapertura de la colocación y oferta en suscripción de los valores fiduciarios en el marco del Fideicomiso en las siguientes proporciones: 95% de valores de deuda fiduciaria (los “Valores de Deuda Fiduciaria”) y 5% de certificados de participación (los “Certificados de Participación”, y estos junto con los Valores de Deuda Fiduciaria, los “Valores Fiduciarios”), que serán emitidos por el Fiduciario como títulos independientes entre sí y de conformidad con la Ley de Fideicomiso, el Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación (el “CCCN”) y el Capítulo V, Título V de las Normas de la CNV. La oferta pública de los Valores Fiduciarios, incluyendo los montos que surjan de la capitalización de intereses de los Valores de Deuda Fiduciaria, fue autorizada por Resolución N° RESFC-2023-22183-APN-DIR#CNV de fecha 1 de marzo de 2023 de la CNV y sus condicionamientos fueron levantados por la Gerencia de Fideicomisos Financieros de la CNV el 17 de marzo de 2023.

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

Todos los términos que comiencen en mayúscula que no se encuentren expresamente definidos en el presente Aviso de Información Complementaria, tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto y/o en el Aviso de Reapertura de Suscripción publicados en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien los Valores Fiduciarios, en la página web de la CNV y en el boletín diario de BYMA, bajo la sección “*Mercado Primario*”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19° de la Sección III del Capítulo V del Título V de las Normas de la CNV se informa lo siguiente:

- 1) **Información Financiera:** Por medio del presente Aviso de Información Complementaria se informa a los Inversores Calificados que (i) la última información financiera del Fideicomiso publicada en la AIF a la fecha del presente son los Estados Contables Fiduciarios del Fideicomiso correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de julio de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2023 (los “Estados Contables”) y que (ii) a la fecha del presente no hay nueva información financiera a ser actualizada. Los Estados Contables se encuentran a disposición en la AIF bajo el N° de ID: 3090951.

Para mayor información financiera relativa al Fideicomiso, por favor véase: <https://www.cnv.gov.ar/SitioWeb/FideicomisosFinancieros/Fideicomiso?fideicomiso=85870>.

- 2) **Descripción de avance de las obras del Proyecto:** Por medio del presente Aviso de Información Complementaria se provee a los Inversores Calificados el detalle de los principales avances de la obra y las inversiones en el Proyecto registrados hasta la fecha del presente:

(a) Hechos Constructivos

A continuación, se informarán y detallarán a los Inversores Calificados determinados hechos constructivos de la obra del Proyecto desde aquellos avances originalmente informados en el Prospecto hasta el mes de junio de 2023, respaldando dichos avances con las imágenes pertinentes:

- (i) **Demoliciones:** Tras haber completado todas las tareas de demoliciones documentadas en las dos primeras etapas del plan de trabajos, se han completado las restantes demoliciones parciales vinculadas a refuerzos estructurales entre la estructura existente y la nueva estructura.
- (ii) **Estructuras resistentes:** La estructura resistente de todos los sectores del Proyecto se encuentra terminada. Actualmente se está avanzando sobre las terminaciones de la rampa metálica del sector sobre la calle Freyre.
- (iii) **Instalaciones sanitarias, gas, incendio:** El detalle de cada instalación es el siguiente:
 - **Instalación sanitaria (agua y cloaca):** La instalación se encuentra avanzada. Actualmente se está trabajando sobre detalles de terminación.
 - **Instalación de incendio:** La instalación se encuentra avanzada. Actualmente se está trabajando sobre detalles de terminación.
 - **Instalación de gas:** La instalación se encuentra avanzada. Actualmente se está trabajando sobre detalles de terminación interior, y sobre la cabina de medidores sobre la calle Freyre.
 - **Instalación de riego:** Las azoteas se encuentran avanzadas. Actualmente se continúa con la ejecución de las terminaciones.

- (iv) **Instalaciones eléctricas y termoeléctricas:** Las dos cámaras transformadoras se encuentran finalizadas y conectadas. Respecto a la instalación eléctrica, se han avanzado las instalaciones de los sectores comunes.
- (v) **Carpinterías y fachada:** Los trabajos se encuentran en ejecución y avanzados al 80%, las puertas exteriores se encuentran colocadas, en proceso de colocación los paneles especiales.

(b) **Contrataciones**

A continuación, se informan a los Inversores Calificados las contrataciones en curso: revestimientos de pasillos, revestimientos de halls de ascensores, artefactos de iluminación restantes, maquillaje de estructuras existentes, asientos exteriores de terraza, portones de cierre, marmolería, divisores de baños, pintura, señalética, contrataciones varias de terminaciones.

(c) **Trámites ante organismos oficiales del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:**

A continuación, se informarán y detallarán a los Inversores Calificados todos los avances en los trámites ante organismos oficiales desde aquellos trámites informados en el Prospecto hasta el mes de septiembre de 2023:

- (i) **Instalación ventilación mecánica:** Aprobado Expte N° 2023-20549821-GCABA-DGROC con fecha 31 de julio de 2023.
- (ii) **Plano único de Modificación Obra:** Aprobado Expte de obra N° 2022-22101147-GCABA-DGROC con fecha 30 de junio de 2023.
- (iii) **Plano de prevención contra incendios:** Aprobado Expte N° 2022-26419234-GCABA-DGROC con fecha 29 de junio de 2023.
- (iv) **Instalación eléctrica:** Aprobado Expte N° 2022-48072085-GCABA-DGROC con fecha 27 de marzo de 2023.

Para mayor información relativa a los avances de la obra del Proyecto, por favor véase: <https://aif2.cnv.gov.ar/Presentations/publicview/36A40543-0AAA-4655-90B2-8701A5007BA2>.

Registro Fotográfico

A continuación, se acompañan ciertas imágenes que detallan el avance de la obra del Proyecto detalladas precedentemente en el presente Aviso de Información Complementaria. Se advierte a los Inversores Calificados que las imágenes se acompañan al único y exclusivo efecto de constatar los avances en la obra del Proyecto.

Avance de la fachada Dorrego y Libertador



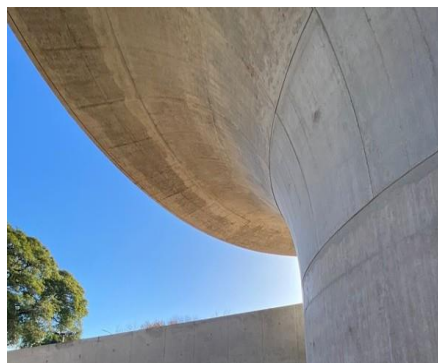
Avances de instalaciones de incendio y termomecánica en halles de ascensores y Núcleos I y II.



Posicionamiento de termotanques eléctricos en subsuelo del sector I



Contrapiso de hormigón – Planta Baja sector III



- 3) Por medio del presente Aviso de Información Complementaria se informa a los Inversores Calificados que a la fecha del presente, sin perjuicio de las aquí informadas, no se han registrado mayores modificaciones respecto de la información proporcionada en el Prospecto autorizado por la CNV.

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de octubre de 2023

Leonardo Pirolo
Autorizado

Felipe Couyoumdjian
Autorizado