

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Correspondientes al período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentados en forma comparativa

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Correspondientes al período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentados en forma comparativa

ÍNDICE

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 Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Contables de Períodos Intermedios

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ESTADOS CONTABLES FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Correspondientes al período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentados en forma comparativa
(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. Madero 900, 20° piso, 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 1.6.
Fecha de cierre del ejercicio:	30 de junio.

FIDEICOMISO FINANCIERO INDIVIDUAL INMOBILIARIO “FIDEICOMISO DORREGO Y LIBERTADOR”

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL FIDUCIARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE JUNIO DE 2024 (En pesos - En moneda homogénea)

ACTIVO FIDUCIARIO	31/12/2024	30/06/2024
ACTIVO FIDUCIARIO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 3.1)	29.506.016	41.617.179
Inversiones (Nota 3.2)	3.112.815.534	3.625.516.988
Créditos por servicios (Nota 3.3)	122.923.359	-
Otros créditos (Nota 3.4)	904.744.828	856.356.506
Total del activo corriente fiduciario	4.169.989.737	4.523.490.673
ACTIVO FIDUCIARIO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 3.4)	1.828.866.086	1.184.385.528
Bienes de Uso (Anexo I)	2.827.979	3.538.179
Propiedades de Inversión (Anexo II)	47.509.310.873	44.646.690.526
Activos Intangibles (Anexo III)	1.448.492.358	1.514.477.203
Total del activo no corriente fiduciario	50.789.497.296	47.349.091.436
TOTAL DEL ACTIVO FIDUCIARIO	54.959.487.033	51.872.582.109
PASIVO FIDUCIARIO		
PASIVO FIDUCIARIO CORRIENTE		
Deudas comerciales (Nota 3.7)	1.106.788.767	1.063.221.651
Deudas fiscales (Nota 3.8)	6.693.628	11.906.706
Otras deudas (Nota 3.9)	889.116.121	842.299.405
Total del pasivo corriente fiduciario	2.002.598.516	1.917.427.762
PASIVO FIDUCIARIO NO CORRIENTE		
Deudas financieras (Nota 3.5)	6.798.555.554	4.204.005.891
Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6)	53.276.395.367	56.987.838.016
Otras deudas (Nota 3.9)	2.081.279.564	956.423.337
Total del pasivo no corriente fiduciario	62.156.230.485	62.148.267.244
TOTAL DEL PASIVO FIDUCIARIO	64.158.829.001	64.065.695.006
PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO (según estado respectivo) - (Nota 8 - Déficit Patrimonial)	(9.199.341.968)	(12.193.112.897)
TOTAL DEL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO FIDUCIARIOS	54.959.487.033	51.872.582.109

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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentado en forma comparativa con idéntico período del ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

	31/12/2024	31/12/2023
	\$	\$
INGRESOS OPERATIVOS		
Ingresos por servicios - UT	115.243.831	-
Costo de los servicios prestados - UT (Anexo VI)	(519.451.372)	-
Resultado Bruto (Pérdida)	(404.207.541)	-
GASTOS OPERATIVOS		
Gastos de Comercialización (Anexo VI)	(93.771.795)	(844.835.858)
Gastos de Administración (Anexo VI)	(191.420.442)	(192.482.296)
Total Gastos Operativos	(285.192.237)	(1.037.318.154)
Resultados financieros y por tenencia incluido el RECPAM - Ganancia / (Pérdida) - (Nota 3.10)	3.683.170.707	(33.407.624.016)
Resultado del período antes de Impuesto a las Ganancias - Ganancia / (Pérdida)	2.993.770.929	(34.444.942.170)
Impuesto a las Ganancias - (Nota 2.4 j)	-	-
Resultado neto del período - Ganancia / (Pérdida)	2.993.770.929	(34.444.942.170)

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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentado en forma comparativa con idéntico período del ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

	Certificados de Participación \$	Ajuste de Certificados de Participación \$	Prima de Emisión \$	Resultados Acumulados no Asignados \$	Total Patrimonio Neto Fiduciario - (Nota 8) 31/12/2024 \$	Total Patrimonio Neto Fiduciario - (Nota 8) 31/12/2023 \$
Saldos al inicio del ejercicio	557.801.604	2.180.033.938	135.758.246	(15.066.706.685)	(12.193.112.897)	(10.797.092.880)
Suscripción de Certificados de Participación - Reapertura	-	-	-	-	-	328.541.921
Resultado neto del período - Ganancia / (Pérdida)	-	-	-	2.993.770.929	2.993.770.929	(34.444.942.170)
Saldos al cierre del período	557.801.604	2.180.033.938	135.758.246	(12.072.935.756)	(9.199.341.968)	(44.913.493.129)

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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentado en forma comparativa con idéntico período del ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

	31/12/2024	31/12/2023
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al inicio del ejercicio	3.667.134.167	6.858.949.252
Efectivo al cierre del período	3.142.321.550	4.799.628.665
Variación neta de efectivo del período	(524.812.617)	(2.059.320.587)
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Flujo generado por / (aplicado en) las Actividades Operativas		
Cobros de anticipos de clientes	1.171.672.943	-
Pago de Impuestos	(324.532.635)	(1.218.299.595)
Pago de Gastos de Operativos	(289.918.033)	(1.029.962.850)
Pago de Gastos de Reapertura de Colocación	-	(65.708.385)
RECPAM contenido en las Actividades Operativas	(13.304.445)	(175.744.246)
	543.917.830	(2.489.715.076)
Flujo (aplicado en) las Actividades de Inversión		
Pago por Compras de Propiedades de Inversión	(3.499.749.980)	(8.479.135.496)
Pago por Compras de Activos Intangibles	(111.347.483)	(222.113.184)
Resultado Generado por Fondos Comunes de Inversión	283.909.589	4.324.789.529
Compra y venta de Moneda Extranjera	-	(391.547.314)
Diferencias de cambio	773.586	18.988.594
RECPAM contenido en las Actividades de Inversión	(245.305.448)	(795.065.112)
	(3.571.719.736)	(5.544.082.983)
Flujo generado por las Actividades de Financiación		
Integración de Aportes de Fiduciantes - Emisión Inicial	-	2.302.053.746
Producido de la Reapertura de Colocación	-	6.570.838.390
Emisión de Pagarés Bursátiles	2.502.989.289	-
RECPAM contenido en las Actividades de Financiación	-	(2.898.414.664)
	2.502.989.289	5.974.477.472
Variación neta de efectivo del período	(524.812.617)	(2.059.320.587)

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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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 Fiduciantes 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 Fiduciario 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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

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

- 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;
- 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
- 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 1.8)

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 período 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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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 descrito en el artículo 3.1.1 del Contrato de Fideicomiso.

Los Valores Fiduciarios Ofertados y adjudicados inicialmente 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 inicial.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

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

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.

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, 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.

El 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.gov.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.gov.ar/Pdfs\(Estadisticas/Rankings.xls\)](http://www.bkra.gov.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.

El 5 de octubre de 2023 se cerró la suscripción de la Reapertura de la Oferta de emisión y colocación de valores fiduciarios. Con fecha 10 de octubre de 2023, se liquidaron y emitieron los valores fiduciarios adjudicados por \$ 2.131.867.750, según el siguiente detalle:

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

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

- VDF por un Valor Nominal de USD 5.786.081 (precio de emisión 100% del VN - tipo de cambio de Reapertura \$ 350,0250)
- CP por un Valor Nominal de \$ 62.547.459 (precio de reapertura \$ 1,7042)

Los mismos fueron suscriptos conforme a lo establecido en el Prospecto de Emisión del 17 de marzo de 2023, en las proporciones del 95% de VDF y del 5% de CP. Tienen los mismos Términos y Condiciones en todos los aspectos que los VF que se describen en el Contrato de Fideicomiso (con excepción para los VDF del tipo de cambio de apertura y del Precio de Reapertura para los CP), aplicándoles únicamente los períodos de devengamiento y fechas de pago que resulten aplicables con posterioridad a las fechas de Emisión y Liquidación de la Reapertura.

El monto emitido no supera en forma conjunta el Monto Máximo Remanente, el que podrá ser ampliado de conformidad con los descripto en el art. 3.1.l del Contrato de Fideicomiso.

Luego de la emisión y liquidación de la Reapertura, la cantidad total de valores nominales de VDF y CP en circulación es la siguiente:

Valores Nominales Totales en circulación de VDF y CP	
VDF	CP
USD 51.599.395	\$ 557.801.604

Destino de los fondos

Del producido de la colocación de los Valores Fiduciarios, el Colocador transfirió 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, el remanente el Colocador lo transfirió a la Cuenta Fiduciaria a los fines de implementar el Proyecto y los restantes gastos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Del producido de la liquidación por la Reapertura de Colocación, luego del pago de la comisión del Agente Colocador, el remanente de fondos fue destinado a las cuentas fiduciarias de inversión para atender las necesidades de financiación del Proyecto.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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 del período, no ha ocurrido la fecha de inicio de la operación. A partir de octubre 2024 se devengaron los primeros cánones locativos, pero la percepción de los mismos ocurrirá a partir del mes de enero de 2025 (Nota 7).

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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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 Fiduciantes 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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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 3.1.1 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 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.4. Facultad de Reapertura de la Colocación de VF

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.

1.5 Facultad de Endeudamiento Adicional - Emisión de Pagarés Bursátiles Electrónicos

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).

En virtud de lo dispuesto en el inciso V del artículo 6.2. del Contrato de Fideicomiso, el día 18 de abril de 2024, el Comité Administrativo de la UT resolvió por unanimidad de sus miembros solicitar al Fiduciario la emisión de 3 Pagarés Bursátiles Electrónicos que fueren admitidos para su listado y negociación en el Mercado Argentino de Valores S.A. Los fondos obtenidos en ocasión de la emisión de los Pagarés serán destinados a financiar el desarrollo y construcción del Proyecto.

Los Pagarés están denominados en Dólares Estadounidenses, integrados al tipo de cambio comprador del Banco Central de la República Argentina publicado por la Comunicación “A” 3500 del día 17 de abril de 2024 (dollar-linked), a una tasa de interés del 12% y serán pagaderos en Pesos por un valor nominal total US\$ 4.533.018.

El capital inicial resultante de la emisión de estos Pagarés asciende a la suma de \$3.185.000.783,94, antes de comisiones, gastos e impuestos.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.5 Endeudamiento Adicional- Pagarés Bursátiles Electrónicos (Cont.)

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

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

El día 20 de noviembre de 2024, el Comité Administrativo de la UT resolvió por unanimidad de sus miembros, entre otros puntos, solicitar al Fiduciario la emisión de 12 Nuevos Pagarés que fueren admitidos para su listado y negociación en el Mercado Argentino de Valores S.A. Los fondos obtenidos en ocasión de la emisión de los Nuevos Pagarés serán destinados a financiar la etapa final de construcción del Proyecto.

Los Nuevos Pagarés están denominados en Dólares Estadounidenses, los cuales fueron integrados al tipo de cambio del Banco Central de la República Argentina publicado por la Comunicación "A" 3500 del día 2 de diciembre de 2024 de \$1.011,92 (*dollar-linked*), a una tasa de interés anual del 12% y serán pagaderos en Pesos por un valor nominal total de US\$ 3.005.694. El capital inicial resultante de esta nueva emisión de Pagarés asciende a la suma de \$ 2.502.989.289, antes de comisiones, gastos e impuestos.

Título Valor	Tipo de cambio de integración	Fecha de Emisión	Valor Nominal emitido	Fecha de Vencimiento
Pagaré 1	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 308.187.000	6/1/2026
Pagaré 2	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 218.813.000	6/1/2026
Pagaré 3	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$89.374.000	6/1/2026
Pagaré 4	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 383.364.000	6/7/2026
Pagaré 5	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 272.189.000	6/7/2026
Pagaré 6	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 111.176.000	6/7/2026
Pagaré 7	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 557.611.000	5/1/2027
Pagaré 8	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 395.904.000	5/1/2027
Pagaré 9	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 161.707.000	5/1/2027
Pagaré 10	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 253.685.000	5/4/2027
Pagaré 11	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 180.116.000	5/4/2027
Pagaré 12	\$ 1.011,92	3/12/2024	US\$ 73.569.000	5/4/2027

Los Pagarés tienen la preferencia en el grado de prelación de su cobro establecido en el artículo 6.2, inciso V, punto (a) del Contrato de Fideicomiso. Con fecha 4 de diciembre de 2024 el Fiduciario informó, mediante Hecho Relevante publicado en CNV, la nueva configuración actualizada del cronograma de pago de servicios de los Valores Fiduciarios.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Jorge Sodano
Apoderado



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



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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.6. 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.

1.7. 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.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.7. Objeto de la UTE y estado de la obra

“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.

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)

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

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

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.

Con fecha 29 de marzo de 2024, la Dirección General de Ingeniería y Arquitectura del GCABA en su carácter de organismo de inspección de obra, emitió el Acta de Constatación de Finalización del Plan de Obra del Proyecto. En dicha acta, expresó que las unidades locativas del Proyecto se encuentran en condiciones de ingreso por parte de los sublocatarios. Consecuentemente, con fecha 4 de junio de 2024, la Dirección General de Concesiones y Permisos y la Dirección General de Ingeniería y Arquitectura del GCABA, otorgaron el Acta de Inicio de Explotación Comercial. A partir de dicha fecha comienza a computarse el plazo de 20 (veinte) años de la Concesión informado en la cláusula quinta del contrato de concesión firmado por la UT con el GCABA con fecha 25 de junio de 2021 y el devengamiento del plazo de recomposición mencionado en los párrafos precedentes.

El período finalizado el 31 de diciembre de 2024 corresponde al quinto ejercicio de la UT ya en etapa residual 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 intermedios no corresponde el devengamiento del Canon por la Concesión de la Explotación.

Adicionalmente, a la fecha de cierre de los presentes estados contables intermedios, la UT ha devengado ingresos por arrendamientos, los cuales serán percibidos a partir del mes de enero de 2025 (Nota 7).

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 (en moneda histórica de la fecha de celebración del contrato de la UT) más 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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.7. Objeto de la UT y estado de la obra (Cont.)

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%.

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.

1.8. 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, metrajés, 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.

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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 1 - CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL FIDEICOMISO (Cont.)

1.8. Comité Administrativo de la UT (Cont.)

- 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. Información comparativa

El estado de situación patrimonial, las notas y los anexos con información patrimonial se exponen en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024. Los estados de resultados fiduciarios, de evolución del patrimonio neto fiduciario y de flujo de efectivo fiduciario se exponen de forma comparativa con idéntico período del ejercicio económico anterior. Los mismos fueron ajustados de acuerdo con el procedimiento indicado en Nota 2.3. y se encuentran expresados en moneda homogénea de diciembre de 2024.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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 ejercicio 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 31 de diciembre de 2024.

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.

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 la fecha de cierre. Los montos así determinados fueron convertidos a los tipos de cambio de las correspondientes divisas vigentes al cierre o al valor al cierre del tipo de cambio aplicable determinado, según corresponda. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada período/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

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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

FACPCE (Control Conjunto - Nota 1.7). 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 1.7). La participación en los 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 (Anexo I)

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.

e) Propiedades de inversión - UT (Anexo II)

Las propiedades de inversión fueron medidas 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 del plazo de la concesión mencionado en Nota 1. El valor de las propiedades de inversión no supera su valor recuperable al cierre.

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. 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 activos intangibles no supera su valor recuperable al cierre.

g) Deudas financieras

Las mismas han sido valuadas a su valor descontado a la fecha de cierre, al tipo de cambio aplicable.

h) 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.

A la fecha de cierre del período, no corresponde el devengamiento de intereses ya que tal como se indica en la nota 1.2, no ha ocurrido la Fecha de Inicio de la Operación. La percepción de los primeros cánones locativos ocurrirá a partir del mes de enero de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
 iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
 presentadas en forma comparativa
 (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) 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.

j) 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 arrojase 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.

k) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios

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.

La prima de emisión se expone a su valor reexpresado de acuerdo con el procedimiento indicado en la Nota 2.3.

En relación con los ingresos y gastos del ejercicio:

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(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.)

k) Cuentas del Patrimonio Neto Fiduciario y de Resultados Fiduciarios (Cont.)

- 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.
- 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 provisiones 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:

	<u>31/12/2024</u>	<u>30/6/2024</u>
	\$	\$
Fondos fijos UT	517.658	627.116
Bancos UT	7.082.961	1.108.764
Bancos cta.cte en pesos	15.996.660	33.499.774
Bancos cta.cte en dolares	5.908.737	6.381.525
Inversiones	2.130.289.050	3.625.484.082
Inversiones UT	982.526.484	32.906
Efvo. y equivalentes en el estado de flujo de efectivo	<u>3.142.321.550</u>	<u>3.667.134.167</u>

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL Y DE RESULTADOS FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 Y 30 DE JUNIO DE 2024

	31/12/2024	30/06/2024
	\$	\$
3.1. Caja y Bancos		
En moneda local		
Banco Cta. Cte.	15.996.660	33.499.774
Fondo Fijo - UT	517.658	627.116
Banco Cta. Cte. - UT	7.082.961	1.108.764
En moneda extranjera (Anexo V)		
Banco Cta. Cte.	5.908.737	6.381.525
Total	29.506.016	41.617.179
3.2. Inversiones		
Fondos Comunes de Inversión (Anexo IV)	2.130.289.050	3.625.484.082
Fondos Comunes de Inversión - UT (Anexo IV)	982.526.484	32.906
Total	3.112.815.534	3.625.516.988
3.3. Créditos por servicios		
En moneda extranjera (Anexo V)		
Deudores por arrendamientos - UT	122.923.359	-
Total	122.923.359	-
3.4. Otros Créditos		
Corrientes		
En moneda local		
Impuesto al valor agregado - Saldo a favor - UT (*)	801.788.979	854.079.987
Gastos a recuperar - UT	101.095.888	-
Gastos pagados por adelantado	39.435	281.633
Diversos	1.646.856	1.784.515
Diversos - UT	173.670	210.371
Total Corrientes	904.744.828	856.356.506
No corrientes		
En moneda local		
Impuesto al valor agregado - Saldo a favor - UT (*)	1.398.506.364	809.716.455
Ingresos brutos - Saldo a favor - UT	29.325.815	41.719.204
Impuesto a las ganancias - Saldo a favor - UT	86.571.526	17.577.504
Gastos pagados por adelantado - UT	307.403.664	307.403.383
Diversos	2.942.717	3.564.595
(*) Neto de valor actual por un total de \$ 341.797.535 al 31/12/2024 y de \$ 958.634.922 al 30/06/2024.		
En moneda extranjera (Anexo V)		
Depósitos en garantía - UT	4.116.000	4.404.387
Total No Corrientes	1.828.866.086	1.184.385.528
Total	2.733.610.914	2.040.742.034

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL Y DE RESULTADOS FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 Y 30 DE JUNIO DE 2024 (Cont.)

	31/12/2024	30/06/2024
	\$	\$
3.5. Deudas Financieras		
No corrientes		
En moneda extranjera (Anexo V)		
Pagarés Bursátiles	6.798.555.554	4.204.005.891
Total	6.798.555.554	4.204.005.891
3.6. Valores de Deuda Fiduciaria		
No corrientes		
En moneda extranjera (Anexo V)		
Valores de Deuda Fiduciaria	53.276.395.367	56.987.838.016
Total	53.276.395.367	56.987.838.016
3.7. Deudas Comerciales		
En moneda local		
Honorarios a Pagar	5.485.298	3.147.596
Proveedores - UT	336.214.351	453.892.612
Partes relacionadas - UT (Nota 6)	65.233.727	129.218.032
Provisión facturas a recibir - UT	680.377.103	455.752.579
En moneda extranjera (Anexo V):		
Proveedores - UT	19.478.288	21.210.832
Total	1.106.788.767	1.063.221.651
3.8. Deudas Fiscales		
Impuesto a los Ingresos Brutos a Pagar	4.206.175	8.164.484
Retenciones a depositar	175.517	96.985
Retenciones a depositar - UT	2.311.936	3.645.237
Total	6.693.628	11.906.706
3.9. Otras Deudas		
Corrientes		
Anticipo de clientes - UT (Nota 7)	889.116.121	842.299.405
Total Corrientes	889.116.121	842.299.405
No corrientes		
Anticipo de clientes - UT (Nota 7)	2.081.279.564	956.423.337
Total No Corrientes	2.081.279.564	956.423.337
Total	2.970.395.685	1.798.722.742

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 3 - COMPOSICIÓN DE RUBROS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL Y DE RESULTADOS FIDUCIARIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 Y 30 DE JUNIO DE 2024 (Cont.)

	31/12/2024	31/12/2023
	\$	\$
3.10. Resultados Financieros y por Tenencia		
<u>Generados por Activos</u>		
Resultado por inversiones	(53.933.119)	428.880.549
Resultado por inversiones - UT	85.622.319	168.743
Actualización de Otros créditos	(423)	(281.525.371)
Intereses implícitos de los Créditos Fiscales	(193.378)	(350.144)
Intereses implícitos de los Créditos Fiscales - UT	363.976.776	(910.468.794)
Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda	(326.822.609)	(1.450.139.536)
Total Generados por Activos	68.649.566	(2.213.434.553)
<u>Generados por Pasivos</u>		
Intereses financieros	476.260.739	(11.464.767)
Intereses financieros - UT	(44.470)	(297.506)
Diferencia de cambio	3.142.536.458	(32.055.181.145)
Diferencia de cambio - UT	(1.768.633)	(13.173.828)
Resultado por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda	(2.462.953)	885.927.783
Total Generados por Pasivos	3.614.521.141	(31.194.189.463)
Total	3.683.170.707	(33.407.624.016)

NOTA 4 - LIBROS RUBRICADOS

Las registraciones de las operaciones del patrimonio fideicomitido son llevadas en forma separada del patrimonio del Fiduciario.

Las operaciones de diciembre de 2024 y los presentes estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de ser transcritos a los libros contables rubricados con los que cuenta el Fideicomiso, los que son llevados en sus aspectos formales, de acuerdo con normas legales vigentes.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

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 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Créditos por Servicios \$	Otros Créditos \$	Deudas Comerciales \$	Deudas Financieras \$	Valores de Deuda Fiduciaria (*) \$	Deudas Fiscales \$	Otras Deudas \$
A vencer							
1er. Trimestre	122.923.359	904.744.828	1.106.788.767	-	-	6.693.628	-
2do. Trimestre	-	-	-	-	-	-	296.372.040
3er. Trimestre	-	-	-	-	-	-	296.372.040
4to. Trimestre	-	-	-	-	-	-	296.372.041
A más de un año	-	1.828.866.086	-	6.798.555.554	53.276.395.367	-	2.081.279.564
Subtotal	122.923.359	2.733.610.914	1.106.788.767	6.798.555.554	53.276.395.367	6.693.628	2.970.395.685
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-	-
Total	122.923.359	2.733.610.914	1.106.788.767	6.798.555.554	53.276.395.367	6.693.628	2.970.395.685
Que no devengan interés	122.923.359	2.733.610.914	1.106.788.767	801.890.777	-	6.693.628	2.970.395.685
A tasa variable	-	-	-	-	-	-	-
A tasa fija	-	-	-	5.996.664.777	53.276.395.367	-	-
Total al 31/12/2024	122.923.359	2.733.610.914	1.106.788.767	6.798.555.554	53.276.395.367	6.693.628	2.970.395.685
Total al 30/06/2024	-	2.040.742.034	1.063.221.651	4.204.005.891	56.987.838.016	11.906.706	1.798.722.742

(*) Aún no corresponde devengamiento de intereses.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
 iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
 presentadas en forma comparativa
 (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 3.7.)	Saldo Neto
<u>Otros</u>		
COINSA Construcciones S.A.	(65.233.727)	(65.233.727)
Total al 31/12/2024	(65.233.727)	(65.233.727)
Total al 30/6/2024	(129.218.032)	(129.218.032)

b) Transacciones del ejercicio

Tipo de operación / Entidad	Prestaciones de servicios
<u>Otros</u>	
COINSA Construcciones S.A.	(215.812.450)
Total al 31/12/2024	(215.812.450)
Total al 30/6/2024	(672.352.004)

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
 iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
 presentadas en forma comparativa
 (En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 7 - CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO - UNION TRANSITORIA

En los términos del capítulo 4 de la Resolución Técnica N° 18 de la FACPCE, al 31 de diciembre de 2024, Fideicomiso Dorrego y Libertador S.A. BSD Grupo Asesor S.A. UT, mantiene los siguientes contratos de arrendamiento operativos:

Oficinas:

Alau Tecnologías S.A.: acuerdo de fecha 19 de julio de 2021, modificado por adenda de fecha 25 de octubre de 2022 y por una segunda adenda de fecha 19 de agosto de 2024, por el cual la UT cede en sublocación 2.000 metros cuadrados cubiertos y 163 metros cuadrados descubiertos en el primer piso. En el marco de este acuerdo, la UT recibió en concepto de anticipo la suma de \$ 1.798.248.438 (en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2024) los cuales se encuentran expuestos en Nota 3.9. a los presentes estados contables intermedios. Dicho anticipo será descontado en forma proporcional durante los primeros treinta y nueve meses de sublocación. Dado que el sublocatario ha recibido acceso en forma provisoria y limitada al espacio sublocado, a los fines de llevar a cabo la terminación de las oficinas a instalar en el espacio sublocado y que dichos trabajos se encontraban en curso de ejecución, ocasionando demoras en el inicio de actividades y mayores costos para el sublocatario, las partes acordaron comercialmente condonar el alquiler de los meses que transcurran desde la fecha de inicio de sublocación hasta el mes de abril de 2025.

17SIGMA S.R.L.: acuerdo celebrado con fecha 1° de agosto de 2023, modificado por adenda de fecha 28 de agosto de 2024, por el cual la UT cede en sublocación una oficina con una superficie aproximada de 116 metros cuadrados cubiertos en el primer piso, por el plazo de 5 años, prorrogables por el sublocatario por otros cinco años adicionales. Dado que el sublocatario ha recibido acceso en forma provisoria y limitada al espacio sublocado, a los fines de llevar a cabo la terminación de las oficinas a instalar en el espacio sublocado y que dichos trabajos se encontraban en curso de ejecución, ocasionando demoras en el inicio de actividades y mayores costos para el sublocatario, las partes acordaron comercialmente condonar el alquiler de los meses que transcurran desde la fecha de inicio de sublocación hasta el mes de abril de 2025.

Brustark S.A.: acuerdo celebrado con fecha 29 de noviembre de 2023, modificado por adenda de fecha 19 de diciembre de 2024, por el cual la UT cede en sublocación un local ubicado en el primer piso con superficie aproximada de 418 metros cuadrados cubiertos, por el plazo de 10 años, prorrogables por el sublocatario por otros cinco años adicionales. El sublocatario inició su actividad comercial en el mes de diciembre de 2024, habiéndose reconocido en los presentes estados contables intermedios el ingreso por arrendamiento correspondiente a dicho mes, el cual será percibido durante el mes de enero de 2025.

Minera Alumbreira Limited, Sucursal Argentina (Grupo Glencore): acuerdo celebrado con fecha 18 de abril de 2024, modificado por adenda de fecha 20 de enero de 2025, por el cual la UT cede en sublocación una oficina ubicada en tercer piso con una superficie aproximada de 750 metros cuadrados cubiertos, por el plazo de 5 años, prorrogables por el sublocatario por otros cinco años adicionales. El sublocatario inició su actividad comercial en el mes noviembre de 2024, habiéndose reconocido en los presentes estados contables intermedios los ingresos por arrendamientos correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2024, los cuales serán percibidos durante los meses de enero y febrero de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
 Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

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

BDS Grupo Asesor S.A.: acuerdo celebrado con fecha 15 de abril de 2024, por el cual la UT cede en sublocación una oficina ubicada en cuarto piso con una superficie aproximada de 324 metros cuadrados cubiertos, por el plazo de 5 años, prorrogables a solicitud de cualquiera de las partes. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el sublocatario se encuentra en curso de ejecución de los trabajos de adecuación del Espacio Sublocado, encontrándose pendiente los permisos y autorizaciones para el inicio de la actividad comercial, emitidos por las Autoridades competentes del GCBA.

Grobocopatel Hermanos S.A.: acuerdo celebrado con fecha 16 de abril de 2024, modificado por adenda del 8 de noviembre de 2024, por el cual la UT cede en sublocación una oficina ubicada en quinto piso con una superficie aproximada de 423 metros cuadrados cubiertos, por el plazo de 5 años, prorrogables por el sublocatario por otros cinco años adicionales. El sublocatario inició su actividad comercial en el mes noviembre de 2024, habiéndose reconocido en los presentes estados contables intermedios los ingresos por arrendamientos correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2024, los cuales serán percibidos durante el mes de febrero de 2025.

Trafigura Argentina S.A.: acuerdo celebrado con fecha 26 de septiembre de 2024, por el cual la UT cede en sublocación oficinas ubicadas en segundo piso con una superficie aproximada de 1.593 metros cuadrados cubiertos, por el plazo de cinco años y seis meses, prorrogables a solicitud de cualquiera de las partes. En el marco de este acuerdo, la UT recibió en concepto de anticipo la suma de \$ 1.171.672.943 (en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2024) los cuales se encuentran expuestos en Nota 3.9. a los presentes estados contables intermedios. Dicho anticipo será descontado en forma proporcional durante los primeros veinticuatro meses de sublocación. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el sublocatario se encuentra en curso de ejecución de los trabajos de adecuación del Espacio Sublocado, encontrándose pendiente los permisos y autorizaciones para el inicio de la actividad comercial, emitidos por las Autoridades competentes del GCBA.

Hit Cowork S.A.: acuerdo celebrado con fecha 26 de septiembre de 2024, por el cual la UT cede en sublocación oficinas situadas en el primer y segundo piso por una superficie aproximada de 4.792 metros cuadrados cubiertos y 744 metros cuadrados descubiertos, por el plazo de 10 años, prorrogables por el sublocatario por otros cinco años adicionales. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el sublocatario se encuentra en curso de ejecución de los trabajos de adecuación del Espacio Sublocado, encontrándose pendiente los permisos y autorizaciones para el inicio de la actividad comercial, emitidos por las Autoridades competentes del GCBA.

Locales comerciales

VXK S.R.L. (Checkpoint Charly): acuerdo celebrado con fecha 22 de agosto de 2022, por el cual la UT cede en sublocación un local ubicado en planta baja, con una superficie aproximada de 343 metros cuadrados cubiertos, 250 metros descubiertos, 86 metros destinados a depósitos y 34 metros destinados a vestuarios por el plazo de 10 años, prorrogables por el sublocatario por períodos de cinco años adicionales. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el sublocatario se encuentra en curso de ejecución de los trabajos de adecuación del Espacio Sublocado, encontrándose pendiente los permisos y autorizaciones para el inicio de la actividad comercial, emitidos por las Autoridades competentes del GCBA.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

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

MFK S.A. (Rock & Feller´s): acuerdo celebrado con fecha 22 de agosto de 2022, modificado por adenda de fecha 3 de noviembre de 2023, por el cual la UT cede en sublocación un local ubicado en planta baja con una superficie aproximada de 1.473 metros cuadrados cubiertos y 195 metros descubiertos por el plazo de 10 años, prorrogables por el sublocatario por períodos de cinco años adicionales. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el sublocatario se encuentra en curso de ejecución de los trabajos de adecuación del Espacio Sublocado, encontrándose pendiente los permisos y autorizaciones para el inicio de la actividad comercial, emitidos por las Autoridades competentes del GCBA.

JM SPORT S.R.L.: acuerdo celebrado con fecha 28 de diciembre de 2023, modificado por adenda del 6 de noviembre de 2024, por el cual la UT cede en sublocación un local ubicado en planta baja con superficie aproximada de 65 metros cuadrados cubiertos, por el plazo de 5 años, prorrogables a solicitud de cualquiera de las partes. El sublocatario inició su actividad comercial en el mes octubre de 2024, habiéndose reconocido en los presentes estados contables intermedios los ingresos por arrendamientos correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024, los cuales serán percibidos en forma prorrateada en seis pagos mensuales consecutivos desde enero hasta junio de 2025.

Grupo Mito S.R.L.: acuerdo celebrado con fecha 16 de abril de 2024, por el cual la UT cede en sublocación un local situado en planta baja con una superficie total aproximada de 47 metros cubiertos y 54 metros semicubiertos/descubiertos, por el plazo de 5 años, prorrogables por el sublocatario. El sublocatario inició su actividad comercial en el mes enero de 2025, los ingresos por arrendamientos serán percibidos a partir de dicho mes.

Amaike S.A.: acuerdo celebrado con fecha 5 de agosto de 2024, por el cual la UT cede en sublocación un local situado en el segundo piso, con una superficie aproximada de 667 metros cuadrados cubiertos y 500 metros cuadrados descubiertos, por el plazo de 10 años, prorrogables por el sublocatario. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el sublocatario se encuentra en curso de ejecución de los trabajos de adecuación del Espacio Sublocado, encontrándose pendiente los permisos y autorizaciones para el inicio de la actividad comercial, emitidos por las Autoridades competentes del GCBA.

Hipódromo Argentino de Palermo S.A.(HAPSA): el día 15 de agosto de 2024 se celebró una cesión de posición contractual entre BSD Grupo Asesor S.A. y la UT, con relación al acuerdo firmado con fecha 12 de marzo de 2021 entre BSD Grupo Asesor S.A. y HAPSA donde se cede en sublocación un espacio ubicado en planta baja con capacidad para al menos 250 cocheras. A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el sublocatario se encuentra en curso de ejecución de los trabajos de adecuación del Espacio Sublocado, encontrándose pendiente los permisos y autorizaciones para el inicio de la actividad comercial, emitidos por las Autoridades competentes del GCBA.

En vista de las demoras descriptas en la Nota 1.7, la UT se encuentra en tratativas comerciales de acordar la firma de adendas con los siguientes sublocatarios: VXK S.R.L., MFK S.A., Grupo Mito S.R.L. y BSD Grupo Asesor S.A.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 8 - DEFICIT PATRIMONIAL

A la fecha de cierre del período, el patrimonio neto fiduciario arroja un déficit de \$9.199.341.968, consecuencia de las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores. Las mismas tienen su origen, fundamentalmente, en que la UT aún no había comenzado a generar ingresos por cánones locativos 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. La mencionada situación comenzará a revertirse durante el presente ejercicio.

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.

Durante el año 2023 continuó el proceso de caída de la actividad económica y al mismo tiempo una creciente alza en los niveles de inflación, costo salarial, tasas de interés y devaluación de la moneda local en conjunto con 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.

Hacia el segundo semestre del año 2023, se llevaron a cabo las elecciones en Argentina, en las que se elige presidente de la Nación. Tras las PASO del 13 de agosto de 2023, se dio un aumento del tipo de cambio de dólar estadounidense en el orden del 22% llevando el valor de este a \$350 por cada uno.

En el mes de octubre de 2023, se llevaron a cabo las elecciones generales el día 22 de octubre, lo que dio como resultado una nueva elección de segunda vuelta, que se llevó a cabo el 19 de noviembre, entre el Oficialismo y La Libertad Avanza, cuyo resultado fue a favor de la oposición.

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió el nuevo presidente de la Nación Argentina.

Con fecha 13 de diciembre de 2023, el ministro de Economía del nuevo gobierno dispuso un aumento del valor de dólar estadounidense llevando el mismo a \$800 por cada uno, lo que representó un aumento aproximado del 119%. Al cierre del presente período la cotización del dólar referencia Com. A 3500 mayorista al cierre es de \$1032,50 y la inflación del período fue de 21,13%.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, se presentó el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023 denominado “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, donde se establece distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de cientos de leyes y declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, es decir, la reforma del Estado. Este DNU comenzó su vigencia con fecha 29 de diciembre de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

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

Con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional envió un proyecto de Ley de “Bases y puntos de partida para la libertad de los argentinos” al Congreso. El proyecto “ómnibus” cuenta con reformas económicas, impositivas, energéticas, penales y electorales de alto impacto.

Adicionalmente durante los últimos días del mes de diciembre de 2023 el Directorio del Banco Central de la República Argentina (BCRA) ha tomado varias medidas con el propósito de clarificar y simplificar la señal de tasa de política monetaria afectando a las tasas de interés hacia la baja. También se produjeron desregulaciones eliminando distintas restricciones sobre el mercado de cambios y las operaciones relacionadas a esta.

El 8 de julio de 2024 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto 592/2024 mediante el cual el Poder Ejecutivo promulgó la Ley 27.742 “Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”, la cual declara la emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de 1 año y establece, entre otros, la reforma del Estado, la promoción del empleo registrado, la modernización laboral y el Régimen de Incentivo de Grandes Inversiones (RIGI). El RIGI busca promover el desarrollo de inversiones productivas y de infraestructura, otorgando a las inversiones que califiquen un régimen de seguridad jurídica y estabilidad tributaria, aduanera y cambiaria por 30 años. A la fecha se espera el Decreto Reglamentario, el cual definirá entre otras cuestiones los límites mínimos de inversión por industria.

Al 31 de diciembre de 2024 y a la fecha, se mantienen vigentes las restricciones de acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) y el régimen de impuestos a las importaciones y retenciones.

El actual Gobierno plantea entre sus objetivos instaurar un régimen económico diferente en el país. El plan propuesto consiste en avanzar con una profunda desregulación de la economía y con reformas estructurales que liberen restricciones para invertir y operar en el país, incluyendo la eliminación paulatina de las restricciones cambiarias mencionadas anteriormente, en la medida que estén las condiciones macroeconómicas para hacerlo.

Respecto a los mercados inmobiliario y de la construcción, 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 el fideicomiso. El último índice CAC publicado a la fecha de emisión del presente estado contable anual es de 15356,40, correspondiente al mes de diciembre de 2024, el cual sufrió un incremento del 15,50% respecto del índice del mes de junio de 2024.

El fiduciario y el Comité 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 intermedios del fideicomiso deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentadas en forma comparativa
(En pesos - En moneda homogénea)

NOTA 10 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad a la fecha de cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados contables fiduciarios se han integrado aportes a la UT por, aproximadamente, \$1.037.000.000.

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 ni los resultados del período económico actual.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE JUNIO DE 2024
(En pesos - En moneda homogénea)**

Concepto	Valores de incorporación		Depreciaciones			Valor residual neto 31/12/2024	Valor residual neto 30/06/2024
	Al inicio del ejercicio	Al cierre del período	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Del período (Anexo VI)	Acumuladas al cierre del período		
Muebles y útiles - UT	7.101.994	7.101.994	3.563.815	710.200	4.274.015	2.827.979	3.538.179
Totales	7.101.994	7.101.994	3.563.815	710.200	4.274.015	2.827.979	3.538.179

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE JUNIO DE 2024
(En pesos - En moneda homogénea)**

Concepto	Valores de incorporación				Depreciaciones			Valor residual neto 31/12/2024	Valor residual neto 30/06/2024
	Al inicio del ejercicio	Altas	Transferencias	Al cierre del período	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Del período (Anexo VI)	Acumuladas al cierre del período		
Obras en curso - UT	40.542.377.342	3.101.150.708	(37.761.856.776)	5.881.671.274	-	-	-	5.881.671.274	40.542.377.342
Obras terminadas - UT	-	-	41.556.109.739	41.556.109.739	-	519.451.372	519.451.372	41.036.658.367	-
Anticipo a proveedores - UT	4.104.313.184	280.921.011	(3.794.252.963)	590.981.232	-	-	-	590.981.232	4.104.313.184
Totales	44.646.690.526	3.382.071.719	-	48.028.762.245	-	519.451.372	519.451.372	47.509.310.873	44.646.690.526

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE JUNIO DE 2024
(En pesos - En moneda homogénea)**

Concepto	Valores de incorporación				Amortizaciones			Valor residual neto 31/12/2024	Valor residual neto 30/06/2024
	Al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Al cierre del período	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Del período (Anexo VI)	Acumuladas al cierre del período		
Gastos preoperativos - UT	1.514.477.203	111.347.483	(101.095.888)	1.524.728.798	-	76.236.440	76.236.440	1.448.492.358	1.514.477.203
Totales	1.514.477.203	111.347.483		1.524.728.798	-	-	-	1.448.492.358	1.514.477.203

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE JUNIO DE 2024
(En pesos - En moneda homogénea)**

Denominación y Características de los Valores	Cuotapartes	Valor de la Cuotaparte	Valor de Libros 31/12/2024 \$	Valor de Libros 30/6/2024 \$
Fondos Comunes de Inversión				
NOVUS LIQUIDEZ Clase B	5.314.336	5,63	29.912.780	3.625.484.082
QUINQUELA PESOS FCI Clase B	58.424.692	35,95	2.100.376.270	-
PIONERO (ex Goal Pesos) - UT	5.993.258	163,94	982.526.484	32.907
		Totales	3.112.815.534	3.625.516.989

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 V

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 30 DE JUNIO DE 2024 (En pesos - En moneda homogénea)

Concepto	31/12/2024				30/6/2024	
	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	5.836	1.012,50 (1)	5.908.737	5.916	6.381.525
Créditos por servicios (Nota 3.3.) Deudores por arrendamientos- UT	USD	119.459	1.029,00 (2)	122.923.359	-	-
<u>Activo no corriente</u>						
Otros créditos (Nota 3.4.) Depósitos en garantía - UT	USD	4.000	1.029,00 (2)	4.116.000	4.000	4.404.387
Total del Activo	-	-	-	132.948.096	-	10.785.912
PASIVO						
<u>Pasivo corriente</u>						
Deudas comerciales (Nota 3.7.) Proveedores - UT	USD	18.874	1.032,00 (2)	19.478.288	19.200	21.210.832
<u>Pasivo no corriente</u>						
Deudas financieras (Nota 3.5.) Pagarés Bursátiles	USD	6.584.557	1.032,50 (3)	6.798.555.554	3.806.501	4.204.005.891
Valores de Deuda Fiduciaria (Nota 3.6.) Valores de Deuda Fiduciaria	USD	51.599.414	1.032,50 (3)	53.276.395.367	51.599.395	56.987.838.016
Total del Pasivo	-	-	-	60.094.429.209	-	61.213.054.739

- (1) tipo de cambio BNA Billetes comprador al cierre.
(2) tipo de cambio BNA Divisa comprador / vendedor al cierre.
(3) tipo de cambio Comunicación "A" 3500 Mayorista al cierre.

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 período intermedio de seis meses
iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024,
presentado en forma comparativa con idéntico período del ejercicio económico anterior
(En pesos - En moneda homogénea)

Concepto	Costos de los servicios prestados	Gastos de comercialización	Gastos de administración	Totales al 31/12/2024	Totales al 31/12/2023
Depreciación de propiedades de inversión - UT (Anexo II)	519.451.372	-	-	519.451.372	-
Amortización de activos intangibles - UT (Anexo III)	-	-	76.236.440	76.236.440	-
Honorarios profesionales	-	-	64.430.706	64.430.706	65.968.834
Honorarios profesionales - UT	-	94.782	27.776.310	27.871.092	41.096.297
Gastos de Colocación	-	-	5.498.721	5.498.721	65.708.385
Depreciación de bienes de uso - UT (Anexo I)	-	-	710.200	710.200	710.200
Gastos de marketing - UT	-	21.547.029	-	21.547.029	506.914.880
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	22.712.767	-	22.712.767	337.843.572
Impuesto sobre los ingresos brutos - UT	-	19.100.912	-	19.100.912	77.405
Gastos bancarios	-	-	821.813	821.813	2.885.124
Gastos bancarios - UT	-	-	170.552	170.552	171.715
Impuesto Ley 25.413 - UT	-	-	12.241.436	12.241.436	11.081.183
Impuestos, tasas y contribuciones - UT	-	30.316.305	-	30.316.305	-
Gastos de papelería - UT	-	-	820.586	820.586	1.559.691
Gastos de telefonía - UT	-	-	425.598	425.598	738.865
Diversos - UT	-	-	-	-	883.670
Otros gastos Administrativos	-	-	2.288.080	2.288.080	1.678.332
Total al 31/12/2024	519.451.372	93.771.795	191.420.442	804.643.609	-
Total al 31/12/2023	-	844.835.858	192.482.296	-	1.037.318.153

Firmado a efectos de su identificación
Con nuestro informe de fecha 11/02/2025
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 REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS

Señores

Presidente y Directores de

TMF Trust Company (Argentina) S.A. (En su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador”)

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

Domicilio Legal: Av. Madero 900, 20° piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Informe sobre los estados contables fiduciarios de períodos intermedios

Hemos revisado los estados contables fiduciarios 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 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados fiduciario, el estado de evolución del patrimonio neto fiduciario y el estado de flujo de efectivo fiduciario, correspondientes al período intermedio de seis meses iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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 2024, y a sus períodos intermedios, 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 período intermedio actual.

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

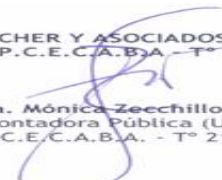
La Dirección de TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador”, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables fiduciarios mencionados precedentemente, de conformidad 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 emitir una conclusión sobre los estados contables fiduciarios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas por la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Somos independientes del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador” y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

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



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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables fiduciarios adjuntos correspondientes al Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador” por el período intermedio de seis meses iniciado el 1 de julio de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con normas contables profesionales argentinas.

5. Énfasis sobre la situación de Déficit Patrimonial

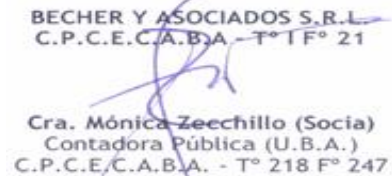
Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la situación de déficit patrimonial que se describe en la Nota 8 a los estados contables fiduciarios.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base a nuestra revisión efectuada con el alcance indicado en 3), informamos que los estados contables fiduciarios del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario “Fideicomiso Dorrego y Libertador” al 31 de diciembre de 2024 surgen de sistemas computarizados. Las registraciones contables de diciembre de 2024 y los estados contables fiduciarios se encuentran pendientes de transcripción a los registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- b) Según surge de las registraciones contables, el Fideicomiso no adeuda suma alguna al 31 de diciembre de 2024, en concepto de aportes y contribuciones previsionales a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de febrero de 2025.

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



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