



Global reach  
Local knowledge

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de octubre del 2025

Señores

**Comisión Nacional De Valores**

Gerencia de Fideicomisos Financieros

Presente

Señores

**Mercado Argentino de Valores S.A.**

Presente

Señores

**BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A**

Presente

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

De nuestra mayor consideración:

Nos dirigimos a ustedes en nuestro carácter de apoderados de TMF Trust Company (Argentina) S.A., fiduciario del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "*Fideicomiso Dorrego y Libertador*" (el "*Fiduciario*" y el "*Fideicomiso*", respectivamente), en cumplimiento de la obligación de informar a los Fiduciantes Beneficiarios establecida bajo el Contrato de Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario "*Fideicomiso Dorrego y Libertador*", conf. Texto Ordenado establecido mediante su tercer enmienda de fecha 28 de marzo de 2023 (el "*Contrato de Fideicomiso*"), bajo el prospecto de fecha 17 de abril de 2023 (el "*Prospecto*", junto con el Contrato de Fideicomiso, los "*Documentos de Autorización*") y bajo la Sección II, Capítulo I, del Título XII de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013).

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

Por medio del presente, se hace referencia a: (i) los valores de deuda fiduciaria originales y adicionales emitidos por el Fiduciario con fecha 4 de abril de 2023 y 10 de octubre de 2023, respectivamente (los "*Valores Fiduciarios Originales*"); (ii) los tres pagarés bursátiles electrónicos por un valor nominal total de US\$ 4.533.017 (Dólares Estadounidenses cuatro millones quinientos treinta y tres mil diecisiete (los "*Pagarés Originales Abril 2024*") emitidos por el Fiduciario con fecha 18 de abril de 2024; y (iii) los doce pagarés bursátiles electrónicos



Global reach  
Local knowledge

por un valor nominal total de US\$ 3.005.694 (Dólares estadounidenses tres millones cinco mil seiscientos noventa y cuatro) a una tasa de interés anual del 12% y pagaderos en Pesos (los “Pagarés Originales Diciembre 2024”) emitidos por el Fiduciario con fecha 3 de diciembre de 2024.

El Fiduciario informa que, en virtud de las adecuaciones de obra requeridas por la Autoridad Concedente al momento de la suscripción del Acta de Recepción Provisoria de Obra de fecha 28/05/2024 que generaron trabajos adicionales realizados por la Contratista Principal hasta la suscripción del Acta de Recepción Definitiva de Obra de fecha 28/05/2025; la asunción de los gastos operativos y servicios públicos del edificio a cargo del concesionario luego de la suscripción del Acta de Inicio de Uso y Explotación del Inmueble suscripta con fecha 4/06/2024; y la postergación del inicio de las fechas de Sublocación que fueron materializadas en las respectivas adendas de los Contratos de Sublocación, producto de circunstancias que resultan ajenas al Concesionario, resulta indispensable complementar el financiamiento del Proyecto “*Ámbito Gigena*”. En este marco, atento a las circunstancias descriptas las cuales acaecieron entre la finalización del proyecto de obra y el inicio de la explotación comercial del inmueble relativas a la cobranza y la las erogaciones de fondos realizadas por el concesionario resulta indispensable, a efectos de poder hacer frente a los compromisos financieros para el correcto funcionamiento del Proyecto incluyendo en lo relativo al mantenimiento y la explotación del inmueble y el pago del interés base bajo los Valores Fiduciarios Originales sin necesidad de alterar los restantes compromisos del Fideicomiso, resulta necesario complementar el financiamiento del Proyecto mediante la refinanciación de los Pagarés Originales Abril 2024.

A tales efectos, el Comité Administrativo de la unión transitoria denominada “*Fideicomiso Dorrego y Libertador y BSD Grupo Asesor S.A. Unión Transitoria*” (el “Comité Administrativo de la UT”) con fecha 2 de octubre de 2025, aprobó la emisión de dos nuevos pagarés bursátiles (por hasta un monto máximo en conjunto de US\$ 1.591.862,42 (Dólares Estadounidenses un millón quinientos noventa y un mil ochocientos sesenta y dos con 42/100), los cuales estarán denominados en Dólares Estadounidenses y serán integrados en Pesos al tipo de cambio que se defina en los títulos definitivos (los “Nuevos Pagarés”), los que fueran emitidos el 9 de octubre de 2025 y admitidos para su listado y negociación en el Mercado Argentino de Valores S.A. Concomitantemente con la emisión y negociación de los Nuevos Pagarés, se retirarían de listado los Pagarés Originales Abril 2024, siendo cancelados en especie, con la emisión de los Nuevos Pagarés.

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



En este sentido, se informa a los Fiduciantes Beneficiarios que los Nuevos Pagarés tienen la preferencia en el grado de prelación de su cobro establecida en el artículo 6.2, inciso V, punto (a) del Contrato de Fideicomiso. De este modo, los Nuevos Pagarés cuentan con la misma prelación en el cobro que los Pagarés Originales Abril 2024, pero un grado de prelación en el cobro superior a los Valores Fiduciarios. Habiéndose emitido y suscripto la totalidad de los Nuevos Pagarés, se informa que se acompañará a la mayor brevedad posible la configuración actualizada del cronograma estimado de pago de servicios de los Valores Fiduciarios y el flujo disponible a la fecha luego de la emisión de los Nuevos Pagarés, debidamente aprobados mediante acta del comité administrativo de la UT de fecha 2 de octubre del 2025.

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

| Título Valor* | Fecha de Emisión | Valor Nominal a ser emitido | Moneda de Denominación  | Moneda de Integración | Moneda de Pago | Fecha de Vencimiento |
|---------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| Pagaré N° 1   | 09/10/2025       | 729.262.12                  | Dólares Estadounidenses | Pesos                 | Pesos          | 20/11/2025           |
| Pagaré N° 2   | 09/10/2025       | 862.600,30                  | Dólares Estadounidenses | Pesos                 | Pesos          | 07/06/2027           |

(\*) Tipo de cambio publicado por la comunicación "A" 3500 del Banco Central de la República Argentina de la fecha que se defina en los títulos definitivos de los Nuevos Pagarés.

A su vez, hacemos saber que el Fideicomiso se encuentra en conversaciones a efectos de emitir nuevos pagarés bursátiles electrónicos para repagar y/o refinanciar ciertos Pagarés Originales Diciembre 2024; y que, en caso de ver progreso en dichas conversaciones, se informará respecto de aquello una vez acordados los término y condiciones de refinanciamiento.

Sin otro particular, saluda a Ustedes muy atentamente.

**TMF Trust Company (Argentina) S.A.**  
**Fiduciario en el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Dorrego y Libertador**

Felipe Couyoumdjian  
Apoderado

Jorge Sodano  
Apoderado