



Global reach
Local knowledge

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de abril del 2026

Señores

Comisión Nacional De Valores

Gerencia de Fideicomisos Financieros

Presente

Señores

Bolsas y Mercados Argentinos S.A.

Presente

Señores

Mercado Argentino de Valores 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”); y (ii) un pagaré bursátil electrónico por un valor nominal total de capital inicial, neto de intereses (excluyendo, sin limitación, cualquier tipo de interés implícito), de US\$ 1.510.872 (Dólares Estadounidenses un millón quinientos diez mil ochocientos setenta y dos) a una tasa de interés anual del 12% y pagadero en Pesos (el “Pagaré Original Abril 2024”) emitido por el Fiduciario con fecha 18 de abril de 2024.



Global reach
Local knowledge

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*”. Asimismo, debido a que el espacio disponible se encuentra hoy en niveles cercanos al 100% de ocupación, en los últimos meses se fueron detectando y realizando tareas (quedando algunas pendientes de realizar) relacionadas con el uso y cuestiones propias de un edificio refaccionado. Adicionalmente, a la fecha del presente se están realizando una serie de adecuaciones a nivel obra, considerando el uso que los sublocatarios le están dando al espacio, lo cual genera costos adicionales que no se encontraban originalmente previstos. 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 (en ciertos casos) y la fecha del presente (en otros), relativas a la cobranza y 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), complementar el financiamiento del Proyecto mediante la refinanciación del Pagaré Original Abril 2024. La refinanciación del Pagaré Original Abril 2024 se realizó (i) en efectivo, mediante el pago de parte de las sumas adeudadas bajo el Pagaré Original Abril 2024; y (ii) en especie, mediante la emisión del Nuevo Pagaré (conforme se define a continuación).

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 8 de abril de 2026, aprobó la emisión de un nuevo pagaré bursátil (por hasta un monto máximo de capital inicial, neto de intereses (excluyendo, sin limitación, cualquier tipo de interés implícito), de US\$ 1.608.727 (Dólares Estadounidenses un millón seiscientos ocho mil setecientos veintisiete), denominado en Dólares Estadounidenses, a ser integrado en Pesos al tipo de cambio que se defina en el título definitivo (el “Nuevo Pagaré”). Dicho Nuevo Pagaré fue emitido el 8 de abril de 2026 y admitido para su listado y negociación en el Mercado Argentino de Valores S.A. Concomitantemente con la emisión y negociación del Nuevo Pagaré, se retiró de listado el Pagaré Original Abril 2024.



Global reach
Local knowledge

El Fiduciario manifiesta – con carácter de declaración jurada- que la emisión del Nuevo Pagaré 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 el Nuevo Pagaré tiene 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, el Nuevo Pagaré cuenta con la misma prelación en el cobro que el Pagaré Original Abril 2024, pero un grado de prelación en el cobro superior a los Valores Fiduciarios.

Habiéndose emitido y suscripto la totalidad del Nuevo Pagaré, se acompaña como **Anexo I** la configuración actualizada del cronograma estimado de pago de servicios de los Valores Fiduciarios y como **Anexo II** el flujo disponible a la fecha luego de la emisión del Nuevo Pagaré, debidamente aprobados mediante acta del comité administrativo de la UT de fecha 8 de abril del 2026; ambos asumiendo nuevas refinanciaciones para los pagarés bursátiles vencimiento en octubre de 2026. Por último, se acompaña como **Anexo III**, un listado de instrumentos emitidos, indicando, entre otros, el respectivo monto y vencimiento.

Los términos esenciales de la colocación del Nuevo Pagaré 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	08/04/2026	1.608.727	Dólares Estadounidenses	Pesos	Pesos	20/10/2026

(*) Tipo de cambio publicado por la comunicación "A" 3500 del Banco Central de la República Argentina de la fecha que se defina en el título definitivo del Nuevo Pagaré.

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



Global reach
Local knowledge

Anexo I

CRONOGRAMA ESTIMADO DE PAGO DE SERVICIOS

Los cuadros de pagos han sido estimados en función del flujo de fondos proyectado de los Bienes Fideicomitados, el cual podría no verificarse en el futuro.

Flujo de Pago de VDFs para el monto total en circulación por un valor total conjunto de USD 54.189.317,11 (Dólares Estadounidenses cincuenta y cuatro millones ciento ochenta y nueve mil trescientos diecisiete con 11/100).

Trimestre	Fecha de Pago	Pago de Amortización			Sumatoria de flujo de		
		Objetivo de los VDF	Interés Base	Interés Adicional	Total Intereses	fondos de los VDF	Capital Remanente
1	31/03/2025	USD 0	USD 0	USD 0	USD 0	USD 0	USD 51.599.395
2	30/06/2025	USD 0	USD 257.997	USD 0	USD 257.997	USD 257.997	USD 51.599.395
3	30/09/2025	USD 0	USD 257.997	USD 0	USD 257.997	USD 257.997	USD 52.244.387
4	31/12/2025	USD 0	USD 261.222	USD 0	USD 261.222	USD 261.222	USD 52.889.380
5	31/03/2026	USD 0	USD 264.447	USD 0	USD 264.447	USD 264.447	USD 53.534.372
6	30/06/2026	USD 0	USD 267.672	USD 0	USD 267.672	USD 267.672	USD 54.187.427
7	30/09/2026	USD 0	USD 270.937	USD 0	USD 270.937	USD 270.937	USD 54.848.544
8	31/12/2026	USD 0	USD 274.243	USD 0	USD 274.243	USD 274.243	USD 55.517.724
9	31/03/2027	USD 0	USD 277.589	USD 0	USD 277.589	USD 277.589	USD 56.195.067
10	30/06/2027	USD 0	USD 280.975	USD 0	USD 280.975	USD 280.975	USD 56.880.674
11	30/09/2027	USD 0	USD 284.403	USD 0	USD 284.403	USD 284.403	USD 57.574.645
12	31/12/2027	USD 0	USD 287.873	USD 0	USD 287.873	USD 287.873	USD 58.277.084
13	31/03/2028	USD 0	USD 291.385	USD 0	USD 291.385	USD 291.385	USD 58.988.092
14	30/06/2028	USD 0	USD 294.940	USD 0	USD 294.940	USD 294.940	USD 59.707.775
15	30/09/2028	USD 411.796	USD 298.539	USD 970.251	USD 1.268.790	USD 1.680.586	USD 60.242.982
16	31/12/2028	USD 172.002	USD 301.215	USD 978.948	USD 1.280.163	USD 1.452.165	USD 61.029.536
17	31/03/2029	USD 165.534	USD 305.148	USD 991.730	USD 1.296.878	USD 1.462.411	USD 60.864.003
18	30/06/2029	USD 176.884	USD 304.320	USD 989.040	USD 1.293.360	USD 1.470.244	USD 60.687.118
19	30/09/2029	USD 183.719	USD 303.436	USD 986.166	USD 1.289.601	USD 1.473.320	USD 60.503.399
20	31/12/2029	USD 204.820	USD 302.517	USD 983.180	USD 1.285.697	USD 1.490.517	USD 60.298.579
21	31/03/2030	USD 219.669	USD 301.493	USD 979.852	USD 1.281.345	USD 1.501.014	USD 60.078.910
22	30/06/2030	USD 232.021	USD 300.395	USD 976.282	USD 1.276.677	USD 1.508.698	USD 59.846.890
23	30/09/2030	USD 240.192	USD 299.234	USD 972.512	USD 1.271.746	USD 1.511.938	USD 59.606.698
24	31/12/2030	USD 263.338	USD 298.033	USD 968.609	USD 1.266.642	USD 1.529.980	USD 59.343.360
25	31/03/2031	USD 279.551	USD 296.717	USD 964.330	USD 1.261.046	USD 1.540.598	USD 59.063.809
26	30/06/2031	USD 283.584	USD 295.319	USD 959.787	USD 1.255.106	USD 1.538.690	USD 58.780.225
27	30/09/2031	USD 312.842	USD 293.901	USD 955.179	USD 1.249.080	USD 1.561.922	USD 58.467.382
28	31/12/2031	USD 327.980	USD 292.337	USD 950.095	USD 1.242.432	USD 1.570.412	USD 58.139.403
29	31/03/2032	USD 0	USD 290.697	USD 0	USD 290.697	USD 290.697	USD 58.139.403
30	30/06/2032	USD 641.378	USD 290.697	USD 944.765	USD 1.235.462	USD 1.876.840	USD 57.498.025
31	30/09/2032	USD 0	USD 287.490	USD 0	USD 287.490	USD 287.490	USD 58.442.790
32	31/12/2032	USD 476.022	USD 292.214	USD 949.695	USD 1.241.909	USD 1.717.931	USD 57.966.769
33	31/03/2033	USD 0	USD 289.834	USD 0	USD 289.834	USD 289.834	USD 58.901.112
34	30/06/2033	USD 483.040	USD 294.506	USD 957.143	USD 1.251.649	USD 1.734.689	USD 58.418.071
35	30/09/2033	USD 0	USD 292.090	USD 0	USD 292.090	USD 292.090	USD 59.360.031
36	31/12/2033	USD 503.887	USD 296.800	USD 964.601	USD 1.261.401	USD 1.765.287	USD 58.856.145
37	31/03/2034	USD 0	USD 294.281	USD 0	USD 294.281	USD 294.281	USD 59.805.439
38	30/06/2034	USD 511.840	USD 299.027	USD 971.838	USD 1.270.866	USD 1.782.706	USD 59.293.598
39	30/09/2034	USD 0	USD 296.468	USD 0	USD 296.468	USD 296.468	USD 60.250.011
40	31/12/2034	USD 533.786	USD 301.250	USD 979.063	USD 1.280.313	USD 1.814.099	USD 59.716.225
41	31/03/2035	USD 0	USD 298.581	USD 0	USD 298.581	USD 298.581	USD 60.679.746
42	30/06/2035	USD 550.454	USD 303.399	USD 986.046	USD 1.289.445	USD 1.839.899	USD 60.129.292
43	30/09/2035	USD 0	USD 300.646	USD 0	USD 300.646	USD 300.646	USD 61.099.680
44	31/12/2035	USD 575.349	USD 305.498	USD 992.870	USD 1.298.368	USD 1.873.717	USD 60.524.331

45	31/03/2036	USD 0	USD 302.622	USD 0	USD 302.622	USD 302.622	USD 61.501.432
46	30/06/2036	USD 593.793	USD 307.507	USD 999.398	USD 1.306.905	USD 1.900.698	USD 60.907.639
47	30/09/2036	USD 0	USD 304.538	USD 0	USD 304.538	USD 304.538	USD 61.891.160
48	31/12/2036	USD 613.489	USD 309.456	USD 1.005.731	USD 1.315.187	USD 1.928.677	USD 61.277.670
49	31/03/2037	USD 0	USD 306.388	USD 0	USD 306.388	USD 306.388	USD 62.267.419
50	30/06/2037	USD 647.394	USD 311.337	USD 1.011.846	USD 1.323.183	USD 1.970.577	USD 61.620.025
51	30/09/2037	USD 0	USD 308.100	USD 0	USD 308.100	USD 308.100	USD 62.615.787
52	31/12/2037	USD 662.211	USD 313.079	USD 1.017.507	USD 1.330.585	USD 1.992.797	USD 61.953.576
53	31/03/2038	USD 0	USD 309.768	USD 0	USD 309.768	USD 309.768	USD 62.954.901
54	30/06/2038	USD 147.339	USD 314.775	USD 1.573.873	USD 1.888.647	USD 2.035.986	USD 62.807.562
55	30/09/2038	USD 0	USD 314.038	USD 0	USD 314.038	USD 314.038	USD 64.356.401
56	31/12/2038	USD 125.880	USD 321.782	USD 1.608.910	USD 1.930.692	USD 2.056.572	USD 64.230.521
57	31/03/2039	USD 0	USD 321.153	USD 0	USD 321.153	USD 321.153	USD 65.800.710
58	30/06/2039	USD 121.433	USD 329.004	USD 1.645.018	USD 1.974.021	USD 2.095.454	USD 65.679.277
59	30/09/2039	USD 0	USD 328.396	USD 0	USD 328.396	USD 328.396	USD 67.285.040
60	31/12/2039	USD 95.466	USD 336.425	USD 1.682.126	USD 2.018.551	USD 2.114.017	USD 67.189.574
61	31/03/2040	USD 0	USD 335.948	USD 0	USD 335.948	USD 335.948	USD 68.831.556
62	30/06/2040	USD 88.691	USD 344.158	USD 1.720.789	USD 2.064.947	USD 2.153.637	USD 68.742.865
63	30/09/2040	USD 0	USD 343.714	USD 0	USD 343.714	USD 343.714	USD 70.422.605
64	31/12/2040	USD 59.980	USD 352.113	USD 1.760.565	USD 2.112.678	USD 2.172.658	USD 70.362.625
65	31/03/2041	USD 0	USD 351.813	USD 0	USD 351.813	USD 351.813	USD 72.081.197
66	30/06/2041	USD 50.504	USD 360.406	USD 1.802.030	USD 2.162.436	USD 2.212.940	USD 72.030.693
67	30/09/2041	USD 0	USD 360.153	USD 0	USD 360.153	USD 360.153	USD 73.789.759
68	31/12/2041	USD 18.703	USD 368.949	USD 1.844.744	USD 2.213.693	USD 2.232.396	USD 73.771.056
69	31/03/2042	USD 0	USD 368.855	USD 0	USD 368.855	USD 368.855	USD 75.571.823
70	30/06/2042	USD 0	USD 377.859	USD 0	USD 377.859	USD 377.859	USD 75.571.823
71	30/09/2042	USD 956.269	USD 377.859	USD 1.889.296	USD 2.267.155	USD 3.223.423	USD 76.459.831
72	31/12/2042	USD 0	USD 382.299	USD 0	USD 382.299	USD 382.299	USD 78.349.126
73	31/03/2043	USD 0	USD 391.746	USD 0	USD 391.746	USD 391.746	USD 78.349.126
74	30/06/2043	USD 933.591	USD 391.746	USD 1.958.728	USD 2.350.474	USD 3.284.064	USD 79.327.031
75	30/09/2043	USD 0	USD 396.635	USD 0	USD 396.635	USD 396.635	USD 81.285.760
76	31/12/2043	USD 0	USD 406.429	USD 0	USD 406.429	USD 406.429	USD 81.285.760
77	31/03/2044	USD 914.992	USD 406.429	USD 2.032.144	USD 2.438.573	USD 3.353.565	USD 82.353.943
78	31/05/2044	USD 0	USD 411.770	USD 0	USD 411.770	USD 411.770	USD 84.386.087
TOTAL		USD 13.779.422	USD 24.265.011	USD 44.924.685	USD 69.189.696	USD 82.969.118	

Trimestre	Fecha de Pago	Pago de Resultados CP	Pago de Capital	Capital Remanente	Sumatoria de Flujo de fondos de los CPs (Pago de Resultados CP + Pago De Capital)
1	31/03/2025	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
2	30/06/2025	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
3	30/09/2025	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
4	31/12/2025	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
5	31/03/2026	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
6	30/06/2026	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
7	30/09/2026	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
8	31/12/2026	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
9	31/03/2027	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
10	30/06/2027	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
11	30/09/2027	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
12	31/12/2027	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
13	31/03/2028	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
14	30/06/2028	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
15	30/09/2028	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
16	31/12/2028	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
17	31/03/2029	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
18	30/06/2029	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
19	30/09/2029	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
20	31/12/2029	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
21	31/03/2030	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
22	30/06/2030	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
23	30/09/2030	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
24	31/12/2030	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
25	31/03/2031	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
26	30/06/2031	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
27	30/09/2031	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
28	31/12/2031	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
29	31/03/2032	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
30	30/06/2032	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
31	30/09/2032	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
32	31/12/2032	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
33	31/03/2033	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
34	30/06/2033	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
35	30/09/2033	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
36	31/12/2033	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
37	31/03/2034	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
38	30/06/2034	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
39	30/09/2034	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
40	31/12/2034	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
41	31/03/2035	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
42	30/06/2035	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
43	30/09/2035	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
44	31/12/2035	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
45	31/03/2036	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
46	30/06/2036	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
47	30/09/2036	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
48	31/12/2036	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
49	31/03/2037	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
50	30/06/2037	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0

51	30/09/2037	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
52	31/12/2037	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
53	31/03/2038	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
54	30/06/2038	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
55	30/09/2038	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
56	31/12/2038	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
57	31/03/2039	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
58	30/06/2039	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
59	30/09/2039	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
60	31/12/2039	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
61	31/03/2040	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
62	30/06/2040	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
63	30/09/2040	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
64	31/12/2040	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
65	31/03/2041	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
66	30/06/2041	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
67	30/09/2041	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
68	31/12/2041	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
69	31/03/2042	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
70	30/06/2042	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
71	30/09/2042	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
72	31/12/2042	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
73	31/03/2043	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
74	30/06/2043	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
75	30/09/2043	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
76	31/12/2043	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
77	31/03/2044	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
78	31/05/2044	USD 0	USD 0	USD 2.589.922	USD 0
TOTAL		USD 0	USD 0		USD 0



Global reach
Local knowledge

Anexo II



Global reach
Local knowledge

Flujo de fondos teóricos para los Valores Fiduciarios totales por un valor conjunto de US\$ 54.189.317,11 (Dólares Estadounidenses cincuenta y cuatro millones ciento ochenta y nueve mil trescientos diecisiete con once centavos) – Escenario actual.

Fecha Inicio Operación		Trimestre del Periodo de Operación		(A)	(B)-(A)+(I)-1	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)-(J)*35%	(L)+(M)+(K)+(H)	(M)-(D)+(G)+(H)+(I)+(J)	Capital Inicial Vof	Capital Inicial Vfo	Caja Inicial	Tipo de Cambio	Reservata RVL
año	Inicio	Final	Flujo de Ingresos	Saldo de Cuenta de Pago	Gastos de Estructura	Pago de Interés Base VDF	Pagos Emitidos	Deuda Pendiente de Autorizar y Emitir	Pago de Interés Adicional VDF	Pago de amortización de los VDF	Pago Principal CP	Pago Dividendos CP	Impuestos CP	Saldo Trimestral	Flujo al Inversor	Saldo de VDF	Tasa de Interés Base	Tasa de Interés Adicional	Desembolso o Interés Adicional	Reembolso	Reembolso Monto
2025	Q2	01/04/2025	31/03/2025	\$ 0	\$ 0	-\$ 8.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 51.599.395	2,0%	5,0%	\$ 644.392	0,0%	
2025	Q3	01/04/2025	30/06/2025	\$ 34.987	\$ 34.987	-\$ 8.000	-\$ 257.997	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 155.796	-\$ 257.997	\$ 51.599.395	2,0%	5,0%	\$ 644.392	0,0%	
2025	Q4	01/10/2025	30/09/2025	\$ 285.389	\$ 441.185	-\$ 8.000	-\$ 257.997	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 383.059	-\$ 257.997	\$ 52.344.187	2,0%	5,0%	\$ 644.392	0,0%	
2025	Q1	01/01/2026	31/12/2025	\$ 789.277	\$ 1.142.336	-\$ 8.000	-\$ 261.222	-\$ 779.262	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 388.934	-\$ 261.222	\$ 52.469.390	2,0%	5,0%	\$ 653.055	0,0%	
2026	Q1	01/01/2026	31/03/2026	\$ 1.495.999	\$ 2.034.044	-\$ 8.000	-\$ 264.447	-\$ 548.373	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 852.832	-\$ 264.447	\$ 53.534.372	2,0%	5,0%	\$ 611.117	0,0%	
2026	Q2	01/04/2026	30/06/2026	\$ 1.268.035	\$ 2.119.567	-\$ 8.000	-\$ 267.672	-\$ 342.803	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.501.293	-\$ 267.672	\$ 54.187.637	2,0%	5,0%	\$ 608.180	0,0%	
2026	Q3	01/07/2026	30/09/2026	\$ 3.080.953	\$ 4.582.246	-\$ 8.000	-\$ 270.937	-\$ 786.728	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 3.536.581	-\$ 270.937	\$ 54.848.544	2,0%	5,0%	\$ 677.343	0,0%	
2026	Q4	01/10/2026	31/12/2026	\$ 3.132.954	\$ 4.845.536	-\$ 8.000	-\$ 274.243	-\$ 3.564.941	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.002.452	-\$ 274.243	\$ 55.117.738	2,0%	5,0%	\$ 685.407	0,0%	
2027	Q1	01/01/2027	31/03/2027	\$ 3.325.723	\$ 2.328.175	-\$ 8.000	-\$ 277.589	-\$ 1.115.222	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 927.385	-\$ 277.589	\$ 56.105.067	2,0%	5,0%	\$ 693.972	0,0%	
2027	Q2	01/04/2027	30/06/2027	\$ 1.543.360	\$ 2.470.724	-\$ 8.000	-\$ 280.975	-\$ 1.389.970	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 811.779	-\$ 280.975	\$ 56.806.874	2,0%	5,0%	\$ 702.436	0,0%	
2027	Q3	01/07/2027	30/09/2027	\$ 1.601.080	\$ 2.413.859	-\$ 8.000	-\$ 284.403	-\$ 2.016.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 308.458	-\$ 284.403	\$ 57.574.645	2,0%	5,0%	\$ 713.588	0,0%	
2027	Q4	01/10/2027	31/12/2027	\$ 1.387.656	\$ 1.492.112	-\$ 8.000	-\$ 287.873	-\$ 431.218	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 765.021	-\$ 287.873	\$ 58.277.084	2,0%	5,0%	\$ 718.683	0,0%	
2028	Q1	01/01/2028	31/03/2028	\$ 1.415.276	\$ 2.180.297	-\$ 8.000	-\$ 291.385	-\$ 1.029.337	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 851.575	-\$ 291.385	\$ 58.988.092	2,0%	6,5%	\$ 947.033	0,0%	
2028	Q2	01/04/2028	30/06/2028	\$ 1.423.105	\$ 2.274.679	-\$ 8.000	-\$ 294.940	-\$ 1.052.244	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 919.495	-\$ 294.940	\$ 59.707.775	2,0%	6,5%	\$ 958.156	0,0%	
2028	Q3	01/07/2028	30/09/2028	\$ 1.429.591	\$ 2.340.086	-\$ 8.000	-\$ 298.539	\$ 0	-\$ 460.997	-\$ 970.251	-\$ 411.299	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.480.099	\$ 60.343.479	2,0%	6,5%	\$ 970.251	0,0%	
2028	Q4	01/10/2028	31/12/2028	\$ 1.460.165	\$ 1.680.165	-\$ 8.000	-\$ 302.117	\$ 0	\$ 0	-\$ 978.957	-\$ 371.992	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.482.165	\$ 61.039.044	2,0%	6,5%	\$ 978.957	0,0%	
2029	Q1	01/01/2029	31/03/2029	\$ 1.470.411	\$ 1.670.411	-\$ 8.000	-\$ 305.150	\$ 0	\$ 0	-\$ 991.738	-\$ 165.523	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.462.411	\$ 60.864.521	2,0%	6,5%	\$ 991.738	0,0%	
2029	Q2	01/04/2029	30/06/2029	\$ 1.478.244	\$ 1.678.244	-\$ 8.000	-\$ 308.323	\$ 0	\$ 0	-\$ 989.048	-\$ 176.873	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.470.244	\$ 60.867.648	2,0%	6,5%	\$ 989.048	0,0%	
2029	Q3	01/07/2029	30/09/2029	\$ 1.481.320	\$ 1.681.320	-\$ 8.000	-\$ 303.438	\$ 0	\$ 0	-\$ 986.174	-\$ 183.708	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.473.320	\$ 60.903.900	2,0%	6,5%	\$ 988.174	0,0%	
2029	Q4	01/10/2029	31/12/2029	\$ 1.498.517	\$ 1.698.517	-\$ 8.000	-\$ 302.520	\$ 0	\$ 0	-\$ 981.189	-\$ 204.808	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.490.517	\$ 60.299.132	2,0%	6,5%	\$ 981.189	0,0%	
2030	Q1	01/01/2030	31/03/2030	\$ 1.509.018	\$ 1.709.018	-\$ 8.000	-\$ 301.696	\$ 0	\$ 0	-\$ 979.861	-\$ 219.857	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.482.018	\$ 60.079.474	2,0%	6,5%	\$ 979.861	0,0%	
2030	Q2	01/04/2030	30/06/2030	\$ 1.516.698	\$ 1.716.698	-\$ 8.000	-\$ 300.397	\$ 0	\$ 0	-\$ 976.201	-\$ 232.009	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.508.698	\$ 59.947.488	2,0%	6,5%	\$ 976.201	0,0%	
2030	Q3	01/07/2030	30/09/2030	\$ 1.519.938	\$ 1.719.938	-\$ 8.000	-\$ 299.237	\$ 0	\$ 0	-\$ 972.521	-\$ 240.179	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.511.938	\$ 59.607.286	2,0%	6,5%	\$ 972.521	0,0%	
2030	Q4	01/10/2030	31/12/2030	\$ 1.537.980	\$ 1.737.980	-\$ 8.000	-\$ 298.038	\$ 0	\$ 0	-\$ 968.618	-\$ 263.236	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.529.980	\$ 59.381.961	2,0%	6,5%	\$ 968.618	0,0%	
2031	Q1	01/01/2031	31/03/2031	\$ 1.548.598	\$ 1.748.598	-\$ 8.000	-\$ 296.720	\$ 0	\$ 0	-\$ 964.339	-\$ 278.538	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.540.598	\$ 59.104.422	2,0%	6,5%	\$ 964.339	0,0%	
2031	Q2	01/04/2031	30/06/2031	\$ 1.548.598	\$ 1.748.598	-\$ 8.000	-\$ 295.322	\$ 0	\$ 0	-\$ 969.787	-\$ 283.571	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.538.699	\$ 58.700.823	2,0%	6,5%	\$ 959.787	0,0%	
2031	Q3	01/07/2031	30/09/2031	\$ 1.569.922	\$ 1.769.922	-\$ 8.000	-\$ 293.904	\$ 0	\$ 0	-\$ 955.189	-\$ 312.829	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.561.922	\$ 58.468.022	2,0%	6,5%	\$ 955.189	0,0%	
2031	Q4	01/10/2031	31/12/2031	\$ 1.578.412	\$ 1.778.412	-\$ 8.000	-\$ 292.340	\$ 0	\$ 0	-\$ 950.105	-\$ 327.966	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.570.412	\$ 58.100.098	2,0%	6,5%	\$ 950.105	0,0%	
2032	Q1	01/01/2032	31/03/2032	\$ 1.512.398	\$ 1.812.398	-\$ 8.000	-\$ 290.700	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.013.698	-\$ 290.700	\$ 58.100.098	2,0%	6,5%	\$ 944.776	0,0%	
2032	Q2	01/04/2032	30/06/2032	\$ 1.071.139	\$ 2.084.837	-\$ 8.000	-\$ 290.700	\$ 0	\$ 0	-\$ 944.776	-\$ 641.361	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.076.837	\$ 57.498.839	2,0%	6,5%	\$ 944.776	0,0%	
2032	Q3	01/07/2032	30/09/2032	\$ 1.007.652	\$ 2.007.652	-\$ 8.000	-\$ 287.463	\$ 0	\$ 0	-\$ 941.157	-\$ 387.430	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.076.430	\$ 57.498.839	2,0%	6,5%	\$ 934.254	0,0%	
2032	Q4	01/10/2032	31/12/2032	\$ 1.033.717	\$ 1.825.828	-\$ 8.000	-\$ 292.217	\$ 0	\$ 0	-\$ 949.706	-\$ 476.004	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.171.928	\$ 57.967.468	2,0%	6,5%	\$ 949.706	0,0%	
2033	Q1	01/01/2033	31/03/2033	\$ 1.021.420	\$ 1.221.420	-\$ 8.000	-\$ 289.837	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 923.583	-\$ 289.837	\$ 58.901.821	2,0%	6,5%	\$ 941.971	0,0%	
2033	Q2	01/04/2033	30/06/2033	\$ 1.019.103	\$ 1.942.685	-\$ 8.000	-\$ 294.509	\$ 0	\$ 0	-\$ 957.155	-\$ 483.022	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.734.685	\$ 58.418.800	2,0%	6,5%	\$ 957.155	0,0%	
2033	Q3	01/07/2033	30/09/2033	\$ 1.033.536	\$ 2.133.536	-\$ 8.000	-\$ 292.004	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 933.442	-\$ 292.004	\$ 59.380.771	2,0%	6,5%	\$ 949.305	0,0%	
2033	Q4	01/10/2033	31/12/2033	\$ 1.039.841	\$ 1.973.286	-\$ 8.000	-\$ 296.868	\$ 0	\$ 0	-\$ 964.613	-\$ 503.987	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.765.286	\$ 58.829.804	2,0%	6,5%	\$ 944.613	0,0%	
2034	Q1	01/01/2034	31/03/2034	\$ 1.040.751	\$ 1.940.751	-\$ 8.000	-\$ 294.265	\$ 0	\$ 0	-\$ 948.265	-\$ 504.265	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.748.265	\$ 59.806.210	2,0%	6,5%	\$ 956.626	0,0%	
2034	Q2	01/04/2034	30/06/2034	\$ 1.052.236	\$ 1.990.702	-\$ 8.000	-\$ 299.011	\$ 0	\$ 0	-\$ 971.851	-\$ 511.820	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.762.702	\$ 59.294.390	2,0%	6,5%	\$ 971.851	0,0%	
2034	Q3	01/07/2034	30/09/2034	\$ 1.060.037	\$ 1.860.037	-\$ 8.000	-\$ 296.472	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 955.565	-\$ 296.472	\$ 60.250.818	2,0%	6,5%	\$ 963.534	0,0%	
2034	Q4	01/10/2034	31/12/2034	\$ 1.068.530	\$ 2.022.095	-\$ 8.000	-\$ 301.254	\$ 0	\$ 0	-\$ 979.076	-\$ 533.785	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.814.095	\$ 59.717.049	2,0%	6,5%	\$ 979.076	0,0%	
2035	Q1	01/01/2035	31/03/2035	\$ 1.070.677	\$ 1.770.677	-\$ 8.000	-\$ 298.545	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 964.292	-\$ 298.545	\$ 60.408.583	2,0%	6,5%	\$ 970.422	0,0%	
2035	Q2	01/04/2035	30/06/2035	\$ 1.083.803	\$ 2.047.894	-\$ 8.000	-\$ 303.403	\$ 0	\$ 0	-\$ 988.059	-\$ 550.432	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.859.494	\$ 60.320.131	2,0%	6,5%	\$ 986.059	0,0%	
2035	Q3	01/07/2035	30/09/2035	\$ 1.091.838	\$ 1.291.838	-\$ 8.000	-\$ 300.851	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 983.187	-\$ 300.851	\$ 61.100.553	2,0%	6,5%	\$ 977.115	0,0%	
2035	Q4	01/10/2035	31/12/2035	\$ 1.098.526	\$ 2.081.713	-\$ 8.000	-\$ 305.503	\$ 0	\$ 0	-\$ 992.884	-\$ 575.326	\$ 0	\$ 0	\$ 200.000	-\$ 1.873.713	\$ 60.925.227					



Global reach
Local knowledge

Anexo III

Deuda Adicional (Pagarés)

Emisión	Vencimiento	Valor Nominal	Interes	Monto	Adeudado	Nro. ID	Nro. Ref
18/04/24	09/10/25	USD 1.221.359	USD 216.834	USD 1.438.193	USD 0	#3185690	a.
18/04/24	08/04/26	USD 1.221.359	USD 289.512	USD 1.510.872	USD 0	#3185690	b.
18/04/24	07/10/26	USD 1.221.359	USD 362.593	USD 1.583.953	USD 1.583.953	#3185690	
03/12/24	06/01/26	USD 271.761	USD 36.426	USD 308.187	USD 0	#3289688	
03/12/24	06/01/26	USD 192.951	USD 25.862	USD 218.813	USD 0	#3289688	
03/12/24	06/01/26	USD 78.811	USD 10.563	USD 89.374	USD 0	#3289688	
03/12/24	06/07/26	USD 321.172	USD 62.192	USD 383.364	USD 383.364	#3289688	
03/12/24	06/07/26	USD 228.032	USD 44.157	USD 272.189	USD 272.189	#3289688	
03/12/24	06/07/26	USD 93.140	USD 18.036	USD 111.176	USD 111.176	#3289688	
03/12/24	05/01/27	USD 444.699	USD 112.912	USD 557.611	USD 557.611	#3289688	
03/12/24	05/01/27	USD 315.737	USD 80.167	USD 395.904	USD 395.904	#3289688	
03/12/24	05/01/27	USD 128.963	USD 32.744	USD 161.707	USD 161.707	#3289688	
03/12/24	05/04/27	USD 197.644	USD 56.041	USD 253.685	USD 253.685	#3289688	
03/12/24	05/04/27	USD 140.327	USD 39.789	USD 180.116	USD 180.116	#3289688	
03/12/24	05/04/27	USD 57.317	USD 16.252	USD 73.569	USD 73.569	#3289688	
09/10/25	20/11/25	USD 610.680	USD 118.582	USD 729.262	USD 0	#3428365	a.
09/10/25	07/06/27	USD 610.680	USD 251.921	USD 862.600	USD 862.600	#3428365	a.
02/01/26	03/04/26	USD 301.482	USD 41.121	USD 342.603	USD 342.603	#3464378	c.
02/01/26	15/12/26	USD 149.649	USD 17.512	USD 167.161	USD 167.161	#3464378	
02/01/26	15/12/26	USD 183.954	USD 21.046	USD 205.000	USD 205.000	#3464378	
08/04/26	20/10/26	USD 1.510.872	USD 97.855	USD 1.608.727	USD 1.608.727	N/A	b.
a emitir	30/09/27	USD 1.800.000	USD 216.000	USD 2.016.000	USD 2.016.000	N/A	d.

Emisión	Vencimiento	Valor Nominal	Interes	Monto	Refinanciamiento
a emitir	30/11/27	USD 331.790	USD 99.428	USD 431.218	0,00%
a emitir	29/02/28	USD 774.176	USD 255.161	USD 1.029.337	0,00%
a emitir	29/05/28	USD 774.176	USD 278.068	USD 1.052.244	0,00%
a emitir	29/08/28	USD 331.790	USD 129.207	USD 460.997	0,00%

Nota los valores sombreados es la deuda a emitir que figuran en el Anexo I

Nota los valores sombreados son los pagres emitidos y a emitir que figuran en el Anexo I

- a. dicho pagare se refinancio al 100%, un 50% al 20/11/2025 y un 50% al 07/06/27
- b. dicho pagare se refinancio en un 100% al 20/10/2026
- c. es un cheque diferido, tipo de cambio de referencia 1459,42 a los efectos de poder unificar monedas en la proyeccion del flujo de fondos teorico
- d. se debera emitir un pagare sujeto a condicion futura tomando como fecha de referencia para su vencimiento el 30/09/2027