

ACTA DE DIRECTORIO N° 1055: Siendo las 13:18 horas del 19 de febrero de 2024, se reúne el Directorio de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión (la “Sociedad”). Los directores de la Sociedad han decidido llevar a cabo la reunión de Directorio, en los términos del artículo 8 del Estatuto Social, inscripto en el Registro Público (IGJ) con fecha 22 de julio de 2021. Se deja constancia que participan en esta reunión el Sr. Presidente del Directorio Fernando Alberto BEZIC, la Sra. Vicepresidente María Agustina COPATI y los Sres. Directores Titulares Martín Fernando MAZZEO y Martín Hugo GARDE. También participan los integrantes de la Comisión Fiscalizadora el Cont. Jorge PARDO y el Dr. Javier Rodrigo SIÑERIZ. Finalmente, participa el Sr. Marcos BONANNI como asesor del Directorio. Se deja constancia también que: (i) todos los directores y síndicos han sido debidamente convocados y han comunicado su asistencia por medio fehaciente; (ii) todos los participantes pueden ser escuchados y los directores pueden emitir su voto. A continuación, el Sr. Presidente constata la existencia de quórum suficiente, da inicio a la reunión poniendo a consideración el primer punto del temario: -----

PRIMERO: “*Consideración de la Memoria y Estados Contables de Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2023*”. El Sr. Presidente solicita al asesor del Directorio que exponga el punto y éste informa que se ha dado término a la preparación de los Estados Contables al 31/12/2023, de Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario. Atento a ello, para la confección de dichos Estados Contables se han tenido presentes las normativas legales y técnicas que regulan la materia habiéndose remitido toda la documentación respaldatoria, conforme al cronograma circularizado en su oportunidad, a todos los sectores intervinientes. A su vez, en relación a la documentación que se trata, los Auditores Externos han producido su informe, el que fue visto por los presentes. Por ello el Directorio de la Sociedad resuelve adoptar la siguiente **RESOLUCIÓN:** **PRIMERO: APROBAR** la Memoria y el Estado de Situación Patrimonial, Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos del Fondo correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2023. Transcribiéndose las memorias seguidamente:

“Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario MEMORIA Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 A los señores Cuotapartistas de “Pellegrini I”

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio somete a la consideración de los Señores Cuotapartistas la presente Memoria y la documentación contable, correspondiente al ejercicio económico N° 3, concluido el 31 de diciembre de 2023.

La empresa Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión, fue creada en 1994 e inició sus actividades en 1996, siendo sus accionistas BNA 99,103% y Nación Seguros S.A. 0,897%.

Banco de Valores S.A., Sociedad Depositarias, nació en el año 1978, para desarrollar las actividades de banco comercial y aquellas que son propias de la banca de inversión. Sus accionistas son Grupo Financiero Valores 99,99% y Cámara Argentina de Agentes de Negociación 0,01%.

Banco de Valores es el principal agente de custodia de productos de inversión colectiva de Fondos Comunes de Inversión y principal fiduciario financiero de la Argentina ofreciendo una estructura de financiamiento a través del Mercado de Capitales a distintos sectores de la economía. Al 31 de diciembre de 2023 administraba más de 300 fondos abiertos por \$5.500 millones y más de 10 fondos cerrados. Se encuentra registrada como Sociedad Depositaria bajo el N° 6 de la CNV.

Entorno Económico:

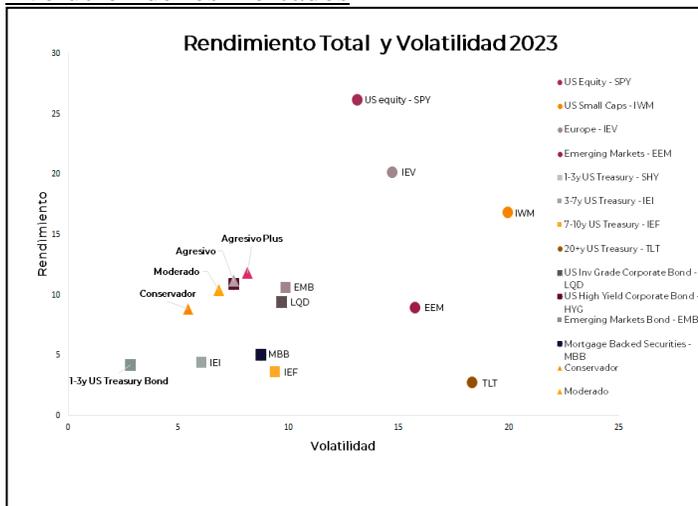
En el ámbito internacional

La economía global, al cierre del 2023, muestra una tendencia desaceleradora. China crece menos de lo esperado, mientras que la zona Euro y el Reino Unido se estancan. Por su parte, Estados Unidos muestra cierta fortaleza en virtud de su crecimiento. El impacto de la inflación ha hecho que los bancos centrales modifiquen las tasas de interés, esperando resultados positivos en las distintas economías. No obstante, las modificaciones en las tasas de interés han impactado sobre las monedas y los flujos de capitales hacia los emergentes.

La persistencia de la inflación en algunas economías podría derivar en subas de las tasas de interés y eventuales turbulencias financieras. En ese contexto, continúan las tensiones geopolíticas generando potenciales riesgos.

En este contexto, aun cerrando un año de alta volatilidad en los mercados financieros, el desempeño de los mismos en ciertos sectores se mantuvo favorable para los inversores. En el grafico siguiente, se puede observar el desempeño de los principales mercados globales

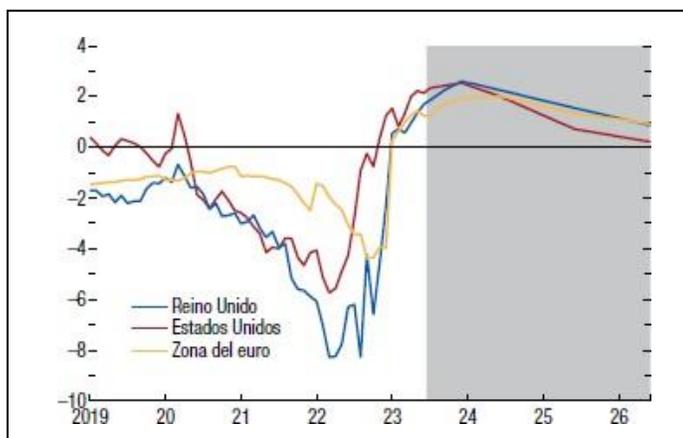
Evolución de los mercados



Fuente: Cohen Aliados Financieros

A pesar de las correcciones a la baja, producto de la implementación de políticas de contracción económica como las subas de las tasas de interés para contrarrestar los incrementos inflacionarios, las expectativas empresarias mantienen una visión optimista.

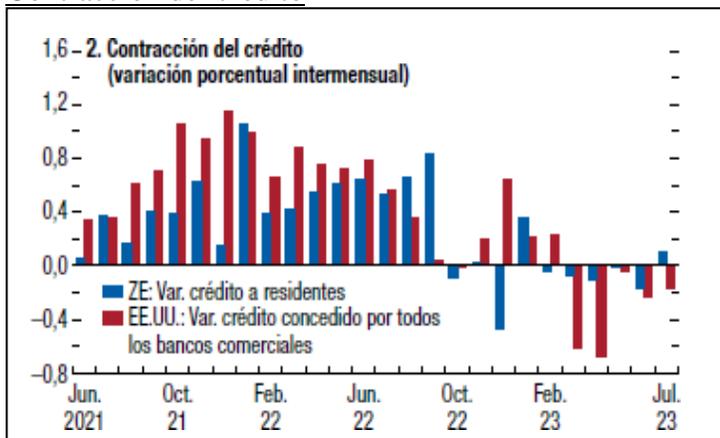
Aplicación de Políticas Monetarias. Evolución de las Tasas de Interés



Fuente: FMI

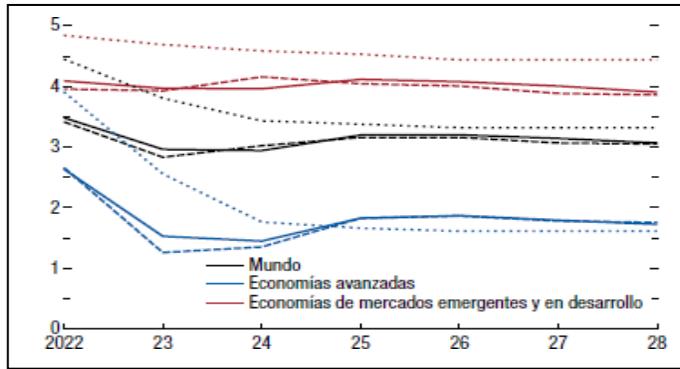
Asimismo, la aplicación de una política monetaria más restrictiva, como producto del alza en las tasas de interés, generó una contracción en el financiamiento, impactando en un crecimiento más moderado. Seguidamente, se exponen gráficas en las que se puede observar el desempeño de las variables mencionadas.

Contracción del crédito



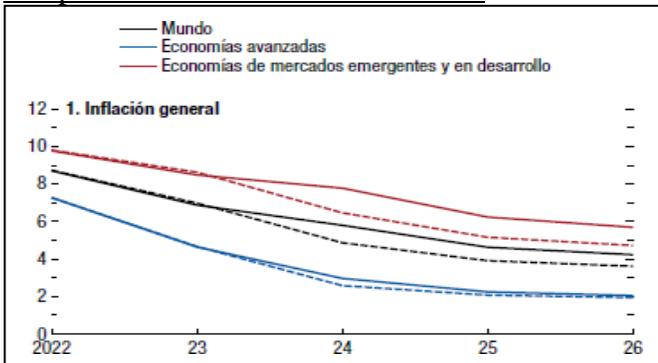
Fuente: FMI

Perspectivas de Crecimiento Estable y Lento



Fuente: FMI

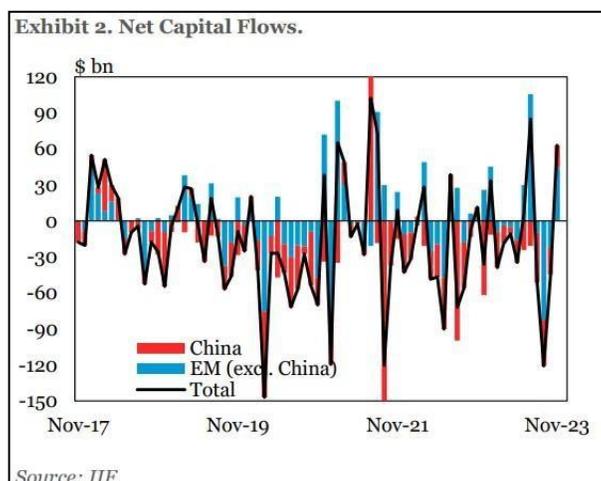
Perspectivas de Inflación en descenso



Adicionalmente, vale aclarar que existe un riesgo que radica en que algunas economías periféricas, hayan acumulado vencimientos de corto plazo. En esos casos, un aumento de las tasas de referencia por parte de Estados Unidos en el futuro puede redundar en dificultades para renovar los vencimientos.

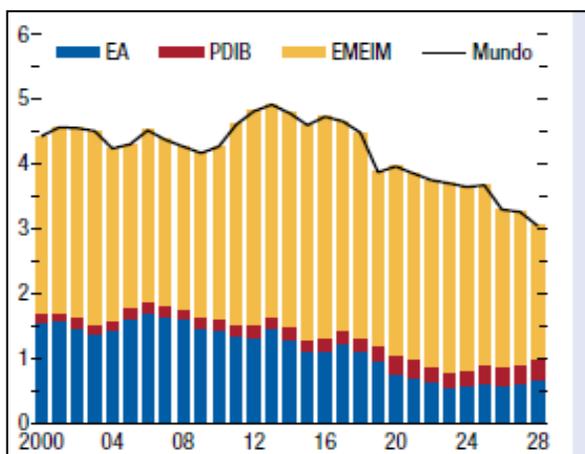
Respecto de los mercados emergentes, los cuales muchos dependen de los flujos de cartera para mantener su estabilidad cambiaria y, por ende, el nivel de actividad económica. El período 2023 reflejó una tendencia hacia la baja en materia de flujos de cartera hacia esos mercados, aunque hacia fines del período comenzó a recuperarse. En virtud de lo expuesto precedentemente, se prevé un flujo de cartera positivo para el año que inicia.

Flujos de portafolio a mercados emergentes (En billones)



Finalmente, lo expuesto genera un impacto hacia la baja en lo que respecta a las proyecciones de crecimiento a nivel mundial. Ello, se puede observar en el gráfico siguiente.

Proyecciones de Crecimiento Mundial



Fuente: FMI

De esta forma concluimos que las políticas estatales siguen siendo vitales para mantener la estabilidad financiera, así como para apuntalar una rápida recuperación de las economías mundiales, sobre todo con foco puesto en las políticas monetarias con impacto en la inflación, fortaleciendo el desarrollo y crecimiento económico. Continúa siendo necesario, a fin de mantener la estabilidad financiera mundial, contar con políticas monetarias globales que sigan de cerca la evolución de los mercados.

En el ámbito local

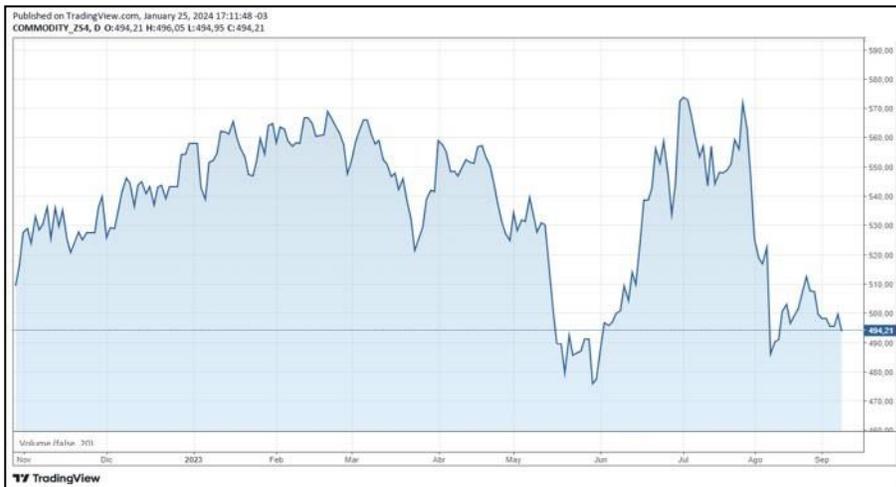
El 2023 arrojó indicadores económicos en baja con desequilibrios macroeconómicos complejos, en especial en el sector externo, con un déficit de 6.926 millones de dólares, producto de la peor sequía del siglo., impactando duramente en la recaudación fiscal. El estimador mensual de la actividad económica (EMAE) registró una caída del 0,9% respecto del mismo período del año anterior, aunque nueve sectores de actividad que conforman dicho índice registraron aumentos en el mismo período. La inflación cerró el mes de diciembre con un valor del 25,5%, lo que llevo el indicador a niveles del 211,4% al cierre del 2023. En relación al déficit fiscal, aunque el gasto primario verificó un descenso interanual del 6,2% en términos reales, el 2023 culminó con un déficit fiscal lejos de la meta del 1,9% del PBI a la que se había comprometido el gobierno con el Fondo Monetario Internacional (FMI). No obstante, se han implementado una estructura de tasas de interés reales que permitió fortalecer la demanda por los activos en moneda local, contribuyendo a la estabilidad cambiaria y financiera. Sin embargo, estos tipos de interés real han dificultado el desarrollo productivo local y la recuperación del salario.

En relación a la inflación, a pesar de haber culminado el 2023 con un índice en niveles del 211,4%, durante el período se han realizado esfuerzos implementado un conjunto de políticas que apuntaron a promover el desarrollo de los sectores que tienen capacidad de generar divisas en nuestra economía, entendiendo que el factor productivo es fundamental a la hora de atacar la inflación. En paralelo a ello, se dieron continuidad a los acuerdos de precios.

Respecto al comercio internacional, las exportaciones argentinas registraron 66.788 millones de dólares, lo que representó una disminución del 24,5% respecto del período anterior, en el mismo período las importaciones registraron 73.714 millones de dólares, lo que en términos relativos representó una disminución del 9,6% en relación al 2022. El intercambio comercial (exportaciones más importaciones) se redujo un 21%, alcanzando un valor de 140.502 millones de dólares. Finalmente, la balanza comercial registró un déficit de 6.926 millones de dólares.

Asimismo, durante el 2023, el precio de los commodities agropecuarios mostraron, en promedio, un buen desempeño.

Cotización soja mercado de Chicago (USD /ton)



Fuente: Puentenet.com

Pellegrini está desarrollando productos para que el inversor pueda participar de estos mercados y posibilitando a los productores tener coberturas ágiles y eficientes. Nuestro primer Fondo dedicado a este sector de la economía es Pellegrini Agro.

Las Reservas Internacionales del BCRA terminaron el 2023 en un valor de US\$ 23.073 millones. En el mismo período, la base monetaria se ubicó en promedio en \$ 9,2 bn lo que implicó una expansión mensual del 18,1%. Como ratio del PIB la Base Monetaria se ubica en torno a 3,1%. Respecto a la inflación, el período 2023 cerró con una inflación acumulada del 211,4%, mientras que el 2022 lo hizo con un 94,8%, mostrando una fuerte aceleración.

En lo referente a la industria de Fondos Comunes de inversión, al cierre del 2023, el patrimonio administrado de FCI representó un importe de \$26,6 billones, lo que en dólares A 3500 representó un valor de US\$ 32,9 mil millones. Durante el período, el AUM nominal de la industria creció un 289%, mientras que la inflación lo cerró el año con 211%, lo que en términos reales representó un crecimiento del 78%. Respecto del PBI, la industria representó, al cierre del período un 6,6%. La industria obtuvo flujos netos positivos por \$ 5,96 billones. Los fondos destacados fueron los Money Market que representaron el 80% de los flujos netos, los fondos transaccionales, los de cobertura cambiaria (USD Linked) y los fondos CER, en conjunto representan el 20% de los flujos netos en el período.

En ese contexto, Pellegrini logró posicionar a 8 de sus fondos administrados en el top #5 de la industria respecto del rendimiento obtenido. Los Fondos Renta Fija Ahorro y Federal ocuparon el puesto #1, el Fondo Renta Dólares ocupó el #2 puesto, los Fondos denominados Renta Fija II, Agro y Retorno Total se posicionaron en el puesto #3, mientras que los Fondos Protección y Crecimiento lo hicieron en los puestos #4 y #5 respectivamente. Asimismo, destacando la administración de portfolio de la Sociedad Gerente, el Fondo Protección alcanzó un rendimiento anual que permitió cubrir el 86,7% de la devaluación ocurrida durante el período. En esa misma línea, el Fondo Renta Fija II tuvo un rendimiento anual del 243,75%, superando al índice CER en un 162,86%. Asimismo, abalizando los Fondos

Crecimiento y Retorno Total, también se logró superar al índice CER en 193,36% y 202,11% respectivamente. En relación al Fondo Común Cerrado Inmobiliario Pellegrini I, la Sociedad Gerente logró cumplir con el plan de negocios propuesto en el marco de su funcionamiento, cumpliendo con las inversiones específicas propuestas enmarcadas en su reglamento de gestión.

Si se observa el patrimonio administrado, la Sociedad Gerente logró incrementar el mismo en un 250% (año calendario) evidenciando un aumento de 3,5 veces comparado con el período 2022, lo que en términos absolutos representa un importe de \$1.3 Bn. Analizando el Market Share de la Sociedad Gerente al cierre del 2023, la misma ostenta un 5,3% del mercado, posicionándola en el tercer puesto de la industria.

Panorama de la Industria y de los Fondos

Pellegrini I es el primer fondo cerrado en pesos autorizado por CNV en el marco del artículo 206 de

la ley 27.440 de Financiamiento productivo y de la RG 882/21 de CNV, mediante el cual se financia el desarrollo de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos de la población.

El fondo fue lanzado al mercado en junio de 2021 y al cierre del ejercicio administra un patrimonio de \$ 12.231,58 millones de pesos.

Según el informe de Financiamiento en el Mercado de Capitales publicado por la CNV

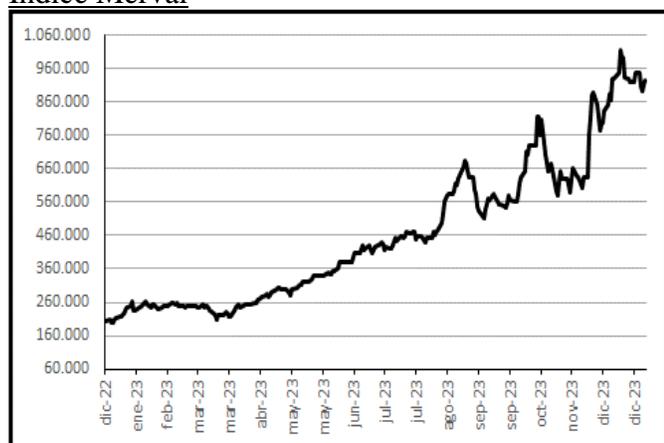
Si bien durante el 2022 se registró la colocación de 3(tres) fondos comunes de inversión cerrados de los cuales 2(dos) fueron inmobiliarios y 1(un) Agropecuario, por \$2.818 millones, un 49% menor a los \$5.540 millones del año del 2021, durante el presente año, no se han registrado nuevas colocaciones.

Panorama Bursátil

El desempeño bursátil local cerró un 2023 con una notable rentabilidad, logrando un rendimiento considerablemente superior a la subida del dólar financiero MEP, de referencia entre los inversores locales, y a la elevadísima inflación de Argentina, consolidándose como opción para los inversores, quienes transitaron un año de creciente incertidumbre económica y política. Este crecimiento se dio fundamentalmente en el sector energético y bancario.

El indicador de referencia del mercado accionario local, el Índice Merval elaborado por Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA) concluyó el período con una variación positiva del 356,8%, medido en pesos vs 142% que había conseguido durante el 2022. Si esta evolución se contrasta con la marcada depreciación del tipo de cambio, el índice de referencia medido en dólares al tipo de cambio BCRA A3500 subió un 0,08% durante el último año.

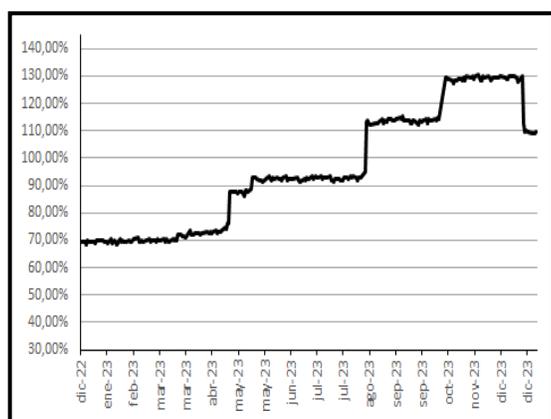
Índice Merval



La tasa Badlar cerró el año en 109,75%, mostrando un incremento del 221,6% respecto al cierre del 2022 y logrando un acotado rendimiento real positivo durante el 2023.

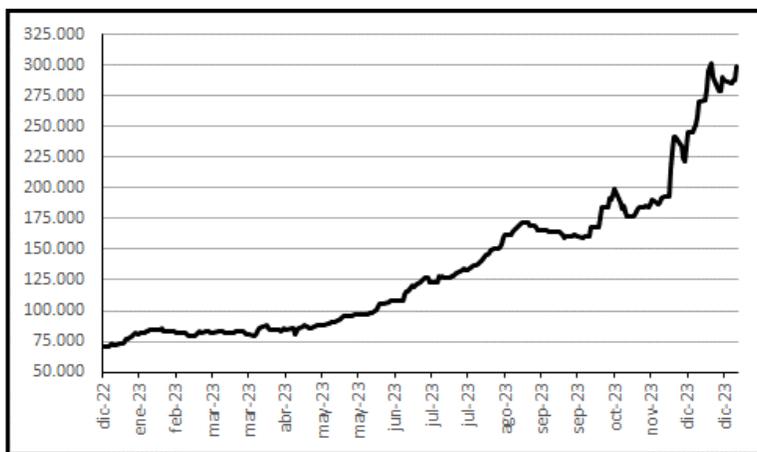
Durante las últimas semanas del año, el nuevo Gobierno Nacional, junto con el Banco Central de la República Argentina, adoptaron algunas medidas como ser la reducción de la tasa de política monetaria y la baja de tasa de plazos fijos, entre otras, que tuvieron impacto directo sobre esta variable.

Tasa Badlar



El mercado de renta fija, medido a través del Índice de Bonos IAMC, finalizó el año 2023 con una variación positiva respecto del año 2022 del 322,43% medido en pesos. No obstante, si se mide en términos de la divisa norteamericana, el agregado de bonos de referencia se incrementó un significativo 109,19%.

Índice de Bonos IAMC



Indicadores de coyuntura de la actividad Inmobiliaria y de la construcción

El indicador sintético de la actividad de la Construcción (ISAC) muestra al mes de noviembre 2023, último disponible en la página del INDEC, una baja acumulada de los once meses de 2023 de 2,3% respecto a igual período de 2022. Respecto a los insumos para la construcción, en el acumulado del año y en relación a igual período del año anterior, se observan subas de 11,3% en mosaicos graníticos y calcáreos; 6,3% en el resto de los insumos (incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio para construcción); 4,0% en pinturas para construcción; y 2,6% en hormigón elaborado. Mientras tanto, se observan bajas de 11,4% en artículos sanitarios de cerámica; 10,9% en pisos y revestimientos cerámicos; 8,2% en ladrillos huecos; 7,0% en cales; 6,7% en yeso; 6,3% en asfalto; 5,6% en hierro redondo y aceros para la construcción; 2,2% en cemento portland; y 1,2% en placas de yeso.

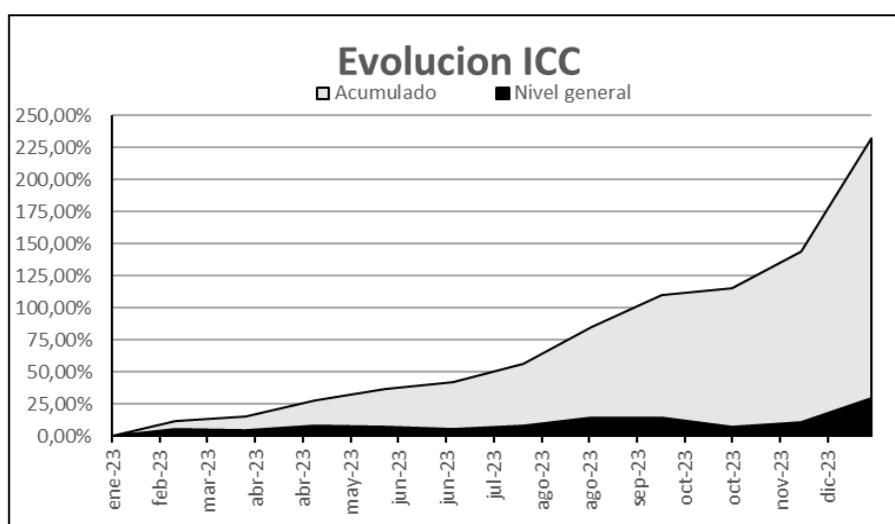
Con relación a los puestos de trabajo de asalariados registrados en el sector privado en la actividad de la construcción, en el acumulado enero-octubre 2023, presentó una suba de 10,1% con respecto al mismo período del año anterior. La superficie autorizada por los permisos de edificación, para el mismo periodo, mostro una baja del 9,2% respecto del año anterior.

Los resultados obtenidos por la encuesta cualitativa de la construcción, realizada por el INDEC a grandes empresas del sector, muestran expectativas desfavorables con respecto al nivel de actividad esperado para el período diciembre 2023-febrero 2024.

Costo de la Construcción

El índice del costo de la construcción en el Gran Buenos Aires (ICC), mide la evolución promedio del costo de la construcción privada de edificios destinados a vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 24 partidos del conurbano bonaerense. Comprende cuatro índices: costo de la construcción privada de edificios destinados a la vivienda, costo

de los materiales, costo de la mano de obra y costo de los gastos generales. La variación acumulada de este indicador durante el 2023 fue del 192,9%.



Las operaciones de compraventa de inmuebles registradas en territorio bonaerense durante noviembre pasado arrojaron una caída del 0,30% respecto al mes anterior y un aumento del 4,32% respecto al mismo mes del año 2022, según el relevamiento del Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires.

El mismo informe ubicó en 429 la cantidad de hipotecas en noviembre, lo que representó una merma

interanual del 48,81% (838 casos en el mismo mes del año pasado) y un caída del 20,99% respecto a octubre (543 casos).

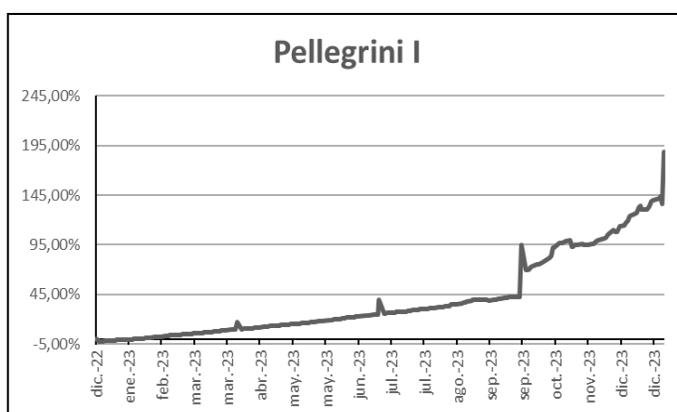
Los datos de actividad reafirman que no se han superado los altibajos del mercado, por lo que aún no se puede hablar de una recuperación, al menos en el corto plazo. Sin embargo, el cambio de gobierno a nivel nacional puede convertirse en una oportunidad para la reactivación del sector, para lo cual será fundamental el crédito hipotecario.

A su vez, las operaciones de compraventa de inmuebles en la ciudad de Buenos Aires registraron una suba de 20.7% en noviembre respecto del mismo mes de 2022, de acuerdo con un informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad. Los primeros once meses de 2023, si se comparan con el mismo período de 2022, registran un alza de 21.96% con 35.979 escrituras. Durante este último mes hubo 166 escrituras formalizadas con hipoteca bancaria, con una suba en este segmento de 12,2% respecto al mismo mes del año pasado, y en los primeros once meses del año acumula una suba del 17,94% con 1.532 hipotecas.

El Rendimiento del Fondo Pellegrini I en el año 2023 fue del 188,37%, según el siguiente detalle:

| Fondo | Valor Cuotaparte (*) al: | | Variación |
|--------------------|--------------------------|------------|-----------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2023 | |
| Pellegrini I FCICI | 2,08636 | 6,01652 | 188,37% |

La evolución del rendimiento del Fondo a lo largo del año fue la siguiente:



La composición de las inversiones del fondo fue el siguiente:

| Composición de Cartera | al 31/12/2023 |
|-----------------------------|---------------|
| Activos Específicos | 63,34% |
| Títulos Públicos | 34,40% |
| Otros Créditos (Fiscales) | 1,94% |
| Fondos Comunes de inversión | 0,47% |

La calificación otorgada por FixScr (Fitch Ratings) al Fondo Pellegrini I fue FI2(arg). A su vez, el fondo cuenta con una calificación de Bono Social BSC2(arg)

Los principales indicadores presentados en forma comparativa son los siguientes:

| INDICE | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|------------|------------|
| Solvencia (PN/P) | 183,5672 | 11,4740 |
| Endeudamiento (P/PN) | 0,0054 | 0,0872 |
| Razón del PN al Activo (PN/A) | 0,9946 | 0,9198 |
| Liquidez Corriente (Ac/Pc) | 64,1906 | 6,4209 |
| Liquidez Inmediata o Prueba ácida (Caja+Bcos+Inv. Ctes.+Créd.Ctes)/P Cte. | 64,1906 | 6,4209 |
| Rentabilidad Total y Ordinaria de la Inversión de los Accionistas (Res Ej/PN promedio.) | -0,0768 | -0,1079 |

Composición del Directorio, perspectivas y propósitos

El Directorio de Pellegrini S.A. no ha sufrido modificaciones durante el ejercicio 2023. No obstante, con fecha 8 de febrero de 2024 y de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria N° 61, el

Directorio de Pellegrini S.A. ha sido sustituido en su totalidad, quedando integrado desde esa fecha de la siguiente manera: (a) Presidente: Sr. Fernando Alberto Bezic; (b) Vicepresidente: Sra. María Agustina Copati; y (c) Directores Titulares: Sres. Martín Fernando Mazzeo y Martín Hugo Garde. En lo que se refiere a las perspectivas comerciales, el Directorio de Pellegrini S.A. mantiene enfocados los esfuerzos en recuperar el puesto de liderazgo y ser testigo de la industria de FCI, para esto seguirá realizando los esfuerzos comerciales en el segmento retail conjuntamente con el BNA a través de su plataforma

BNA+ y continuará desarrollando, durante el 2024, la nueva plataforma Banca empresas, por otra parte se refrendaron acuerdos para que Pellegrini figure en el supermercado de Fondos en Bolsas y Mercados Argentinos, esto posibilitará contar con una mayor cantidad de agentes de colocación y distribución integral de fondos comunes de inversión, lo que ampliará la comercialización de los fondos de la Sociedad. Además, está generando y desarrollando nuevos instrumentos para brindar a los inversores las oportunidades de participar en los sectores más activos de nuestra economía.

El equipo de gestión de inversiones y el Directorio estuvieron especialmente involucrados en el seguimiento de las carteras de los fondos administrados, para lograr los resultados que expone el presente balance.

La activa participación del Directorio del BNA, en el seguimiento del grupo de empresas controladas, creando sinergias y oportunidades de negocios, ha posibilitado recuperar los puestos de liderazgo de las empresas del Banco, incluyendo la de Pellegrini S.A.G.F.C.I.

Por último, el Directorio agradece la colaboración prestada por el personal de esta Sociedad Gerente, en el desarrollo de la actividad, manteniendo elevados estándares de calidad y rendimiento, aún en condiciones de trabajo remoto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de febrero de 2024. EL DIRECTORIO

SEGUNDO: AUTORIZAR al Sr. Presidente del Directorio a firmar en representación de la Sociedad toda la documentación correspondiente a los Estados Contables precedentemente aprobados. **TERCERO: REALIZAR** las comunicaciones correspondientes. Puesto a consideración, se aprueba por unanimidad. No habiendo más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:20 horas. -----

Fernando A. Bezic
Presidente

M. Agustina Copati
Vicepresidente

Martín F. Mazzeo
Director

Martín H. Garde
Director

Jorge Pardo
Síndico

Javier Rodrigo Siñeriz
Síndico