

**“Pellegrini I”**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

Estados contables intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el  
30 de junio de 2022

# **“Pellegrini I”**

## **Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

### **ÍNDICE**

Estados contables intermedios por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

Estado de situación patrimonial intermedio  
Estado de resultados intermedio  
Estado de evolución del patrimonio neto intermedio  
Estado de flujo de efectivo intermedio  
Notas  
Anexos

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables intermedios

Informe de Comisión Fiscalizadora

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados contables intermedios por el período de seis meses correspondientes al ejercicio económico N° 2 iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en forma comparativa (Nota 2.4)

Expresados en moneda constante – pesos (Nota 2.2.)

Fecha de cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2022

Domicilio Legal: Av. Corrientes 345 – Pisos 9° y 10° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal del Fondo: Inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el art. 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias: (i) proyectos inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; (ii) créditos hipotecarios; y/o (iii) valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios.

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

Sociedad Gerente (en adelante la “Sociedad Gerente”): Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión

Fecha de finalización de la duración de la Sociedad Gerente: 8 de noviembre de 2093

Sociedad Depositaria (en adelante el “Banco”): Banco de Valores S.A.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL INTERMEDIO**  
al 30 de junio de 2022 comparativo con el cierre del ejercicio anterior  
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

	30/06/2022	31/12/2021		30/06/2022	31/12/2021
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>Activo Corriente</b>			<b>Pasivo Corriente</b>		
Bancos (Nota 3)	163.213.160	1.800.176	Deudas por operaciones (Notas 6 y 11)	409.247.346	-
Inversiones (Nota 11 y Anexo I)	2.230.486.662	3.318.236.688	Deudas fiscales (Notas 9 y 11)	9.843	5.492.763
Créditos (Notas 4 y 11)	836.754	1.769.278	Honorarios a pagar (Notas 7 y 11)	14.399.396	15.486.027
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>2.394.536.576</b>	<b>3.321.806.142</b>	Otras deudas (Notas 8 y 11)	1.815.985	4.305.322
Créditos (Notas 4 y 11)	91.609.757	6.138.092	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>425.472.570</b>	<b>25.284.112</b>
Bienes de cambio (Nota 5)	940.388.685	-	<b>Total del Pasivo</b>	<b>425.472.570</b>	<b>25.284.112</b>
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b>1.031.998.442</b>	<b>6.138.092</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.001.062.448</b>	<b>3.302.660.122</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>3.426.535.018</b>	<b>3.327.944.234</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>3.426.535.018</b>	<b>3.327.944.234</b>

Las notas y el anexo que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentado en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

	30/06/2022	30/06/2021
	\$	\$
Resultados por tenencia de Títulos Valores	637.072.552	17.190.479
Resultado por venta de Títulos Valores	2.718.594	2.533.177
Resultado por tenencia Proyecto Inmobiliario	84.372.471	-
<b>Subtotal Resultados financieros y por tenencia</b>	<b>724.163.617</b>	<b>19.723.656</b>
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(973.638.069)	-
Honorarios Sociedad Gerente	(23.606.994)	(2.611.432)
Honorarios Sociedad Depositaria	(3.934.499)	(435.240)
Honorarios de gestión	(29.425.496)	-
Comisiones bancarias	(26.958)	-
Otros ingresos	4.870.725	-
Otros egresos	-	(42.340.996)
<b>Resultado del período – Pérdida</b>	<b>(301.597.674)</b>	<b>(25.664.012)</b>

Las notas y el anexo que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

**“Pellegrini I”**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentado en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

<b>Rubros</b>	<b>30/06/2022</b> \$	<b>30/06/2021</b> \$
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	3.302.660.122	-
Suscripciones de cuotas partes	-	3.333.765.885
Resultado del periodo (pérdida)	(301.597.674)	(25.664.012)
<b>Patrimonio neto al cierre del período</b>	<b>3.001.062.448</b>	<b>3.308.101.873</b>

Las notas y el anexo que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentado en  
forma comparativa (Nota 2.4)

(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

	30/06/2022	30/06/2021
	\$	\$
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.5.g)</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.800.176	-
Efectivo al cierre del período	163.213.160	11.256.742
<b>Aumento neto del efectivo</b>	<b>161.412.984</b>	<b>11.256.742</b>
<b><u>Causas de las variaciones de efectivo</u></b>		
<b><u>Actividades operativas</u></b>		
Resultado del período – Pérdida	(301.597.674)	(25.664.012)
<b><u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</u></b>		
Resultado por tenencia de títulos valores	(637.072.552)	(17.190.479)
Resultado por tenencia proyecto inmobiliario	(84.372.471)	-
<b><u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u></b>		
Disminución / (Aumento) de inversiones	1.724.822.578	(3.612.150.562)
Aumento de créditos	(84.539.141)	(1.803.808)
Aumento de bienes de cambio	(856.016.214)	-
Aumento en deudas por operaciones	409.247.346	322.225.773
(Disminución) / Aumento en deudas fiscales	(5.482.920)	1.577.893
(Disminución) / Aumento en otras deudas	(2.489.337)	7.449.381
(Disminución) / Aumento de honorarios a pagar	(1.086.631)	3.046.671
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas</b>	<b>161.412.984</b>	<b>(3.322.509.143)</b>
Suscripciones de cuotas partes	-	3.333.765.885
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades financiación</b>	<b>-</b>	<b>3.333.765.885</b>
<b>Aumento neto del efectivo</b>	<b>161.412.984</b>	<b>11.256.742</b>

Las Notas y el Anexo que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 1 – CONSTITUCIÓN DEL FONDO

La Comisión Nacional de Valores (CNV) aprobó la inscripción del Fondo Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario mediante las Resoluciones Generales N° RESFC-2021-21046-APN-DIR#CNV y RESFC-2021-21155-APNDIR#CNV de fechas 25 de marzo de 2021 y 20 de mayo de 2021 respectivamente. El Fondo comenzó sus operaciones el 11 de junio de 2021.

El Fondo se encuentra bajo la administración de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión, siendo el Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión Banco de Valores S.A.

El Plan de Inversión del Fondo contempla la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el art. 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias: (i) proyectos inmobiliarios de desarrollo de viviendas sociales y para sectores de ingresos medios y bajos; (ii) créditos hipotecarios; y/o (iii) valores negociables cuyo pago esté garantizado por créditos hipotecarios. Cabe destacar lo siguiente:

- Los Proyectos Inmobiliarios se definirán por la Sociedad Gerente (con la participación previa del Comité de Inversión) en el futuro en el marco del Plan de Inversión. El objetivo de la administración del Fondo será obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos y su posterior administración y/o enajenación, o en su caso, la renta derivada de los Activos Específicos.
- Conforme el art. 10 del Decreto N° 382/2019, al menos el 75% de las inversiones del Fondo deben estar integradas por Activos Específicos (según la enumeración del art. 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias).
- La Sociedad Gerente procurará lograr los mejores resultados identificando oportunidades de inversión en Activos Específicos, con las pautas de elegibilidad que se indican en el Reglamento de Gestión y en el Prospecto, considerando en todos los casos las limitaciones seguidas del art. 206 de la Ley N° 27.440 y sus normas reglamentarias.

El Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años contados desde la fecha de liquidación, integración y emisión. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdr. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes utilizadas por la Sociedad Gerente para la preparación de los presentes estados contables intermedios.

#### 2.1. Preparación y presentación de los estados contables intermedios

Los estados contables han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, contenidas en las Resoluciones Técnicas (RT) emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y con las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

#### 2.2. Unidad de medida

Los estados contables intermedios son preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del período actual), conforme lo requieren la Resolución General (RG) N° 777/18 de la CNV publicada en el Boletín Oficial, con vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, y la Resolución N° 107/2018 del Consejo Directivo (CD) del CPCECABA y su modificatoria que estableció la necesidad de reexpresar a moneda constante los estados contables correspondientes a ejercicios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 inclusive, en concordancia con la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno (JG) de la FACPCE del 29 de septiembre de 2018. La Resolución JG FACPCE N° 539 a su vez:

- Identificó la existencia de un contexto de inflación a partir del 1° de julio de 2018 al comprobarse que la tasa acumulada de inflación medida por el índice de precios internos mayoristas (IPIM) en los tres años más recientes había superado el 100%; condición necesaria para reexpresar las cifras de los estados contables de acuerdo con los parámetros establecidos por la RT N° 39 de la FACPCE “Normas contables profesionales: modificación de las RT N°6 y N°17. Expresión en moneda homogénea”, y aprobó las normas generales y particulares a tener en cuenta en materia de reexpresión de estados contables en moneda constante de acuerdo con los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6 “Estados contables en moneda homogénea”, incluyendo ciertas simplificaciones opcionales.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES (cont.)

#### 2.2. Unidad de medida (cont.)

Al aplicarse la RT N° 6, la reexpresión monetaria de la información contable (activos y pasivos no monetarios, componentes del patrimonio neto, e ingresos y gastos) debe efectuarse retroactivamente como si la economía hubiese sido siempre hiperinflacionaria, utilizando coeficientes derivados de una serie de índices resultante de combinar el índice de precios al consumidor (IPC) nivel general publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), con mes base diciembre 2016 = 100, con el IPIM nivel general publicado por el INDEC para ejercicios anteriores.

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizaron a moneda de cierre del estado de situación patrimonial intermedio no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables intermedios;
- Los componentes del patrimonio neto intermedio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados intermedio se actualizan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes, y
- La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluye en el resultado neto del período que se informa, revelando esta información en una partida separada.

#### 2.3. Estimaciones contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad Gerente realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. La Sociedad Gerente realiza estimaciones para poder efectuar sus cálculos a un momento dado. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables intermedios.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES (cont.)

#### 2.4. Información comparativa

Los presentes estados contables intermedios se presentan en forma comparativa, el estado de situación patrimonial, las notas correspondientes y los anexos al 30 de junio de 2022 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo al 30 de junio de 2022 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al cierre del período iniciado el 11 de junio de 2021 y finalizado el 30 de junio de 2021. Los estados contables al 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2021 fueron reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2.

En lo que respecta a las cifras del ejercicio y período anterior y a los efectos de la presentación comparativa, se realizaron ciertas reclasificaciones en la información presentada, a fin de exponerlos sobre bases uniformes. Las modificaciones de la información comparativa, no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

#### 2.5. Criterios de valuación y exposición

##### a) Bancos

Las cuentas corrientes han sido valuadas al valor nominal de imposición.

##### b) Inversiones

La valuación de las inversiones se ha realizado siguiendo los criterios señalados por la CNV, de acuerdo con las Resolución General N° 848 de dicho ente regulador al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPECECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES (cont.)

#### 2.5. Criterios de valuación y exposición (cont.)

##### b) Inversiones (cont.)

- Letras del Tesoro y Títulos Públicos Nacionales: al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 aquellos que hubieran registrado Transacciones Relevantes fueron valuados al Precio Relevante. Si no se hubiesen registrado Transacciones Relevantes, se estimó el precio de realización utilizando metodologías de valoración incorporando para ello curvas de rendimiento cupón cero, ponderando transacciones de mercados recientes del activo y, en su caso, de instrumentos financieros sustancialmente similares. En aquellos valores representativos de deuda en los cuales su precio de negociación no incluía los intereses devengados, el valor de dichos intereses fue adicionado al precio a los fines de la valuación de la especie.

Se consideran Transacciones Relevantes a aquellas efectuadas respecto a una especie en los mercados autorizados por CNV, por un monto negociado acumulado al final del día igual o superior (en cada mercado) a 100.000 Unidades de Valor Adquisitivo (U.V.A) actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.). o cuando el valor nominal operado al cierre del día en cada mercado sea igual o superior al 5% del valor nominal de la especie. Por su parte se entiende por Precio Relevante al promedio ponderado por volumen total negociado en todos los plazos de negociación, de los precios de cierre de aquellos mercados autorizados por CNV en los que se hayan registrado Transacciones Relevantes de la especie.

- Cuotaparte de fondos comunes de inversión: al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, ha sido valuada a la última negociación de cierre del período y ejercicio, respectivamente, disponible del mercado en el que se han negociado utilizando como fuente los valores publicados por empresas de difusión de precios reconocidas en el mercado.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdr. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES (cont.)

#### 2.5. Criterios de valuación y exposición (cont.)

##### b) Inversiones (cont.)

Excepcionalmente, de acuerdo con lo establecido en el inc f) del artículo 20 de la Sección II del Capítulo I del Título V de las Normas de la CNV (NT: 2013), en caso de situaciones extraordinarias o no previstas que obliguen a modificar los valores resultantes de las pautas generales antes descriptas, se implementaron mecanismos de valuación que, al leal saber y entender de la Sociedad Gerente y siguiendo el criterio de prudencia, reflejan el precio de realización de los activos.

##### c) Créditos y pasivos

Los créditos y deudas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 han sido valuadas a su valor nominal más los intereses devengados al cierre del período y del ejercicio respectivamente.

Los pasivos generados por la inversión del proyecto de inmobiliario descripto en la Nota 5 están devengando diariamente el último índice disponible de la Cámara Argentina de la Construcción (“CAC”).

##### d) Bienes de cambio

Los Activos Específicos del Fondo, mencionados en la Nota 1, correspondientes a la adquisición vía boletos de compraventa de 80 de unidades funcionales del proyecto inmobiliario descripto en la Nota 5, se clasifican como Bienes de cambio (mercaderías de reventa) y se miden a su costo de reposición, con el límite de su valor neto de realización.

A los fines de la determinación del costo de reposición, la Sociedad Gerente considera que el índice CAC es un índice representativo de la variación de los costos de construcción y por ese motivo para valuar a dichos Activos Específicos se está devengando diariamente el último índice CAC disponible sobre el valor inicial de adquisición del activo.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES (cont.)

#### 2.5. Criterios de valuación y exposición (cont.)

##### d) Bienes de cambio (cont.)

Al cierre de cada estado contable intermedio y anual, la Sociedad Gerente evalúa que el valor determinado de acuerdo con lo explicado en el párrafo anterior no supere al valor neto de realización de los Activos Específicos. El valor neto de realización se determina en función de la estimación del valor de mercado del bien, en las condiciones en las que se encuentra a la fecha de medición, en base a información provista por los Auditores Técnicos, de acuerdo a lo solicitado por las normas de esta CNV.

En caso de que al valor contable sea mayor a la estimación realizada (valor neto de realización) se ajusta el valor contable a la valuación de dicha estimación y se continua el mismo esquema tomando esa valuación como valor de origen desde esa fecha.

Al 30 de junio de 2022 el valor contable determinado por la Sociedad Gerente no supera al valor neto de realización.

##### e) Cuentas del patrimonio neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto se exponen en moneda constante de acuerdo con lo establecido en la Nota 2.2.

##### f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos derivados de las operaciones de compra y venta de títulos valores, se reconocen en el estado de resultados cuando los riesgos y los beneficios de la propiedad han sido transferidos.

Los ingresos por intereses, rentas e índice de la CAC se reconocen en el estado de resultados cuando se han devengado.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPECEBA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES (cont.)

#### 2.5. Criterios de valuación y exposición (cont.)

##### g) Estado de flujo de efectivo intermedio

Se considera efectivo sólo al capital de la cuenta Bancos. El Fondo presenta el estado de flujo de efectivo intermedio aplicando el método indirecto.

### NOTA 3 - BANCOS

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

<b>Cuentas Bancarias</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Banco de Valores en pesos	163.202.973	1.798.004
Banco Itaú en pesos	10.187	2.172
<b>Total</b>	<b>163.213.160</b>	<b>1.800.176</b>

### NOTA 4 – CRÉDITOS

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

#### Corrientes:

	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Percepciones de Ingresos Brutos	4.769	1.520.340
Ingresos Brutos saldo a favor	169.608	194.854
Otras retenciones	131.627	54.084
Honorarios calificadora pagados por adelantado	530.750	-
<b>Total</b>	<b>836.754</b>	<b>1.769.278</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdr. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

#### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)

(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 4 – CRÉDITOS (cont.)

##### No corrientes:

	30/6/2022	31/12/2021
Impuesto al Valor Agregado	91.609.757	6.138.092
<b>Total</b>	<b>91.609.757</b>	<b>6.138.092</b>

#### NOTA 5 – ACTIVOS ESPECÍFICOS DEL FONDO

Con fecha 6 de enero 2022 se concertó la primera inversión del fondo cerrado en un activo específico por \$ 850.116.960, mediante la adquisición vía boletos de compraventa de 80 de unidades funcionales del proyecto inmobiliario, quedando cumplimentado con la misma el porcentaje mínimo del primer año establecido en el Capítulo 5, punto 4 del Reglamento de Gestión. (Período de formación de activos específicos).

Inicialmente se realizó un pago de \$ 300.950.536, siendo que el monto restante se irá desembolsando en los sucesivos trimestres a medida que se vayan certificando los avances de obra. Al 30 de junio de 2022 el monto restante a cancelar asciende a \$ 409.247.346 (Nota 6).

Se destaca (i) que se trata de un desarrollo inmobiliario para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, en los términos del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias; (ii) que, al momento de la inversión, el proyecto tiene un grado de avance superior al veinte por ciento (20%), conforme con lo exigido por la Sección 3.3.4. del Capítulo 4 del Reglamento de Gestión y; (iii) que las unidades adquiridas son construidas por una empresa que reviste la calidad de PyME. Asimismo, se informa que la adquisición de los boletos de compraventa de las unidades se encuentra garantizada con una hipoteca.

Adicionalmente, existe un compromiso documentado de recompra, en donde se establece que transcurridos los 12 meses calendario de la fecha efectiva de obtenido el certificado final de obra de las unidades, se le comprará al Fondo las unidades que aún tenga en su patrimonio. El precio de compra será el desembolsado oportunamente por el Fondo, actualizado por el índice CAC acumulado desde la fecha de adquisición del bien.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Cdr. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

A continuación, se detallan ciertas características:

- Unidades adquiridas: ochenta (80).
- “Fideicomiso Alto Grande Canning”.
- Fiduciario: Residencias Canning S.A.
- Inmueble: Se trata de 3 parcelas lindantes entre sí, de manera que integran un predio de perímetro irregular con frente a tres calles, Emilio Mitre (parcela 10a), San Luis (parcelas 10<sup>a</sup> y 16a), y Río Pilcomayo (parcelas 10<sup>a</sup> y 8a).

Características generales del proyecto:

- Se trata de un proyecto residencial de aprox. 40.079 metros cuadrados (m2), un conjunto de viviendas ubicadas en un predio de 22.460,57 m2, con frente a Emilio Mitre entre Río Pilcomayo y San Luis, en Canning, Provincia de Buenos Aires. El proyecto consiste en un complejo de viviendas, desarrollado en 12 módulos de perímetro libre de PB + 2 ó 3 ó 4 Pisos con un total de 388 unidades de departamentos, cocheras, 3 locales y amenities. El segmento meta al cual está dirigido el proyecto es el de familias tipo, con o sin hijos, y con un nivel socio económico medio que, en el contexto económico actual, se presenta con buena demanda.
- Canning es una localidad de la provincia de Buenos Aires, repartida entre los partidos de Esteban Echeverría y Ezeiza, dividida entre ambos por la Ruta Provincial 58. Está ubicada al sur del conurbano bonaerense, que se presenta como el polo de desarrollo urbano más importante del Sur de Buenos Aires. La zona cuenta con infraestructura de servicios completa: red de gas natural, agua potable, cloacas, energía eléctrica, desagües pluviales, pavimento y limpieza de calles, recolección de basura, red de telefonía, tv-cable e internet.

Según los informes de los auditores técnicos y asesor inmobiliario se destacan los principales aspectos de la inversión:

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

- (i) La preventa está estipulada en precios muy competitivos considerando los valores registrados en el área de influencia;
- (ii) La magnitud de Altos de Canning le otorga al proyecto una presencia que pocos desarrollos en la zona pueden ostentar, dándole una visibilidad destacada frente a la competencia;
- (iii) El avance de la obra está asegurado ya que Pellegrini I FCICI dispone del capital propio para la culminación de las obras, sin necesidad de contar con los ingresos por preventas.

A la fecha de emisión de estos estados contables intermedios, el proyecto continúa en su fase de construcción en los módulos edificios 14 y 16, los cuales contienen las unidades funcionales adquiridas oportunamente.

Los módulos se proyectaron con planta baja y 4 pisos, con 20 departamentos de 3 ambientes, 20 departamentos de 2 ambientes y SUM terraza. Ambos se ubican en forma simétrica y son idénticos.

De acuerdo con lo informado por el Auditor Técnico del Fondo se verifica que las obras ejecutadas sobre los módulos totalizan 3.571,92 m<sup>2</sup> de superficie en proceso de construcción.

Las obras fueron iniciadas en enero del 2022, y a la fecha ya fueron realizadas las tareas de preparación del terreno, movimiento de suelos, nivelación y hormigón de fundaciones y cimientos.

El proceso de construcción se encuentra en la fase de colocación de hormigón (estructura de los últimos 2 pisos del volumen 14) y mamposterías de ladrillos huecos, interiores y exteriores.

Destacamos que dentro del módulo 14 se está llevando a cabo el encofrado de la losa sobre el 3er piso en un 40%, y se levantó un 60% de la mampostería exterior e interior del 1er piso. Falta completar 2/3 del encofrado sobre el 3er piso y luego hormigonar.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

En cuanto al módulo 16 se encuentra completa la estructura en bases, planta baja y 4to piso de columnas, vigas y losas. Se están levantando mamposterías del 2do piso en un 25% actualmente y se agregó al diseño de los volúmenes un alero para resaltar el acceso.

En ambos módulos, en cuanto a instalaciones, se ejecutó la instalación cloacal en planta baja y pases en losas para la instalación eléctrica.

Se considera, en términos generales, que la obra se está llevando a cabo con un ritmo adecuado a la envergadura de esta y en cumplimiento de los plazos establecidos.

Al 30 de junio de 2022 los saldos registrados por el Fondo por Activos Específicos, los cuales fueron valuados de acuerdo con lo descrito en la Nota 2.5. d), son los siguientes:

Descripción	m2	Valuación m2 al 30/06/2022 \$	Importe \$
<b>Activos No Corrientes</b>			
<b>Bienes de Cambio</b>			
Boletos de compraventa de Unidades Funcionales 1 a 80 - Alto Grande Canning	3.571,92	263.273	940.388.685
<b>Totales</b>	<b>3.571,92</b>	<b>263.273</b>	<b>940.388.685</b>

### NOTA 6 – DEUDAS POR OPERACIONES

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
Pasivo por Compra de Inversión Inmobiliaria	409.247.346	-
<b>Total</b>	<b>409.247.346</b>	<b>-</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 7 – HONORARIOS A PAGAR

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
Honorarios Sociedad Gerente a pagar	12.575.538	13.524.627
Honorarios Sociedad Depositaria a pagar	1.823.858	1.961.400
<b>Total</b>	<b>14.399.396</b>	<b>15.486.027</b>

### NOTA 8 - OTRAS DEUDAS

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
Honorarios por servicios	345.000	2.627.324
Otras deudas operativas	-	1.497.672
Otros honorarios	1.470.985	180.326
<b>Total</b>	<b>1.815.985</b>	<b>4.305.322</b>

### NOTA 9- DEUDAS FISCALES

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la composición del rubro es la siguiente:

	30/06/2022	31/12/2021
Ingresos brutos a pagar	-	5.460.803
Otras retenciones	9.843	31.960
<b>Total</b>	<b>9.843</b>	<b>5.492.763</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 10 - HONORARIOS POR GESTIÓN

De acuerdo con disposiciones reglamentarias, se establece que el límite anual máximo de honorarios de la Sociedad Gerente, honorarios de la Sociedad Depositaria y gastos ordinarios de gestión es el 4,75% (cuatro como setenta y cinco por ciento). Se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, se devengará mensualmente y se pagará trimestralmente, dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo.

Al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los honorarios máximos posibles que podrán percibir la Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria por su gestión, aprobadas mediante Acta de Directorio N° 717 de fecha 15 de octubre de 2020 y Acta de Directorio N° 742 de fecha 28 de diciembre de 2020 fueron establecidas en:

	<b>Clase Única</b>
Sociedad Gerente	1,50%
Sociedad Depositaria	0,25%

Asimismo, según lo dispuesto por el reglamento de gestión del Fondo, la Sociedad Gerente podría percibir además, en concepto de Gastos Ordinarios de Gestión hasta 3% anual.

La Comisión de Colocación será de hasta el 1% (uno por ciento) para el Agente Colocador Principal y los Agentes Colocadores, La Comisión de Organización será de hasta el 1% (uno por ciento) para el Organizador, en ambos casos se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados, y se detraerá directamente del producido de la colocación, sobre lo adjudicado y efectivamente integrado, para las Cuotapartes.

Los Gastos de suscripción serán de hasta el 2% (dos por ciento) de los montos suscriptos y serán aplicados para cubrir los gastos de preparación del Prospecto y demás documentación legal necesaria, aranceles de la CNV y de Mercados Autorizados donde se negocien las Cuotapartes, y los honorarios de estructuración, asesores legales y contables de la Sociedad Gerente y del Fondo vinculados con su creación.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 11 - PLAZOS ESTIMADOS Y TASAS DE ACTIVOS Y PASIVOS

La composición de los activos y pasivos existentes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 según su plazo estimado de cobro o pago y la tasa de interés que devengan es la siguiente:

Denominación	Inversiones	Créditos	Honorarios a pagar	Deudas por operaciones	Deudas fiscales	Otras Deudas
<b>A vencer:</b>						
3er. trimestre del 2022	-	836.754	14.399.396	136.415.782	9.843	1.815.985
4to. trimestre del 2022	-	-	-	136.415.782	-	-
1er. trimestre del 2023	-	-	-	136.415.782	-	-
Mas de un año	-	91.609.757	-	-	-	-
Sin plazo establecido	2.230.486.662	-	-	-	-	-
<b>Total al 30/06/2022</b>	<b>2.230.486.662</b>	<b>92.446.511</b>	<b>14.399.396</b>	<b>409.247.346</b>	<b>9.843</b>	<b>1.815.985</b>
<b>Total al 31/12/2021</b>	<b>3.318.236.688</b>	<b>7.907.370</b>	<b>15.486.027</b>	-	<b>5.492.763</b>	<b>4.305.322</b>
Que no devengan interés	-	92.446.511	14.399.396	-	9.843	1.815.985
Que devengan interés	-	-	-	-	-	-
Tasa variable	2.230.486.662	-	-	409.247.346	-	-
<b>Total al 30/06/2022</b>	<b>2.230.486.662</b>	<b>92.446.511</b>	<b>14.399.396</b>	<b>409.247.346</b>	<b>9.843</b>	<b>1.815.985</b>
<b>Total al 31/12/2021</b>	<b>3.318.236.688</b>	<b>7.907.370</b>	<b>15.486.027</b>	-	<b>5.492.763</b>	<b>4.305.322</b>

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdr. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 12 - CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES

El Fondo emitirá una única clase de Cuotapartes de Copropiedad, las que otorgan un derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado sobre el patrimonio neto del Fondo.

El reglamento de gestión establece que la cantidad de Cuotapartes del Fondo será la que se suscriba en cada uno de los tramos de emisión a ser determinados por la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria, pudiendo aumentarse la cantidad de Cuotapartes del Fondo en cada tramo, siempre dentro del monto máximo del Fondo de \$ 10.000.000.000 (pesos diez mil millones) y con un monto mínimo de \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones). Las condiciones de emisión de las Cuotapartes son las siguientes:

- Derechos políticos: 1 voto por Cuotaparte, con igual derecho de voto.
- Derechos económicos: (i) podrán percibir utilidades líquidas y realizadas en los casos que lo determine la Sociedad Gerente, lo autoricen las Normas y dicha distribución no afecte el encuadramiento del Fondo en el art. 206 de la Ley N° 27.440; y (ii) su participación en la liquidación del Fondo.

A los fines de la determinación del precio de colocación de las nuevas cuotapartes, la Sociedad Gerente deberá contar con la opinión de una evaluadora independiente que será presentada a la CNV juntamente con la solicitud de autorización de oferta pública y puesta a difusión en la AIF y en los sistemas habituales de difusión de los mercados donde se negocien las cuotapartes.

Al 30 de junio de 2022, las cantidades y los valores de las cuotapartes informados por la Sociedad Gerente a la Comisión Nacional de Valores son los siguientes:

Cuotapartes	Cantidad de Cuotapartes al 30/06/2022	Valor de Cuotaparte al 30/06/2022
Clase “Única”	2.033.000.000	1,476174

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 13 - COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Al 30 de junio de 2022, la composición del rubro es la siguiente:

Denominación	Cantidad de cuotapartes	Valor cuotaparte en pesos	Patrimonio Neto en pesos
Única Clase (*)	2.033.000.000	1,476174	3.001.062.448

### NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV

Con fecha 27 de diciembre de 2012 fue promulgada la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831, que contempla la reforma integral del actual régimen de oferta pública (Ley N° 17.811) y cuya vigencia rige a partir del 28 de enero de 2013. Posteriormente, con fecha 29 de julio de 2013, se emitió el Decreto N° 1.023/13 del PEN en el que se reglamentó parcialmente la mencionada Ley, estableciendo que la CNV será la Autoridad de Aplicación del citado Decreto, quedando facultada para dictar las normas complementarias y aclaratorias, que resulten necesarias para la implementación de las disposiciones.

La mencionada normativa concentra en la CNV el control de todos los sujetos de la oferta pública de valores negociables y establece, entre otras disposiciones que, los mercados en funcionamiento y aquellas entidades que se constituyan como continuadoras de éstos, debían contar con autorización de oferta pública por parte de la CNV antes del 31 de diciembre de 2014 y proceder al listado de sus acciones en un mercado autorizado.

En tal sentido, el 5 de septiembre de 2013 la CNV emitió la RG N° 622/13 que adecúa la normativa de la CNV a las nuevas exigencias, a fin de asegurar el normal desenvolvimiento de los distintos agentes intervinientes en el ámbito del Mercado de Capitales, con el objetivo de alcanzar el cumplimiento y la observancia de los principios enunciados en la nueva Ley de Mercado de Capitales.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

#### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)

Con fecha 7 de agosto de 2014 la CNV ha inscripto y autorizado a Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión, mediante Disposición N° 2016, para actuar como Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva - Fondos Comunes de Inversión, en el marco de lo dispuesto en el art. 1° del Título V de las normas de CNV (N.T. 2013).

Destacamos que el 11 de mayo de 2018 fue promulgada la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440 que introdujo –entre otras cuestiones– modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y a la Ley de Fondos Comunes de Inversión N° 24.083. El 17 de mayo de 2018, mediante el Decreto N° 471/2018, se derogaron los Decretos N° 1.023/13 y 174/1993 del PEN. El objetivo declarado de Ley de Financiamiento Productivo ha sido el de favorecer el financiamiento a las pequeñas y medianas empresas, promover el mercado de créditos hipotecarios y garantizar la transparencia del mercado. En materia de fondos comunes de inversión, la reforma ha pretendido modernizar la legislación, delegando en la CNV una parte sustancial de la potestad reglamentaria sobre estos vehículos. Entre otras cosas, se autorizó la creación de fondos abiertos y cerrados con el objeto de ahorro para retiro voluntario. Asimismo, tanto los fondos abiertos como cerrados podrán constituirse de manera tal de reproducir el comportamiento de un índice financiero o bursátil, o de una canasta de activos. Se dispuso, además, la creación de fondos para inversores calificados y se introdujeron nuevas pautas en materia de liquidación de los fondos abiertos y el funcionamiento de las asambleas ordinarias y extraordinarias de los fondos cerrados.

Mediante RG 806/19 emitida por la CNV como consecuencia del impacto del Decreto Nro 596/19, la Comisión Nacional de Valores permitió que aquellos fondos que contaban en sus carteras con títulos alcanzados por el mencionado Decreto (Letes, Lecaps, Lelinks y Lecer) podrían decidir el reperfilamiento del fondo según se tratara de personas humanas o jurídicas.

La Sociedad Gerente decidió ejercer la opción de aplicar los mecanismos establecidos en el art.1 de la Resolución 806/19 CNV respecto de los fondos comunes de inversión que contaban en sus carteras con los títulos mencionados en el párrafo anterior.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

#### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)

A la fecha de emisión de estos estados contables de período intermedio los fondos ya funcionan con normalidad, y no cuentan en sus carteras con bonos reperfilados.

Mediante la RG 828/20 emitida por la CNV como consecuencia de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública Nro. 27541 y los Decretos Nro. 99/19 y Nro. 116/19, estableció los requisitos que deben reunir los Fondos Comunes de Inversión para ser considerados una alternativa de inversión que permitan mantener una alícuota diferencial en el impuesto a los bienes personales para aquellos bienes radicados en el exterior que excedan el mínimo imponible. A la fecha de emisión de estos estados contables de período intermedio, la Sociedad Gerente ha concluido el proceso de adecuación del Reglamento de gestión de su fondo Pellegrini Renta Dólares de conformidad con las exigencias de la Resolución 828/20, por lo tanto ya se encuentra en condiciones de recibir fondos repatriados.

Con fecha 23/04/2020, la CNV publicó la RG 835 que limita la tenencia de depósitos de moneda extranjera hasta un 25% del Patrimonio Neto para determinados Fondos Comunes de Inversión y en caso de ser necesario, establece un cronograma a los fines de que la reducción de la tenencia de moneda extranjera se realice en forma escalonada y no perjudicial para los cuotapartistas. Esta limitación aplica a FCI denominados en moneda nacional y a FCI denominados en moneda extranjera que emitan al menos una clase de cuotaparte denominada y suscripta en moneda nacional. Adicionalmente suspende las operaciones de suscripción de cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en monedas distintas a la moneda del Fondo, con excepción de las suscripciones de cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión Abiertos autorizados bajo el Régimen de Repatriación de Activos Financieros de la Ley N° 27.541 y el Decreto Reglamentario N° 99/2019 (modificado por el Decreto N° 116/2020); cuando la moneda del Fondo sea la moneda de curso legal y las suscripciones fueran realizadas en una moneda distinta”.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPECEABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### **NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)**

Complementariamente con fecha 28/04/20, la CNV publica la RG 836 donde establece para los Fondos Comunes de inversión Abiertos, cuya moneda sea la de curso legal, la obligación de invertir al menos el 75% de su patrimonio en instrumentos financieros y valores negociables emitidos en el país exclusivamente en moneda de curso legal, estableciendo un cronograma para que las sociedades gerentes adecúen los patrimonios de los fondos comunes de inversión bajo su administración.

Con fecha 12/05/20, se publicó la RG 838 donde se establecen pautas básicas de reordenamiento de la industria de los Fondos Comunes de Inversión en función de criterios de moneda de nominación de las diferentes clases de vehículos e inversión y activos elegibles. Esta nueva norma busca sostener el financiamiento de la industria, vía el mercado de capitales, de emisiones destinadas al sector productivo.

En este sentido, las emisiones corporativas, las de pequeñas y medianas empresas, las relacionadas con infraestructura y de las provincias -que ya estaban en la cartera de los FCI- podrán mantenerse hasta su vencimiento o negociarse en el mercado secundario con el objetivo de sostener el acceso al financiamiento de estos segmentos. La medida permite conservar el stock y renovarlo. También podrán ser reinvertidos los cupones de renta y amortización de las emisiones que vayan venciendo.

A la fecha de publicación de los presentes estados contables, los fondos comunes de inversión administrados por Pellegrini SA, se encuentra encuadrados en su totalidad.

Con fecha 16 de julio de 2020, la CNV emitió la RG 848 que establece que la conversión entre la moneda de curso legal en la República Argentina y el dólar estadounidense tanto sea para la valuación de la tenencia como de otros activos en cartera denominados en dicha moneda, se efectuará de acuerdo al tipo de cambio de cierre mayorista que surja del Sistema de Operaciones Electrónicas "SIOPEL" del Mercado Abierto Electrónico (o aquel que en el futuro utilice el Banco Central de la República Argentina para concertar operaciones en el Mercado Único y Libre de Cambios).

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPECECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### **NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)**

Adicionalmente, la misma RG incorporó modificaciones respecto de las pautas de valuación aplicables a activos de renta variable y renta fija con negociación admitida en mercados locales y del exterior. La RG 848 de la CNV dejó sin efecto a la RG 771 de la CNV vigente hasta el día anterior de las fechas mencionadas en el párrafo siguiente.

La modificación acerca de la valuación de la tenencia de moneda extranjera de los FCI comenzó a regir a partir del 29 de julio de 2020, mientras que el resto de las modificaciones entraron en vigencia el 15 de octubre de 2020.

Los efectos patrimoniales de la mencionada RG sobre los fondos comunes que administra la Sociedad Gerente no han sido significativos.

Con fecha 11/09/20, la CNV publicó la RG 855/2020. La citada normativa crea un Régimen Especial de Productos de Inversión Colectiva para el Desarrollo Inmobiliario, un nuevo avance en la promoción de nuevos instrumentos financieros que acompañen la reactivación de diversos sectores de la economía. Esta nueva normativa consolida disposiciones tanto para los Fondos Comunes de Inversión Cerrados (FCIC) y de los Fideicomisos Financieros (FF), atendiendo las características propias de cada vehículo y diferenciándose de los regímenes generales a fin de adaptarse a las particularidades de la industria inmobiliaria. Incorpora además la figura del desarrollador, participe esencial en este tipo de estructuras, estableciéndose un régimen informativo especial para quienes desempeñen la función y la de un auditor técnico, responsable de la elaboración de informes periódicos sobre el avance de obra, comparando las proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos a la ejecución de las obras, calculando los desvíos y cualquier otra información que resulte relevante sobre el emprendimiento.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

#### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)

Con posterioridad, el día 29/10/20, la CNV publicó la RG 865/20. El objetivo de esta nueva normativa es brindar las herramientas necesarias que permitan el acceso al financiamiento a través del mercado de capitales para el desarrollo de proyectos de infraestructura pública, a nivel nacional, provincial y municipal. Por medio de FCIC y FF, se pretende complementar recursos públicos y privados, en lo que se denomina una solución mixta de financiamiento, permitiendo que los inversores domésticos logren estar posicionados en un instrumento financiero de calidad y, a la vez, movilizar recursos del mercado de capitales hacia fines prioritarios para el desarrollo económico como es la infraestructura pública, con un fuerte enfoque federal. Como característica distintiva, se podrán incorporar entre sus activos subyacentes elegibles, instrumentos de financiamiento que puedan emitir el Patrocinador, el Contratista o un tercero, en cuyo caso el pago esté garantizado por los flujos de fondos del proyecto de Infraestructura Pública o por un flujo de afectación específico, como, por ejemplo, certificados de obra pública, valores representativos de deuda fiduciaria, valores negociables o cualquier otro instrumento de reconocimiento de derechos de cobro, tributo o cargo específico, entre otros.

A su vez, con fecha 19/11/2020, la CNV publicó la RG 870/20 que crea un régimen especial para el fomento del desarrollo productivo, las economías regionales y las cadenas de valor. Este régimen especial tiene como objetivo promover un mercado de capitales federal, inclusivo, que permita canalizar el ahorro local hacia proyectos e inversiones con alto impacto en la economía real, en la generación de empleo y en el desarrollo con inclusión social. Posteriormente con fecha 11/02/2021 se publicó la RG 882/21 estableciendo disposiciones particulares, en el caso de los FCIC y los FF, con el fin de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, estableciendo un tratamiento impositivo diferencial aplicable a los vehículos constituidos para dicho fin.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdr. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPECECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### **NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)**

En tal sentido, el artículo 206 de la Ley N° 27.440 ha definido alícuotas diferenciadas para las distribuciones que efectúen los FCIC o los FF, cuyo objeto de inversión sean desarrollos inmobiliarios para viviendas de sectores de ingresos medios y bajos, créditos hipotecarios y/o valores hipotecarios, en tanto reúnan determinadas condiciones. En relación a esta cuestión, la AFIP ya había dictado la Resolución General N° 4631/2019. Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad Gerente junto a Banco de Valores SA como Sociedad Depositaria, lanzaron el FCICI Pellegrini I, el primer fondo cerrado inmobiliario en pesos del mercado, enmarcado bajo esta nueva normativa.

Con fecha 26 de noviembre de 2020 la CNV publicó la RG 873/2020, con el objetivo de que los fondos comunes de inversión abiertos se tornen más eficientes para el cuotapartista desde el punto de vista económico, se elimina la obligatoriedad de presentación de los estados contables trimestrales para estos Fondos, manteniéndose la obligatoriedad del envío de estados contables anuales, junto con el correspondiente informe de auditor en el cual este se expida respecto de la razonabilidad de la situación patrimonial del Fondo del que se trate, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de fondos.

Con fecha 29 de abril de 2021 la CNV publicó la RG 887/2021, en donde pretende privilegiar la inversión en activos que conforman naturalmente el objeto de inversión de los Fondos Comunes de Inversión encuadrados bajo el inciso a) del artículo 4° de la Sección II del Capítulo II de Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), estableciendo un tope de inversión en cuotapartes de Fondos Comunes de Mercado de Dinero, que no podrá superar el CINCO POR CIENTO (5%) del patrimonio neto de aquellos. A su vez se mantiene la limitación de que aquellos no podrán ser administrados por la misma Sociedad Gerente ni podrán resultar participaciones recíprocas.

Con fecha 5 de agosto de 2021, la CNV publicó la RG 897/2021, que modifica el régimen especial para la constitución de fondos abiertos para proyectos productivos de economías regionales e infraestructura, ampliando el espectro de inversiones elegibles para este tipo de Fondos e introduciendo nuevos. A su vez establece que los valores negociables que se emitan con el objeto de refinanciar Activos de Destino Específico o Activo Multidestino, conforme la nueva normativa, tendrán igual calificación que los valores negociables que reemplacen.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### **NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)**

Con fecha 18 de agosto de 2021, la CNV publicó la RG 900/2021 dando origen a un nuevo régimen especial para la constitución de Fondo Comunes de inversión Abiertos de Títulos del Tesoro, cuyo objeto especial de inversión lo constituyan títulos de deuda pública nacional adquiridos en la colocación primaria, con un vencimiento menor o igual a un (1) año.

Bajo este nuevo régimen, Pellegrini SA lanzó al mercado el Fondo Pellegrini Renta Fija II con fecha 3 de septiembre de 2021.

Con fecha 29 de diciembre de 2021, la CNV publicó la RG 917/2021. La presente resolución establece los requisitos que deberán cumplimentar los instrumentos financieros que se liquiden en moneda nacional para gozar de las exenciones previstas en la Ley 27.638, luego reglamentada por el Decreto 621/21, la cual tiene por objeto promover integralmente el ahorro en pesos y eliminar la discriminación tributaria que tenían ciertos instrumentos financieros.

En tal sentido y con el propósito de fomentar la inversión a través del mercado de capitales, se estableció una exención en el impuesto a los bienes personales aplicable a la tenencia de cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación o valores representativos de deuda de fideicomisos financieros, que hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV y cuyo activo subyacente principal esté integrado por depósitos y determinados bienes que estuvieren exentos en el impuesto sobre los bienes personales de no mediar tales vehículos. Adicionalmente establece el listado de regímenes especiales de productos de inversión colectiva exentos.

La citada resolución también fija un régimen de información estableciendo quiénes son los sujetos obligados a cumplimentarlo, y la forma y plazos en que deberá ser remitida la información para ser identificables para el inversor.

Con fecha 27 de enero de 2022, en el marco del procedimiento de “Elaboración Participativa de Normas”, la CNV dictó la RG N°920 a los efectos de reglamentar para los fondos encuadrados en el régimen especial de Productos de Inversión Colectiva para el desarrollo inmobiliario, aquellas operaciones a realizar por la Sociedad Gerente con entidades pertenecientes a su mismo grupo económico o de la Sociedad Depositaria.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### **NOTA 14 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV (cont.)**

La misma establece ciertos requerimientos que deben cumplimentarse para que dichas operaciones puedan llevarse adelante. A su vez establece un plazo de 15 días hábiles para realizar presentaciones de opiniones y/o propuestas.

En el marco de dicho procedimiento y luego de receptadas opiniones y recomendaciones no vinculantes de distintos participantes del mercado y sectores interesados, con fecha 13 de abril de 2022 fue publicada la RG N°927 quedando vigentes estas modificaciones.

#### **NOTA 15 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

Con fecha 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.440, conocida como “Ley de Financiamiento Productivo”. Respecto de las utilidades fiscales generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, a través del artículo N° 205 de la misma se ha instaurado un tratamiento diferencial para los Fondos Comunes de Inversión cerrados, disponiendo que los mismos no tributarán el Impuesto a las Ganancias si las cuotas partes son colocados por Oferta Pública con autorización de la CNV y no realizan inversiones en el exterior. En los casos en que se verifiquen las pautas señaladas en el párrafo anterior, los inversores son quienes deberán incluir las ganancias que distribuya el fondo en sus propias declaraciones juradas del impuesto a las Ganancias, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate. En virtud de lo arriba descripto, el Fondo no presenta en sus estados contables intermedios cargo por impuesto a las ganancias.

En este caso particular, el fondo se encuadra dentro del artículo 206 de la Ley de Financiamiento Productivo mencionada anteriormente, y de la RG N° 882/21 de CNV. Esta normativa establece ciertas pautas particulares que, en caso de verificarse, le permitirá al inversor mantener ciertos beneficios impositivos.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 15 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS (cont.)

A los fines de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, en el caso particular de Fondos Comunes de Inversión Cerrados o Fideicomisos Financieros, mencionados en el artículo N° 205, cuyo objeto de inversión sean (a) desarrollos inmobiliarios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos; y/o (b) créditos hipotecarios; y/o (c) valores hipotecarios, las distribuciones originadas en rentas o alquileres o los resultados provenientes de su compraventa estarán alcanzadas por una alícuota del quince por ciento (15%) (con la excepción prevista en el último párrafo del inciso e) a continuación), sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Que los beneficiarios de dichos resultados sean personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior comprendidos en el artículo 91 de la Ley de Impuesto a las Ganancias;
- b) Que el fondo común de inversión cerrado o fideicomiso financiero haya sido colocado por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores con un plazo de vida no inferior a cinco (5) años, y distribuido entre una cantidad de inversores no inferior a veinte (20);
- c) Que ningún inversor o cuotapartista tenga una participación mayor al veinticinco por ciento (25%) del total de la emisión;
- d) En el caso de resultados por enajenación, que la misma hubiera sido realizada a través de mercados autorizados por Comisión Nacional de Valores. Si la emisión hubiera sido realizada en moneda extranjera o en moneda local con cláusulas de actualización, las diferencias de cambio o las actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89 de la Ley de Impuesto a las Ganancias;

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

### NOTA 15 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS (cont.)

- e) En el caso del rescate por liquidación final, que hayan transcurrido un mínimo de cinco (5) años. Si este plazo no se hubiera alcanzado, la alícuota aplicable será la general para el sujeto beneficiario. Para la determinación de la ganancia final por rescate o liquidación, las diferencias de cambio o las actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89 de la Ley de Impuesto a las Ganancias. A las distribuciones realizadas por los fondos en una fecha posterior al décimo aniversario de la suscripción asociada con su emisión original se les aplicará una alícuota de cero por ciento (0%) para los beneficiarios mencionados en el acápite a) del presente artículo, y también para los inversores institucionales conforme la reglamentación que se dicte a este efecto;
- f) Que el Fondo Común de Inversión o el Fideicomiso Financiero cumpla desde su emisión y durante toda la vida del mismo con los requisitos exigidos por la Comisión Nacional de Valores para acceder a dicho tratamiento.

No obstante lo descripto precedentemente, independientemente de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 206 de la Ley de Financiamiento Productivo ya mencionada, el Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Pellegrini I, se encuadra dentro de uno de los regímenes incluidos en el anexo I del reciente RG 917/2021 y por lo tanto los cuotapartistas de dicho fondo, se encuentran exentos de tributar ganancias y bienes personales por las tenencias y rendimientos obtenidos en el marco de su inversión.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 16 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO

En la República Argentina, donde opera el Fondo, el 12 de marzo de 2020 a través del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) N° 260/2020, y sus modificatorias, se decretó la emergencia sanitaria para la gestión de la situación de crisis ocasionada por el COVID-19, y finalmente, con fecha 19 de marzo de 2020, el PEN emitió el Decreto N° 297/2020 por el que se declaró el aislamiento social, preventivo y obligatorio, el cual rigió desde 20 de marzo de 2020 hasta el 8 de noviembre de 2020, de acuerdo a las sucesivas extensiones de plazo establecidas por posteriores Decretos publicados en el Boletín Oficial. Mediante Decreto N° 875/2020 del 7 de noviembre de 2020 el PEN estableció la medida de distanciamiento social, preventivo y obligatorio hasta el 29 de noviembre de 2020 y prorrogó hasta dicha fecha la vigencia del Decreto N° 297/2020 para las personas que residan o se encuentren en aglomerados urbanos y en los partidos o provincias que no cumplan positivamente los parámetros epidemiológicos y sanitarios establecidos.

Mediante los Decretos N° 956/2020, 1033/2020, 67/2021, 125/21, 168/21, 235/21, 287/21, 334/21, 381/21, 411/21, 455/21 estas medidas fueron prorrogadas hasta el 28 de febrero de 2021, 12 de marzo de 2021, 9 de abril de 2021, 30 de abril de 2021, 21 de mayo 2021, 11 de junio, 25 de junio, 9 de julio y 6 de agosto respectivamente.

A partir del día 16 de marzo de 2020 el Directorio de Pellegrini SA, en concordancia con el Banco de la Nación Argentina, resolvió eximir a ciertos trabajadores de asistir a las oficinas (empleados mayores de 65 años, embarazados, personal con patologías de riesgo).

Complementariamente, continuando con una fase de contención y aislamiento más profunda, se decidió un esquema de rotación de trabajo remoto desde los hogares, modalidad que, con el devenir de los hechos, fue extendida a la totalidad del personal de la compañía, situación que a partir del 1° de octubre de 2021 se revirtió con un esquema de presencialidad cuidada.

En lo que respecta específicamente al funcionamiento de la Sociedad Gerente, la misma transformó su funcionamiento en una empresa con presencialidad cuidada, conservando su capacidad de funcionamiento remoto.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 16 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO (cont.)

A la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios, el Fondo no ha sufrido impactos significativos derivados de estos sucesos sobre su situación patrimonial y financiera, sobre sus resultados y/o sobre sus flujos de efectivo. La Dirección de la Sociedad Gerente estima que tampoco sufrirá impactos significativos en el futuro de continuar con al menos el nivel actual de actividad.

Sin embargo, debemos considerar que el impacto de la pandemia resintió severamente a la economía argentina, al igual que la mundial. En nuestro país, el PBI cayó 9,9% en el transcurso del 2020, agravando el cuadro recesivo arrastrado desde 2018 (caída del 2,6%) y del 2019 (caída del 2%). Como contrapartida, durante el 2021 la economía local se vio recuperada. Tal es así que, durante el período 2021 se recuperó la caída del PBI reflejada en el 2020 y en los sectores de la producción superó los guarimos desde 2018.

Es de destacar que, al momento de la elaboración de los presentes estados contables intermedios, la recuperación de la actividad en Argentina se muestra firme y reaccionando a las políticas económicas de reactivación en el marco de una macroeconomía ordenada.

A fin de apuntalar la actividad y sostener el entramado productivo, el PEN continuó impulsando una serie de medidas con impacto directo en la economía, entre las más relevantes encontramos medidas tributarias (eximiciones, reducciones arancelarias, moratorias y prórrogas), medidas de apuntalamiento de ingresos, y medidas enmarcadas en el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y a la Producción, el cual especifica beneficios para empresas, monotributistas y autónomos.

Tales medidas se encuentran enmarcadas en los decretos 310, 316, 332, 333, 347, 376 /2020, y en normativa propia de organismos nacionales descentralizados. Asimismo, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) reafirmó impulsando medidas crediticias, con la asignación de líneas a tasas subsidiadas para el pago de salarios, la producción y el abastecimiento, y el relanzamiento de la línea de financiamiento para la inversión productiva Mipyme, las cuales fueron implementadas en el marco de las Comunicaciones A 6946 y A 7140 del mencionado organismo.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

#### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 16 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO (cont.)

Estas disposiciones del BCRA ponen por primera vez en valor el Artículo 4° inc. e de la nueva carta orgánica de esa institución, un conjunto de medidas que reafirman el rumbo Productivo de la gestión de gobierno.

En la actualidad y transcurrido el primer trimestre 2022, el PBI creció interanualmente un 6%, en el mismo sentido la actividad industrial continúa mostrando una fuerte recuperación habiendo alcanzado, la utilización de la capacidad instalada un 68,4% para el mes de mayo 2022, indicando que aún existe un relevante margen de crecimiento dada la capacidad ociosa. En materia de empleo, el trimestre registro un incremento de 21 mil puestos de trabajo.

Asimismo, para el mes de mayo 2022, el estimador mensual de la actividad económica (EMAE) registró una variación del 7,4% respecto al mismo período de 2021 y el acumulado del año muestra una variación del 6,2%, permitiendo observar una mayor recuperación en lo que resta del año.

En el mismo sentido, el gobierno nacional ha continuó implementando medidas que posibilitan el fortalecimiento de toda la actividad económica, logrando niveles superiores de actividad si se los compara contra la prepandemia e inclusive contra el 2019. Dichas medidas, en un inicio, tuvieron una fuerte focalización en los sectores del turismo (mayormente interno) y las actividades culturales. En la actualidad, el gobierno nacional continúa implementando políticas para el fortaleciendo de los sectores de la economía en general, lo que en el corto plazo con un acomodamiento de la coyuntura general, permitirá visualizar los efectos de la aplicación de las mismas.

Todo ello en el marco de un resultado fiscal primario del -1,05% del PBI acumulado a junio 2022, y una acumulación de reservas internacionales en torno a los USD 42.787 millones a junio 2022.

Asimismo, hacia el sexto mes del año, se observa una aceleración inflacionaria con ciertos vaivenes en el marco cambiario. En simultáneo, el BCRA ha implementado políticas tendientes a buscar cierta estabilidad de tasas y cotizaciones cambiarias, las cuales aún no han generado el efecto esperado en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPECEBA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 16 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO (cont.)

Dentro de los desafíos pendientes, y en el marco de una situación global de presiones inflacionarias producto del aumento de la actividad atravesado por múltiples cuellos de botella, en Argentina la recuperación económica del consumo interno ha creado tensiones entre salarios y precios. El proceso inflacionario y su impacto en los productos de consumo masivo, ha requerido que el PEN implemente un plan de transición entre una economía restringida con características oligopólicas a una economía de libre mercado atravesada por la competencia. De modo tal que no existan rentas extraordinarias en mercados vitales para la población.

Al inicio del 2022, el FMI y el Gobierno habían anunciado un principio de acuerdo que involucra la renegociación de la totalidad de la deuda con el organismo. Si bien aún requería la aprobación por parte del Directorio de dicho organismo y conforme anticipo el Gobierno, del Congreso de la Nación, las principales áreas de acuerdo estaban relacionadas con la posibilidad de incrementar el gasto en infraestructura y ciencia y tecnología y proteger programas sociales focalizados, una reducción progresiva en los subsidios a la energía concentrada mayormente en sectores de mayores ingresos y finalmente la implementación de una política monetaria que permita asegurar tasas de interés reales positivas y respaldar el financiamiento interno y fortalecer la estabilidad. Adicionalmente el acuerdo también incluiría el apoyo financiero adicional de los socios internacionales de Argentina lo que permitiría asegurar un crecimiento más inclusivo y sostenible.

A través del Decreto 130/2022 de fecha 17 de marzo de 2022, El Gobierno nacional promulgó la Ley 27.668 que autoriza al Poder Ejecutivo a firmar el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, para la refinanciación de la deuda.

En lo que respecta al mercado financiero y de capitales, en 2020, tras meses de negociaciones, el gobierno logró cerrar el canje de deuda bajo ley extranjera. Con el acuerdo alcanzado se despeja el horizonte de vencimientos hasta 2024, y se produce un ahorro global esperado superior a los USD 35.000 millones. Los nuevos títulos emitidos comenzarán a amortizar en enero de 2025 y vencerían en julio de 2029. También se adelantaron los plazos de amortización de los bonos 2030 y 2038, medidas que, junto a otras mejoras legales y técnicas (como la modificación del tipo de cambio utilizado para bonos en euros y francos suizos y ajustes en las cláusulas de acción colectiva) completaron la última oferta y permitieron alcanzar un acuerdo conveniente para todas las partes.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
*Socia*  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

#### NOTA 16 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO (cont.)

La deuda pública bajo legislación local, que fue tratada con las mismas condiciones que la deuda con legislación extranjera, también obtuvo un alto grado de aceptación, logrando un 99.41% de adhesión entre sus tenedores.

El cierre de la negociación de la deuda a nivel nacional le abrió la puerta a la renegociación de varias provincias. Con el acuerdo logrado por Chaco con sus bonistas durante el mes de junio 2021, y el acuerdo logrado por la Provincia de Buenos Aires y La Rioja durante el mes de septiembre de 2021, ya no quedan distritos subnacionales en default, siendo que la Ciudad de Buenos Aires, Santa Fe y Tierra del Fuego no restructuraron su deuda.

Durante el 2021, Argentina inicio un proceso de recuperación económica fortísima. Lo que posibilitó un principio de acuerdo con el FMI con el propósito de reprogramar vencimientos, encuadrando el acuerdo con el objeto de permitirle al país continuar en la senda de recuperación económica y consolidación.

A inicios del 2022, Argentina logró concertar un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) que permitió establecer las bases para una pronta recuperación económica. En ese marco, Argentina dio cumplimiento a las metas fijadas juntamente con dicho organismo a los efectos de recibir los desembolsos pautados.

Durante el segundo trimestre de 2022, la industria de fondos comunes de inversión experimentó rescates sobre los patrimonios administrados. Dichos rescates, en términos netos fueron de \$72.000 millones. No obstante, la industria exhibió un crecimiento del 8,6% producto de los rendimientos positivos del período (\$94.354 millones), lo que al cierre del semestre, permite acumular un rendimiento del 18,7%

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

**“Pellegrini I”**  
**Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario**

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**  
correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 presentados en  
forma comparativa (Nota 2.4)  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

**NOTA 16 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO (cont.)**

Finalmente, desde el lado sanitario el Gobierno continúa con su campaña de vacunación. Al 22 de julio de 2022, según datos del sitio [www.argentina.gob.ar](http://www.argentina.gob.ar), hay distribuidas 114.361.313 dosis de vacunas, habiendo sido aplicadas 107.343.434. De las dosis aplicadas, 37.673.188 personas ya tienen el esquema completo, 40.871.025 se encuentran con el esquema iniciado, 3.121.895 se encuentran vacunados con dosis adicional y 25.677.326 se encuentran vacunados con dosis de refuerzo. A su vez, el Ministerio de salud ya tomó la decisión de avanzar con la vacunación contra la COVID-19 en niños y niñas desde los 6 meses hasta los 3 años de edad a partir del 1 de agosto, único grupo etario que aún no disponía de una opción de vacunación.

**NOTA 17 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Al 30 de junio de 2022, no existen bienes de disponibilidad restringida.

**NOTA 18 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO**

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo ni los resultados por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Número de inscripción en el Registro de Fondos Comunes  
de Inversión de la Comisión Nacional de Valores: 1.190

#### INVERSIONES

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### Anexo I

Descripción	Cantidad o Valor Nominal	Valuación o Cotización al cierre \$	Importe al 30/06/2022	Importe al 31/12/2021
			\$	\$
<b>Fondos Comunes de Inversión (a)</b>				
QUINQUELA PESOS CLASE B	2.370.918	7,093303	16.817.639	18.662.915
<b>Subtotal Fondos Comunes de Inversión</b>			<b>16.817.639</b>	<b>18.662.915</b>
<b>Títulos Valores (a)</b>				
BONO TESORO NAC \$ AJUST CER 1,20% VTO 18/03/2022	-	-	-	324.954.310
BONO TESORO NAC \$ AJUST CER 1,4% VTO 25/03/23	175.000.000	2,387867	417.876.653	452.566.718
BONO TESORO NAC \$ CER VTO 13/8/23	176.350.000	2,026146	357.310.778	250.542.453
LETRA DEL TESORO \$ AJUS CER VTO 30/06/22	-	-	-	1.002.125.749
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER VTO 31/12/21	-	-	-	984.042.723
LETRA TESORO NAC \$ DESC VTO 31/03/22	-	-	-	285.341.820
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER VTO 21/10/22	605.000.000	1,309383	792.176.534	-
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER VTO 21/04/23	583.605.058	1,107435	646.305.058	-
<b>Subtotal Títulos Valores</b>			<b>2.213.669.023</b>	<b>3.299.573.773</b>
<b>Total Inversiones Corrientes</b>			<b>2.230.486.662</b>	<b>3.318.236.688</b>

(a) Criterio de valuación en Nota 2.5.b)

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

Véase nuestro informe de fecha  
10 de agosto de 2022

Cdor. Jorge Roberto Pardo  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° 108 F° 70

Daniel Eduardo Otero  
Presidente

## **Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Contables Intermedios**

A los señores Presidente y Directores de  
**Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión**  
Domicilio legal: Av. Corrientes 345 - Pisos 9° y 10°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T. N°: 30-67880623-0

### **1. Informe sobre estados contables intermedios**

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (en adelante el “Fondo”), que comprenden el estado de situación patrimonial intermedio al 30 de junio de 2022, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, así como las Notas 1 a 18 y el Anexo I que se presentan como información complementaria.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al periodo iniciado el 11 de junio de 2021 y finalizado el 30 de junio de 2021, reexpresadas en moneda de junio 2022, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del periodo intermedio actual.

### **2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad Gerente en relación con los estados contables intermedios**

La Dirección de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión en su carácter de Agente de Administración del Fondo (en adelante, la “Sociedad Gerente”) es responsable por la preparación y presentación de los estados contables intermedios adjuntos de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y con las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) para la preparación de estados contables. Esta responsabilidad incluye el control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados contables no contengan errores significativos.

### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de periodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N°37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. Una revisión de los estados contables de periodos 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 se tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios adjuntos de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 30 de junio de 2022 no se encuentren preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

#### **5. Otras cuestiones**

Con relación a las cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al periodo iniciado el 11 de junio de 2021 finalizado el 30 de junio 2021 que se presentan con fines comparativos según se indica en el capítulo 1. de este informe, surgen de los estados contables correspondientes los cuales fueron auditados y revisados por otros profesionales, quienes han emitido su informe con opinión y conclusión favorable sin salvedades con fechas 18 de febrero de 2022 y 10 de agosto de 2021, respectivamente. Dichos estados contables han sido reexpresados en moneda de junio de 2022.

#### **6. Información sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) los estados contables intermedios adjuntos surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las normas de la Comisión Nacional de Valores, y se encuentran pendientes de transcripción en el Libro de Inventarios y Balances; y
- b) al 30 de junio de 2022 no surge de los registros contables del Fondo deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de agosto de 2022

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

Leticia Norma Ebba  
Socia  
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 221

## **INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA**

A los Señores Directores de  
Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión  
Av. Corrientes 345 – Pisos 9° y 10°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión hemos efectuado una revisión limitada del estado de situación patrimonial intermedio de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 30 de junio de 2022, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y las notas 1 a 18 y Anexo I que los complementan.

### **Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad**

La preparación y emisión de los estados contables adjuntos correspondientes al ejercicio mencionado precedentemente es responsabilidad del Directorio de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión.

### **Responsabilidad y alcance de nuestra revisión**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados contables se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados contables correspondientes a periodos intermedios e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor al de una auditoría de estados contables, cuyo objeto es la expresión de una opinión sobre los estados contables tomados en conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el párrafo 1, hemos revisado el trabajo efectuado por la firma Becher y Asociados S.R.L., la que emitió su informe en el día de la fecha, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión de estados contables de periodos intermedios. La revisión consistió en la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la tarea efectuada.

Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados contables. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados contables, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por el Directorio de la Sociedad y la presentación de los estados contables tomados en su conjunto. Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se

extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad Gerente, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

## **CONCLUSIÓN**

No hemos tomado conocimiento de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados contables intermedios de “Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario” al 30 de junio de 2022, para que los mismos estén presentados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Los estados contables intermedios adjuntos surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las normas de la Comisión Nacional de Valores, y se encuentran pendientes de transcripción en el Libro de Inventarios y Balances

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de agosto de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Jorge Roberto Pardo  
Síndico