

“Pellegrini I”
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Memoria y Estados Contables al 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado en esa fecha.

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

ÍNDICE

Memoria

Estados contables por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 presentados en forma comparativa

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas

Anexo

Informe de los auditores independientes sobre estados contables

Informe de Comisión Fiscalizadora

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

MEMORIA

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
A los señores Cuotapartistas de “Pellegrini I”

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

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

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

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

Entorno Económico:

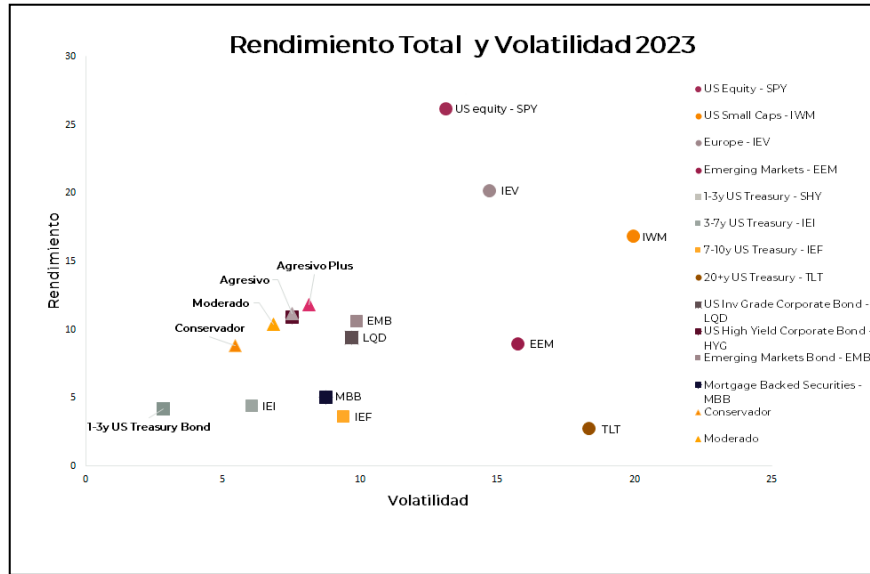
En el ámbito internacional

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

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

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

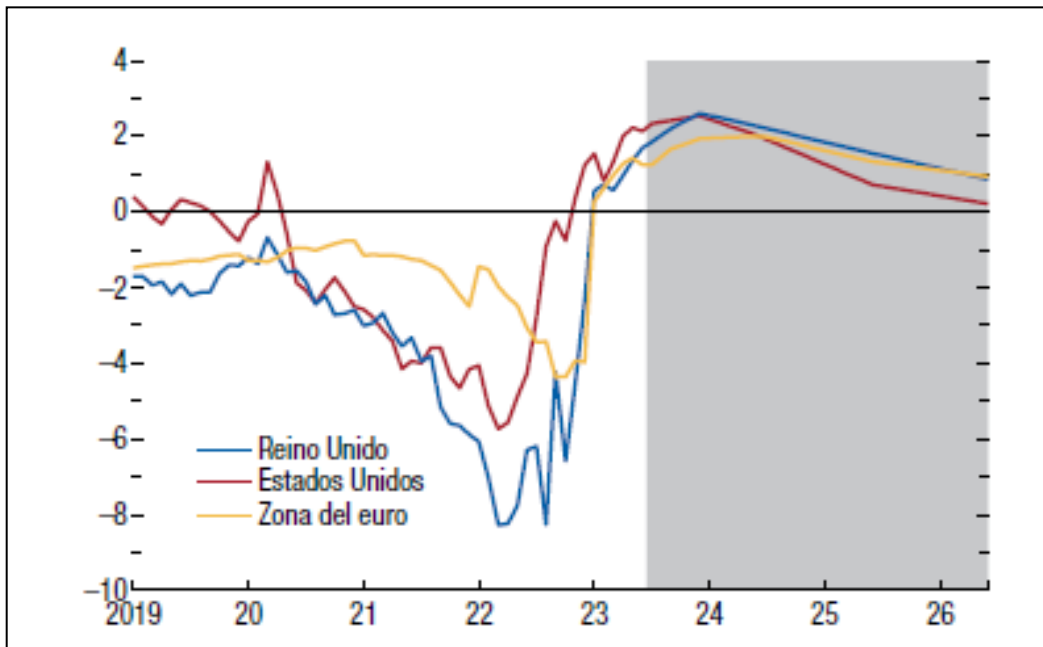
Evolución de los mercados



Fuente: Cohen Aliados Financieros

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

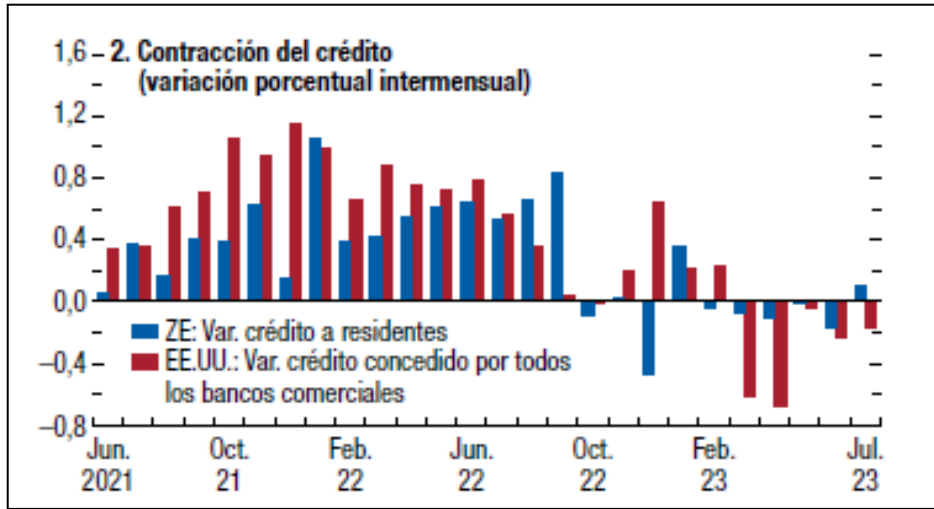
Aplicación de Políticas Monetarias. Evolución de las Tasas de Interés



Fuente: FMI

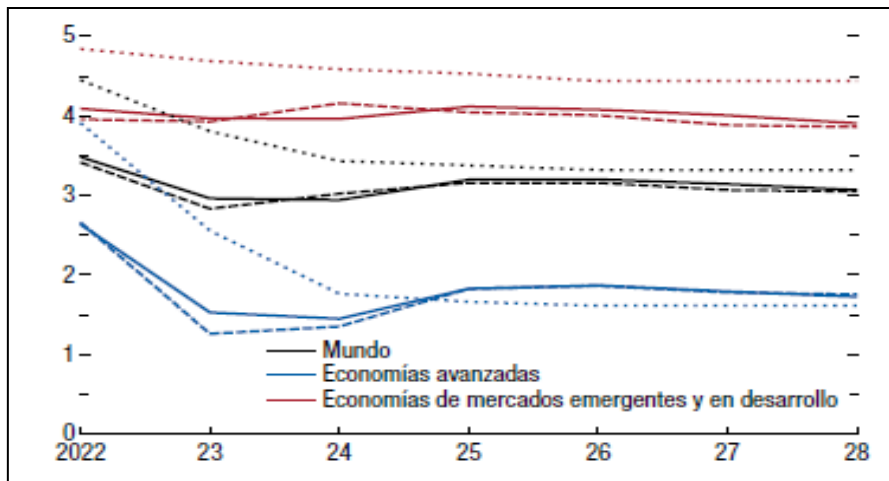
Asimismo, la aplicación de una política monetaria más restrictiva, como producto del alza en las tasas de interés, generó una contracción en el financiamiento, impactando en un crecimiento más moderado. Seguidamente, se exponen gráficas en las que se puede observar el desempeño de las variables mencionadas.

Contracción del crédito



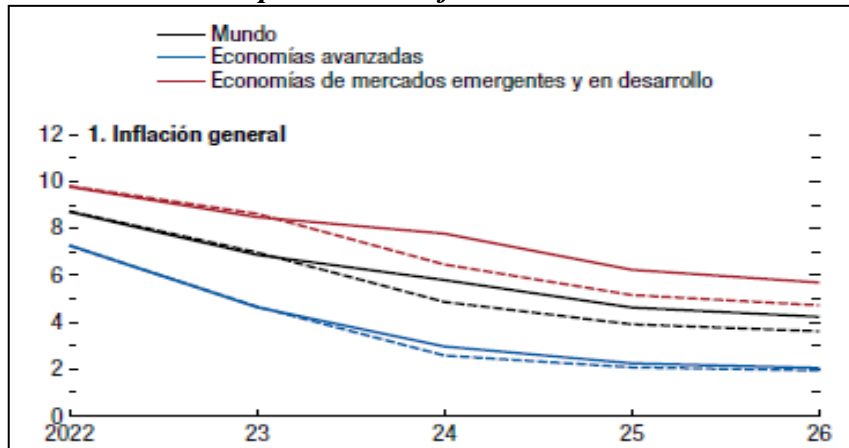
Fuente: FMI

Perspectivas de Crecimiento Estable y Lento



Fuente: FMI

Perspectivas de Inflación en descenso

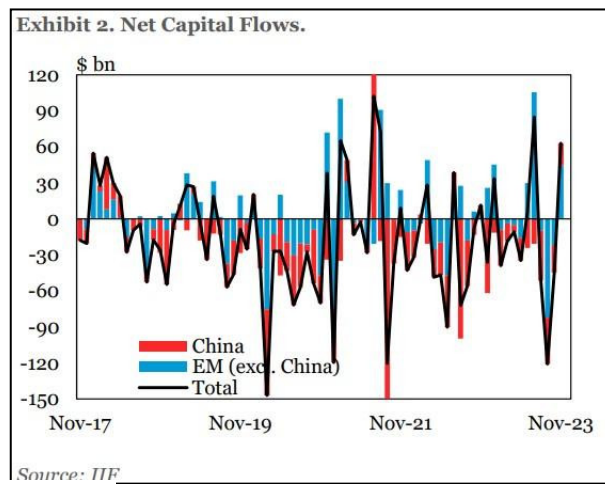


Fuente: FMI

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

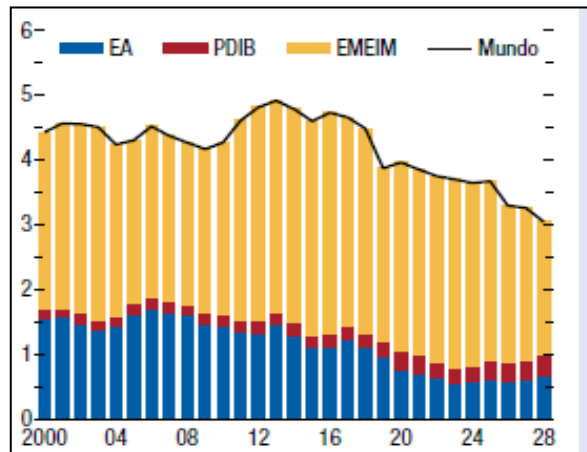
Respecto de los mercados emergentes, los cuales muchos dependen de los flujos de cartera para mantener su estabilidad cambiaria y, por ende, el nivel de actividad económica. El período 2023 reflejo una tendencia hacia la baja en materia de flujos de cartera hacia esos mercados, aunque hacia fines del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

Flujos de portafolio a mercados emergentes (En billones)



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

Proyecciones de Crecimiento Mundial



Fuente: FMI

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

En el ámbito local

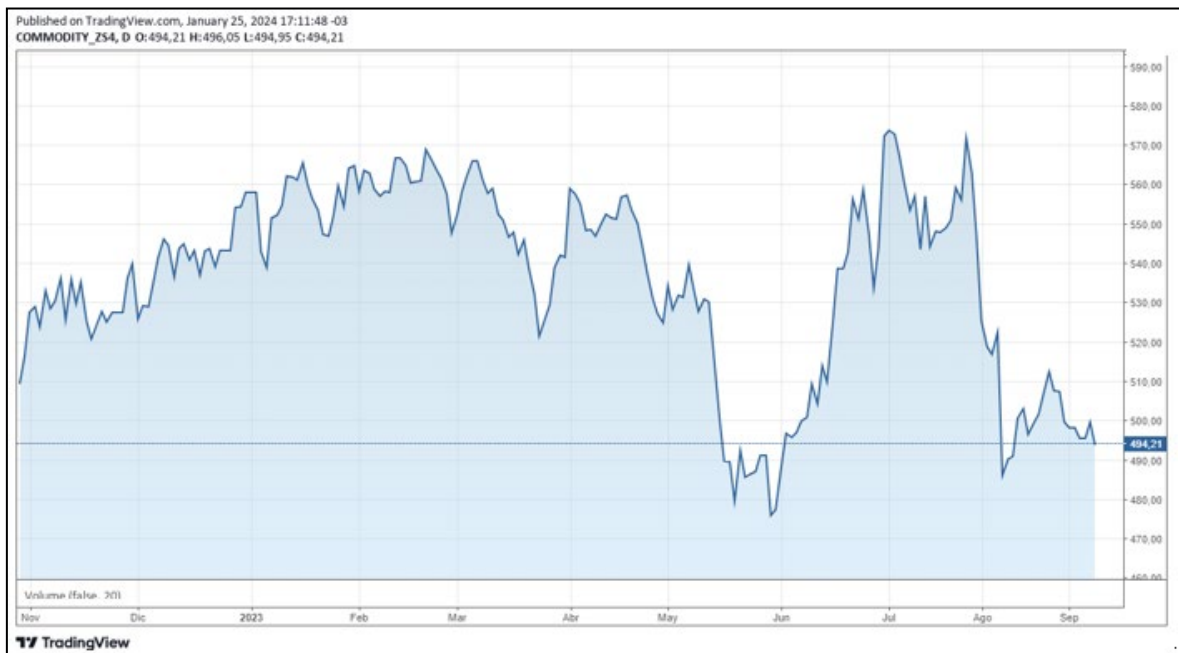
El 2023 arrojó indicadores económicos en baja con desequilibrios macroeconómicos complejos, en especial en el sector externo, con un déficit de 6.926 millones de dólares, producto de la peor sequía del siglo., impactando duramente en la recaudación fiscal. El estimador mensual de la actividad económica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

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

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

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

Cotización soja mercado de Chicago (USD /ton)



Fuente: Puentenet.com

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

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

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

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

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

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

Panorama de la Industria y de los Fondos

Pellegrini I es el primer fondo cerrado en pesos autorizado por CNV en el marco del artículo 206 de la ley 27.440 de Financiamiento productivo y de la RG 882/21 de CNV, mediante el cual se financia el desarrollo de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos de la población.

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

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

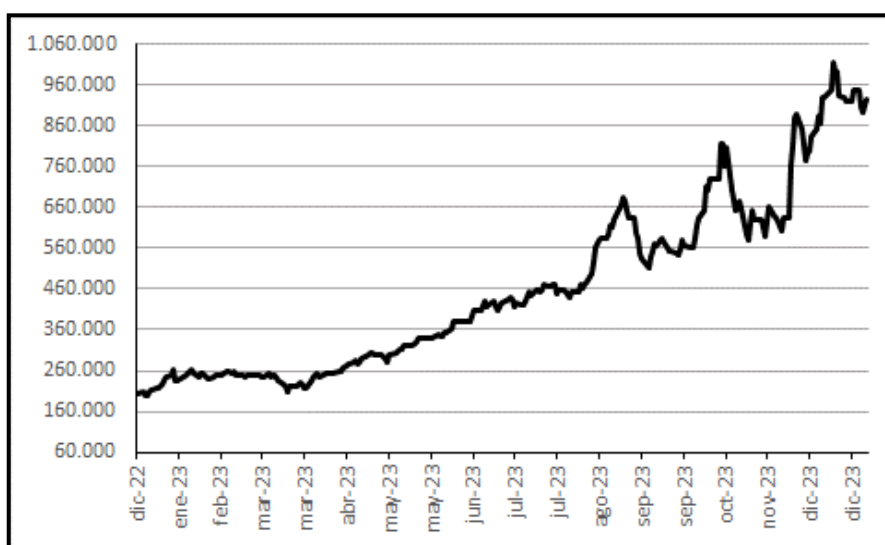
Si bien durante el 2022 se registró la colocación de 3(tres) fondos comunes de inversión cerrados de los cuales 2(dos) fueron inmobiliarios y 1(uno) Agropecuario, por \$2.818 millones, un 49% menor a los \$5.540 millones del año del 2021, durante el presente año, no se han registrado nuevas colocaciones.

Panorama Bursátil

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

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

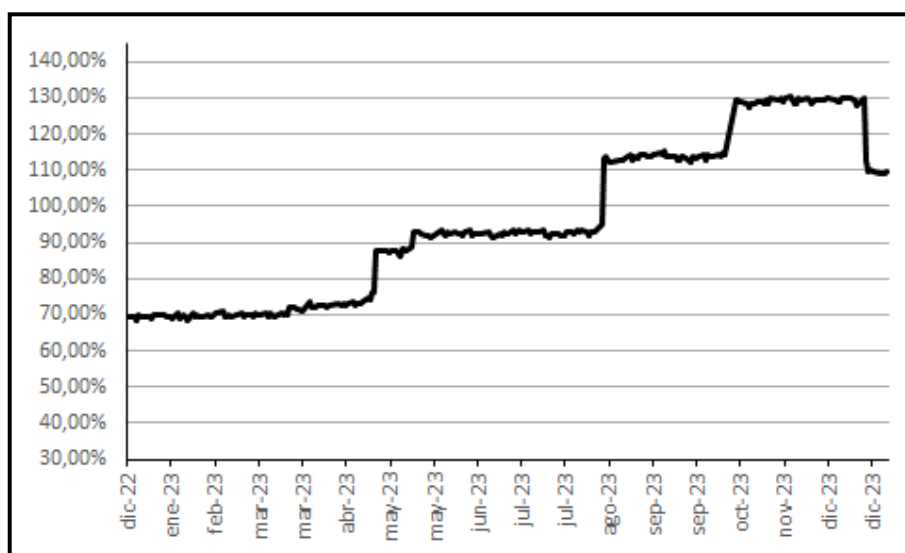
Índice Merval



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

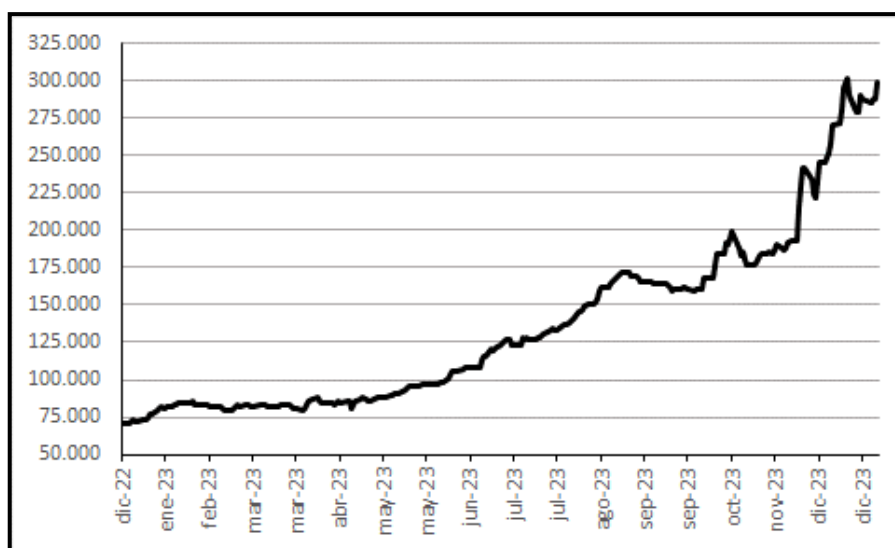
Durante las últimas semanas del año, el nuevo Gobierno Nacional, junto con el Banco Central de la República Argentina, adoptaron algunas medidas como ser la reducción de la tasa de política monetaria y la baja de tasa de plazos fijos, entre otras, que tuvieron impacto directo sobre esta variable.

Tasa Badlar



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

Índice de Bonos IAMC



Indicadores de coyuntura de la actividad Inmobiliaria y de la construcción

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

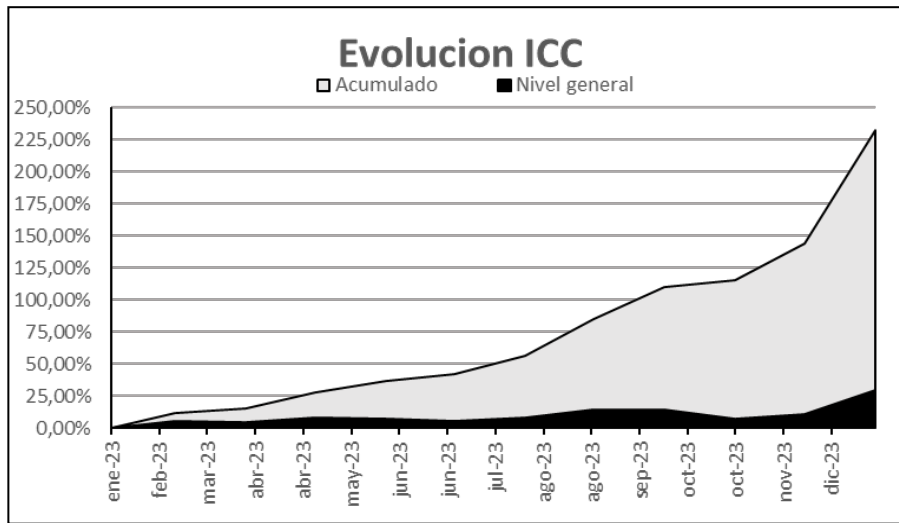
Con relación a los puestos de trabajo de asalariados registrados en el sector privado en la actividad de la construcción, en el acumulado enero-octubre 2023, presentó una suba de 10,1% con respecto al mismo período del año anterior. La superficie autorizada por los permisos de edificación, para el mismo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

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

Costo de la Construcción

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

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



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

El mismo informe ubicó en 429 la cantidad de hipotecas en noviembre, lo que representó una merma interanual del 48,81% (838 casos en el mismo mes del año pasado) y una caída del 20,99% respecto a octubre (543 casos).

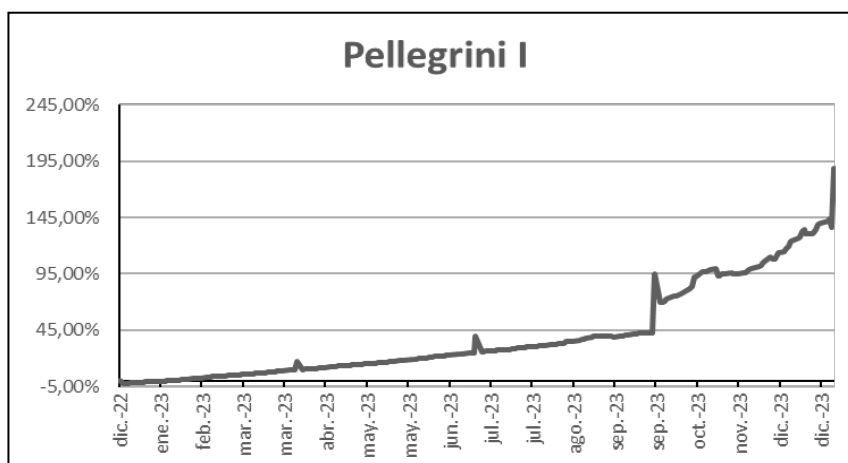
Los datos de actividad reafirman que no se han superado los altibajos del mercado, por lo que aún no se puede hablar de una recuperación, al menos en el corto plazo. Sin embargo, el cambio de gobierno a nivel nacional puede convertirse en una oportunidad para la reactivación del sector, para lo cual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

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

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

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

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



La composición de las inversiones del fondo fue el siguiente:

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

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

Los principales indicadores presentados en forma comparativa son los siguientes:

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

Composición del Directorio, perspectivas y propósitos

El Directorio de Pellegrini S.A. no ha sufrido modificaciones durante el ejercicio 2023. No obstante, con fecha 8 de febrero de 2024 y de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria N° 61, el Directorio de Pellegrini S.A. ha sido sustituido en su totalidad, quedando integrado desde esa fecha de la siguiente manera: (a) Presidente: Sr. Fernando Alberto Bezic; (b) Vicepresidente: Sra. María Agustina Copati; y (c) Directores Titulares: Sres. Martín Fernando Mazzeo y Martín Hugo Garde. En lo que se refiere a las perspectivas comerciales, el Directorio de Pellegrini S.A. mantiene enfocados los esfuerzos en recuperar el puesto de liderazgo y ser testigo de la industria de FCI, para esto seguirá realizando los esfuerzos comerciales en el segmento retail conjuntamente con el BNA a través de su plataforma

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

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

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de febrero de 2024

EL DIRECTORIO

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados contables correspondientes al ejercicio económico N° 3 iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023, presentados en forma comparativa con el ejercicio anterior

Expresados en moneda constante – pesos (Nota 2.2.)

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
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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
al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
Activo Corriente			Pasivo Corriente		
Bancos (Nota 3)	3.442.673	6.933.750	Deudas por operaciones (Notas 6 y 11)	-	895.794.932
Inversiones (Nota 11 y Anexo I)	4.265.837.126	7.334.082.384	Deudas fiscales (Notas 9 y 11)	14.657	45.244
Créditos (Notas 4 y 11)	7.913.665	50.599.416	Honorarios de gestión a pagar (Notas 7, 10 y 11)	42.388.026	59.571.460
Total del Activo Corriente	4.277.193.464	7.391.615.550	Otras deudas (Notas 8 y 11)	24.230.044	195.764.597
Bienes de cambio (Nota 5)	7.790.566.470	6.518.044.555	Total del Pasivo Corriente	66.632.727	1.151.176.233
Créditos (Notas 4 y 11)	230.453.737	450.092.182	Total del Pasivo	66.632.727	1.151.176.233
Total del Activo No Corriente	8.021.020.207	6.968.136.737	PATRIMONIO NETO	12.231.580.944	13.208.576.054
Total del Activo	12.298.213.671	14.359.752.287	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	12.298.213.671	14.359.752.287

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
Resultados por tenencia de Títulos Valores	5.814.613.164	6.357.741.071
Resultado por venta de Títulos Valores	16.604.605	13.045.031
Resultado por tenencia Proyecto Inmobiliario	4.065.951.036	1.153.747.206
Desvalorización Proyecto Inmobiliario (Nota 2.5.d) III)	(200.586.109)	-
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	9.696.582.696	7.524.533.308
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(10.394.035.551)	(8.582.015.464)
Honorarios Sociedad Gerente	(164.129.830)	(202.340.231)
Honorarios Sociedad Depositaria	(27.351.044)	(33.723.371)
Honorarios de gestión	(118.594.042)	(231.490.474)
Comisiones bancarias	(193.668)	(220.009)
Otros ingresos	45.876.395	19.426.341
Otros egresos	(15.150.066)	-
Resultado del ejercicio – Pérdida	(976.995.110)	(1.505.829.900)

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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
al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Rubros	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	13.208.576.054	14.714.405.954
Resultado del ejercicio – Pérdida	(976.995.110)	(1.505.829.900)
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	12.231.580.944	13.208.576.054

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

	31/12/2023	31/12/2022
	\$	\$
VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.5.g)		
Efectivo al inicio del ejercicio	6.933.750	8.020.355
Efectivo al cierre del ejercicio	3.442.673	6.933.750
Disminución neta del efectivo	(3.491.077)	(1.086.605)
<u>Causas de las variaciones de efectivo</u>		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del ejercicio – Pérdida	(976.995.110)	(1.505.829.900)
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</u>		
Resultado por tenencia de títulos valores	(5.814.613.164)	(6.357.741.071)
Resultado por tenencia proyecto inmobiliario	(4.065.951.036)	(1.153.747.206)
Desvalorización Proyecto Inmobiliario	200.586.109	-
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>		
Disminución de inversiones	8.882.858.422	13.807.463.224
Aumento / (Disminución) de créditos	262.324.196	(465.461.742)
(Disminución) / Aumento en deudas por operaciones	(895.794.932)	892.210.691
Disminución en deudas fiscales	(30.587)	(24.426.763)
(Disminución) / Aumento en otras deudas	(171.534.553)	176.583.010
Disminución de honorarios a pagar	(17.183.434)	(5.839.499)
Disminución / (Aumento) de Bienes de cambio	2.592.843.012	(5.364.297.349)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(3.491.077)	(1.086.605)
Disminución neta del efectivo	(3.491.077)	(1.086.605)

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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.

2.1. Preparación y presentación de los estados contables.

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 presentes estados contables son preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del ejercicio 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
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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 no fueron reexpresados, dado que ya se encuentran expresados a la fecha de los estados contables;
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación patrimonial y los componentes del patrimonio neto, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes;
- Todos los elementos en el estado de resultados 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 ejercicio que se informa, revelando esta información en una partida separada.
- Las cifras comparativas se han reexpresado siguiendo el mismo procedimiento explicado en forma precedente.

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 ejercicio. 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.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES (cont.)

2.4. Información comparativa

Los presentes estados contables, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 se presentan en forma comparativa con los estados contables del ejercicio anterior, los cuales fueron reexpresados de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2.

En lo que respecta a las cifras del ejercicio 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 31 de diciembre de 2023 y 2022. Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

- Cuotapartes de fondos comunes de inversión: al 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido valuadas de acuerdo con los respectivos valores de cuotas vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior

(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 descritas, 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido valuadas a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio respectivamente, de corresponder.

Al 31 de diciembre de 2022 los pasivos generados por la inversión del proyecto de inmobiliario descrito en la Nota 5 I) devengaban diariamente el último índice disponible de la Cámara Argentina de la Construcción (“CAC”). Con fecha 28 de diciembre de 2023 el Fondo canceló completamente este pasivo (Adicionalmente ver Nota 5 I).

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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

Los Activos Específicos del Fondo, mencionados en la Nota 1, corresponden a:

- I) La adquisición vía boletos de compraventa de 80 de unidades funcionales del proyecto inmobiliario descrito en la Nota 5 I), 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 valorar a dichos Activos Específicos, el valor inicial de adquisición del activo es ajustado con el coeficiente derivado del último índice CAC disponible a la fecha de cada medición sobre el índice CAC del mes de adquisición del bien.

- II) La adquisición directa de terrenos e inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente” para efectuar un desarrollo inmobiliario para viviendas sociales descrito en la Nota 5 II), se clasifican como Bienes de cambio y han sido incorporados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables intermedios. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023 se han activado los anticipos efectuados y certificados por el Auditor Técnico del proyecto, relacionados con el contrato de servicios de construcción de viviendas a efectuarse en este proyecto, junto con los honorarios del asesor del desarrollo, los cuales también son reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los Estados Contables. El total del valor contable de este proyecto tiene como límite su valor neto de realización.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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

- III) Los inmuebles recibidos en dación de pago de la deuda de Dotorales S.A. de acuerdo a lo descripto en la Nota 5 III), se clasifican como Bienes de cambio y han sido incorporados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables. El total del valor contable de este nuevo proyecto tiene como límite su valor neto de realización.
- IV) Respecto de la adquisición directa de otros inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente”, las cuales resultan elegibles como Activos Específicos según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Prospecto del Fondo, de acuerdo a lo descripto en la Nota 5 IV), se clasifican como Bienes de cambio y han sido incorporados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables. Dado que el valor contable determinado según lo mencionado en este apartado superaba su valor neto de realización, el valor contable se ajustó a efectos de exponer el límite del valor neto de realización La desvalorización registrada por este concepto, en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$ 200.586.109.

Al cierre de cada estado contable, la Sociedad Gerente evalúa que los valores determinados de acuerdo con lo explicado en los apartados I) a IV) de esta nota no superen a los valores netos de realización de los Activos Específicos.

El valor neto de realización se determina en función de la estimación del valor de mercado de los bienes, en las condiciones en las que se encuentran a la fecha de medición, en base a información provista por los Auditores Técnicos, de acuerdo con lo solicitado por las normas de esta CNV.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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

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 31 de diciembre de 2023 y 2022, los valores contables determinados por la Sociedad Gerente luego de realizar los ajustes correspondientes no superan a los valores netos 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.

g) Estado de flujo de efectivo

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 3 - BANCOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

Cuentas Bancarias	31/12/2023	31/12/2022
Banco de Valores en pesos	2.812.772	6.825.272
Banco Itaú en pesos	540.298	79.154
Banco de la Nación Argentina en pesos	89.603	29.324
Total	3.442.673	6.933.750

NOTA 4 – CRÉDITOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

Corrientes:

	31/12/2023	31/12/2022
Percepciones de Ingresos Brutos	241.487	19.985.619
Percepciones Impuesto al Valor Agregado	610.201	779.854
Ingresos Brutos saldo a favor	7.003.477	160.024
Honorarios calificadora pagados por adelantado	-	90.115
Otros honorarios pagados por adelantado	58.500	29.583.804
Total	7.913.665	50.599.416

No corrientes:

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto al Valor Agregado	230.453.737	450.092.182
Total	230.453.737	450.092.182

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECÍFICOS DEL FONDO

- (I) Con fecha 6 de enero 2022 se concertó la primera inversión del fondo cerrado en un activo específico por \$ 850.116.960 (\$ 769.336.615, neto del impuesto al valor agregado), en moneda de ese momento, 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 (en moneda de ese momento), siendo que el monto restante se irá desembolsando en los sucesivos trimestres a medida que se vayan certificando los avances de obra. Con fecha 28 de diciembre de 2023 el Fondo canceló completamente este pasivo (Notas 2.5.c) y 6). Cabe aclarar que, previo a la cancelación mencionada, el Fondo recibió un planteo realizado por el Fideicomiso “Alto Grande Canning” respecto a la interpretación de la Cláusula Cuarta de la Oferta de Compraventa emitida el 6 de enero de 2022 y el pago del Precio correspondiente. Luego del análisis realizado por la Sociedad Gerente, y basada en los informes emitidos por el asesor inmobiliario y por los asesores legales, la Sociedad Gerente arribó a la conclusión de que existía un saldo de Precio pendiente de pago al Fideicomiso. Tal como se mencionó dicho saldo se canceló el 28 de diciembre de 2023. Por lo expuesto y considerando lo declarado por el Fideicomiso “Alto Grande Canning”: i) la totalidad del precio de la compraventa fue cancelada por el Fondo en tiempo y forma, y ii) nada tienen que reclamar al Fondo por la compraventa en concepto de precio ni por cualquier otra obligación resultante de, o relacionada con, el precio de compraventa.

Respecto al proyecto 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.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECÍFICOS DEL FONDO (cont.)

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.

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^a y 16a), y Rio Pilcomayo (parcelas 10^a y 8a).

Características generales del proyecto:

- Se trata de un proyecto residencial, 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.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

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

- (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, el proyecto continúa en su fase de construcción final 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 m² vendibles de superficie en proceso de construcción.

Las obras fueron iniciadas en enero del 2022, y a la fecha se trabaja en las terminaciones.

En cuanto al módulo 14, el revoque exterior se encuentra terminado en un 100% con luminarias, el yeso interior fue terminado, y la pintura también. En la planta baja ya se encuentran colocados los muebles de cocina, artefacto de baño y los trabajos de pinturas están en un grado de avance del 90% en las unidades y aéreas comunes. Además, ya se encuentra finalizada la colocación de medidores y el ascensor ya se encuentra operativo, sólo resta la habilitación.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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)
CPECEBA T° 108 F° 70

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

Tanto para el piso 1 como para el piso 2, restan colocar las mesadas sobre los muebles de cocinas y vanitorys. El grado de avance de pintura en ambos pisos es del 90% en las unidades y áreas comunes. En cuanto al piso 3 y piso 4, restan colocar las mesadas sobre los muebles de cocinas y el trabajo de pintura ya se encuentra finalizado en las unidades y áreas comunes.

Por su parte, el módulo 16, posee los muebles de cocina en su totalidad, al igual que los artefactos sanitarios, luminarias exteriores, frentes de placares y espacios. Ya se encuentran colocados los medidores de cada unidad y sus tableros, encontrándose en etapa de limpieza general y arreglos mínimos.

Al 31 de diciembre de 2023 se certificó el 99,53% de avance para el módulo 14 y el 99,83% del módulo 16.

- II) Con fecha 18 de agosto 2022 se llevó a cabo la compra de 11 lotes de terreno ubicados en el partido de San Vicente, provincia de Buenos Aires, por una superficie total de 7.860 m² vendibles por el precio total de \$ 494.200.000 (en moneda de ese momento). Como consecuencia de dicha transacción, se acordaron realizar las siguientes retenciones sobre el precio de compra:

- A. Retención por gastos: la parte compradora (el Fondo) retuvo del precio de compra la suma de \$ 35.000.000 (en moneda de ese momento), los cuales serán reintegrados de corresponder, en forma total o parcial al vendedor una vez que, a satisfacción del comprador, se hayan cancelado: (i) los derechos, trámites, cargos y/o cualquier otro gasto municipal; (ii) gastos por confección y/ o adaptación de planos; (iii) gastos por factibilidades/estudio de factibilidades/estudio, tasas, contribuciones y/o cualquier otro gasto o gravamen correspondiente a los planos y su aprobación.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

B. Retención por precio de compra: la parte compradora también retuvo del precio de compra la suma \$ 21.000.000 (en moneda de ese momento), tal monto podrá ser utilizado para compensar la diferencia de precio (respecto al precio máximo establecido entre las partes) que la compradora efectivamente pague por el inmueble y lote adicional a adquirir ubicado en el terreno mencionado. Los montos de esta retención por precio de compra, al igual que el precio máximo mencionado en este apartado, serán actualizados por el índice CAC al día inmediato anterior a la realización del desembolso ya sea para calcular la aplicación a la diferencia de precio o a la devolución prevista seguidamente. La retención será devuelta de corresponder, en forma total o parcial al vendedor, una vez adquirido y escriturado el inmueble y lote adicional mencionado.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo tiene registrado el pasivo descrito en A. en el rubro Otras deudas (Nota 8). Respecto al pasivo mencionado en B. al 31 de diciembre de 2022 se expone en el rubro Otras deudas (Nota 8), mientras que al 31 de diciembre de 2023 este saldo fue cancelado habiendo formado parte de la transacción mencionada en el punto III de esta nota.

El proyecto mencionado en este apartado II), se trata de un conjunto de edificios para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, a desarrollar en un gran predio, en una zona de casas quintas y nuevos emprendimientos inmobiliarios de viviendas y comercios, en Ezeiza.

Los inmuebles adquiridos por el Fondo que se encuentran en el sector central constan de 6 edificios de planta baja más 2 pisos, y un total de 148 unidades de diversos tamaños.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

En particular, 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 los inmuebles fueron adquiridos a una empresa que reviste la calidad de PyME.

Con fecha 25 de noviembre de 2022 se firmó el contrato por oferta de servicios de construcción de viviendas para este proyecto (“Robles San Vicente”) por parte de Dotorales S.A., junto con el seguro de caución correspondiente, como garantía de cumplimiento la oferta incluye una garantía hipotecaria a favor del Fondo para cubrir supuestos indemnizatorios. Desde esa fecha se hicieron los primeros desembolsos en concepto de anticipos.

Por otro lado, con fecha 22 de diciembre de 2022 se firmó un contrato por oferta de servicios de consultoría para la gestión y desarrollo del proyecto “Robles San Vicente” con Urbano Sociedad Inversora S.R.L. Se hicieron desembolsos en concepto de pagos de honorarios.

A raíz de ciertos incumplimientos por parte Dotorales S.A., con fecha 11 de julio de 2023 la Sociedad Gerente del Fondo procedió a constatar los mismos mediante inspección in situ, documentándolos mediante acta notarial. Por lo expuesto, con fecha 20 de julio de 2023, la Sociedad Gerente notificó a la CNV como hecho relevante que: debido a ciertos incumplimientos por parte Dotorales S.A., quien se desempeña como constructor en el Proyecto de referencia, el Fondo procederá a: (i) Extinguir la vinculación contractual con Dotorales S.A.; (ii) Ejecutar la totalidad de las garantías a fines de cubrir cualquier suma de dinero y/o contraprestación debida al Fondo; (iii) Custodiar inmediatamente los inmuebles del Proyecto y realizar cualquier otro acto conservatorio de los Activos del Fondo que fueran necesarios en protección de los Cuotapartistas, y; (iv) Emplear todas las medidas necesarias para continuar la ejecución del Proyecto.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

Complementariamente a lo mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad Gerente procedió a: a) Con fecha 20 de julio de 2023, denunciar ante Dotorales S.A., la decisión del Fondo de i) poner fin a la vinculación contractual existente entre el Fondo y la Empresa, ii) Intimación a que en el plazo de 15 días corridos de recibida la Carta Documento abone la suma adeudada en concepto de anticipos que el Fondo realizó y no se aplicaron a la obra, con más sus intereses, costos y actualizaciones; b) También con fecha 20 de julio de 2023, denunciar ante Nación Seguros S.A. el siniestro correspondiente, a los fines de iniciar las gestiones de cobro del seguro de caución por el monto adeudado por Dotorales S.A.; c) Con fecha 21 de julio de 2023 se obtuvo por parte de Dotorales S.A. y su Presidente a título personal un reconocimiento de deuda y allanamiento ante reclamos, y d) También con fecha 21 de julio de 2023 se procedió a extinguir la vinculación contractual con Dotorales S.A.

Adicionalmente, el Fondo contaba con una fianza personal por parte del Presidente de Dotorales S.A. otorgada el 17 de agosto de 2022 y una garantía hipotecaria sobre: seis lotes de terreno ubicados en el Partido de San Vicente constituida el 29 de noviembre de 2022.

Con fecha 28 de septiembre de 2023, el Fondo recibió de parte de Dotorales S.A. una nueva nota en donde reconoce adeudarle la suma de \$ 550.552.357 que incluye el monto del reconocimiento de deuda original, más actualizaciones y otros gastos incurridos por el Fondo derivados del incumplimiento y ofrece cancelar la misma mediante la dación en pago de los lotes mencionados en el párrafo anterior.

En virtud de esta propuesta, el Fondo ha aceptado levantar la hipoteca exclusivamente para que Dotorales S.A. realice la dación en pago de los inmuebles al Fondo, lo cual ha sido debidamente perfeccionado el 12 de octubre de 2023, saldando con dicho acto la deuda de Dotorales S.A. con el Fondo. Los activos recibidos forman parte de una nueva inversión específica del Fondo el cual es descrito en el punto III) de esta nota.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

En la actualidad y dado el contexto se reforzó la seguridad del predio y la Sociedad Gerente está evaluando el curso a seguir con este proyecto.

- III) En virtud de la deuda que mantenía Dotorales S.A. con el Fondo como consecuencia de los incumplimientos y extinción de la relación contractual descripta en II) de esta nota, el Fondo ha aceptado levantar la hipoteca sobre 6 (seis) lotes de terreno ubicados en el Partido de San Vicente exclusivamente para que Dotorales S.A. realice la dación en pago de dichos inmuebles al Fondo. De esta manera, mediante la dación en pago realizada al Fondo, Dotorales S.A. ha saldado su deuda. Los 6 (seis) lotes de terreno mencionados anteriormente representan una superficie de 5.792 m² (lotes 24, 25, 26, 27, 28 y 29) y pasan a constituir Activos Específicos del Fondo, de acuerdo con lo previsto en su Reglamento de Gestión y Prospecto. El costo de adquisición de este proyecto es \$ 550.552.357 (valor al momento de la adquisición).
- IV) El Fondo ha efectivizado una inversión que consiste en la adquisición directa de otros inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente”, las cuales resultan elegibles como Activos Específicos según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Prospecto del Fondo. En particular, se destaca que la inversión consiste en 6 (seis) inmuebles ubicados en la Ciudad de San Vicente, Provincia de Buenos Aires, de una superficie total de 3.928 m² vendibles, lotes 1, 2, 4, 5, 6 y 7, cuya fecha de escrituración fue el 26 de octubre de 2023. El costo de adquisición de este proyecto es \$ 563.511.000 (valor al momento de la adquisición).

A la fecha de emisión de los estados contables, la Sociedad Gerente está evaluando los posibles cursos a seguir en los proyectos III) y IV).

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – ACTIVOS ESPECIFICOS DEL FONDO (cont.)

Al 31 de diciembre de 2023 los saldos registrados por el Fondo por Activos Específicos, los cuales fueron valuados de acuerdo con lo descripto en la Nota 2.5. d), son los siguientes:

Descripción	M2	Valuación m2 al 31/12/2023 \$	Importe al 31/12/2023 \$
Activos No Corrientes			
Bienes de Cambio			
• Proyecto Canning (Punto I)			
Boletos de compraventa de Unidades Funcionales 1 a 80 - Alto Canning	3.571,92	1.140.404	4.073.431.760
• Proyecto San Vicente (Punto II)			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente	7.860,00	243.818	1.916.412059
Honorarios de servicios- URBANO	-	-	45.283.715
Anticipos a la Constructora	-	-	379.194.321
Subtotal	-	-	2.340.890.095
• Proyecto San Vicente (Punto III)			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente	5.792,00	134.538	779.244.615
• Proyecto San Vicente (Punto IV)			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	3.928,00	151.986	597.000.000
Total			7.790.566.470

(a) Incluye el ajuste de desvalorización mencionado en la nota 2.5. d) IV).

NOTA 6 – DEUDAS POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Pasivo por Compra de Inversión Inmobiliaria	-	895.794.932
Total	-	895.794.932

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 7 – HONORARIOS DE GESTIÓN A PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Honorarios Sociedad Gerente a pagar	37.000.967	52.020.746
Honorarios Sociedad Depositaria a pagar	5.387.059	7.550.714
Total	42.388.026	59.571.460

NOTA 8 - OTRAS DEUDAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Honorarios por servicios a pagar	1.304.395	581.630
Provisión – Retención por gastos	22.925.649	108.992.674
Provisión – Retención por precio de compra	-	86.190.293
Total	24.230.044	195.764.597

NOTA 9- DEUDAS FISCALES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Otras retenciones	14.657	45.244
Total	14.657	45.244

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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 coma 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

	Clase Única
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% (tres por ciento) 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
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 11 - PLAZOS ESTIMADOS Y TASAS DE ACTIVOS Y PASIVOS

La composición de las inversiones, créditos y pasivos existentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 según su plazo estimado de cobro o pago y la tasa de interés que devengan es la siguiente:

Denominación	Inversiones	Créditos	Honorarios de gestión a pagar	Deudas por operaciones	Deudas fiscales	Otras Deudas
A vencer:						
Ier. trimestre del 2024	-	7.913.665	42.388.026	-	14.657	24.230.044
Mas de un año	-	230.453.737	-	-	-	-
Sin plazo establecido	4.265.837.126	-	-	-	-	-
Total al 31/12/2023	4.265.837.126	238.367.402	42.388.026	-	14.657	24.230.044
Total al 31/12/2022	7.334.082.384	500.691.598	59.571.460	895.794.932	45.244	195.764.597
Que no devengan interés	4.265.837.126	238.367.402	42.388.026	-	14.657	24.230.044
Total al 31/12/2023	4.265.837.126	238.367.402	42.388.026	-	14.657	24.230.044
Total al 31/12/2022	7.334.082.384	500.691.598	59.571.460	895.794.932	45.244	195.764.597

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:

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 12 - CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES (cont.)

- 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 31 de diciembre de 2023 y 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 31/12/2023	Valor de Cuotaparte al 31/12/2023	Cantidad de Cuotapartes al 31/12/2022	Valor de Cuotaparte al 31/12/2022 (1)
Clase “Única”	2.033.000.000	6,016518	2.033.000.000	6,497086

(1) Reexpresados a efectos comparativos de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 13 - COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición del rubro es la siguiente:

Denominación	Cantidad de cuotapartes al 31/12/2023	Valor cuotaparte en pesos al 31/12/2023	Patrimonio neto en pesos al 31/12/2023	Cantidad de cuotapartes al 31/12/2022	Valor cuotaparte en pesos al 31/12/2022 (1)	Patrimonio neto en pesos al 31/12/2022 (1)
Única Clase	2.033.000.000	6,016518	12.231.580.944	2.033.000.000	6,497086	13.208.576.054

(1) Reexpresados a efectos comparativos de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2.

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 contempló la reforma integral del régimen de oferta pública (Ley N° 17.811) y cuya vigencia rigió 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 sería 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.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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 5 de septiembre de 2013 la CNV emitió la RG N° 622/13, 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.

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 la 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 N° 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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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.

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

Mediante la RG N° 828/20 emitida por la CNV como consecuencia de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública N°. 27541 y los Decretos N° 99/19 y N° 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, 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 de abril de 2020, la CNV publicó la RG N° 835/20 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
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(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 de abril de 2020, la CNV publica la RG N° 836/20 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 de mayo de 2020, se publicó la RG N° 838/20 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 N° 848/20 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). 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 N° 848/20 de

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

la CNV dejó sin efecto a la RG N° 771/18 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 de septiembre de 2020, la CNV publicó la RG N° 855/20. 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.

Con posterioridad, el día 29 de octubre de 2020, la CNV publicó la RG N° 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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior

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

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

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 de noviembre de 2020, la CNV publicó la RG N° 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 de febrero de 2021 se publicó la RG N° 882/21 estableciendo disposiciones particulares, en el caso de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados (FCIC) y los Fideicomisos Financieros (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. 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° 4631/19. 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 N° 873/20, 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.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior

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

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

Con fecha 29 de abril de 2021 la CNV publicó la RG N° 887/21, 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 N° 897/21, 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.

Con fecha 18 de agosto de 2021, la CNV publicó la RG N° 900/21 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 N° 917/21. 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 N° 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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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)
CPECEBA T° 108 F° 70

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior

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

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

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° 920/22 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.

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° 927/2022 quedando vigentes estas modificaciones.

Con fecha 26 de abril de 2023, la CNV publicó la RG N° 958/23 con el objeto de promover un mercado de capitales que permita canalizar el ahorro nacional y federal hacia el desarrollo o financiamiento de proyectos que representen un significativo impacto social modificando el régimen especial para la constitución de fondos comunes de inversión pymes. Esta nueva resolución amplía las posibilidades de inversión, incorporando como activos elegibles, la inversión en Obligaciones Negociables con impacto social emitidas bajo el régimen simplificado y garantizado, conforme lo dispuesto por la Sección XII del Capítulo V del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), en hasta un 5% del patrimonio neto del FCI Abierto.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

Con fecha 10 de mayo 2023, la CNV publicó la RG N° 960/23, limitando de forma transitoria y extraordinaria, la posibilidad de suscripción en especie para los FCI denominados en moneda extranjera; no siendo admitida, en dichos supuestos, la suscripción e integración de cuotas partes mediante la entrega de valores negociables. El objetivo de esta medida es garantizar su correcto funcionamiento y a los fines de prevenir su utilización para operaciones que desvirtúen la naturaleza del instrumento.

Entre las reformas introducidas por la Ley N° 24.083, el último párrafo del artículo 15, incorporó la posibilidad de que los FCI puedan fusionarse y/o escindirse sujeto a la previa autorización de la Comisión Nacional de Valores. A través de la RG N°968/23 de fecha 5 de julio de 2023, la CNV establece un régimen especial aplicable para la fusión de FCI Abiertos, de manera de otorgar a las Sociedades Gerentes nuevas herramientas que les permitan gestionar de modo más eficiente los vehículos de inversión bajo su administración.

Finalmente, con fecha 20 de septiembre de 2023, la CNV publicó la RG N° 977/23 instruyendo un régimen especial destinado a las personas menores de edad adolescentes, posibilitando que, a partir de los 13 años, suscriban cuotas partes de Fondos Comunes de Inversión Abiertos de "Mercado de Dinero", definidos en el artículo 4° inciso b), Sección II, Capítulo II, Título V de las Normas (N.T. 2013 y mod.), por sí o a través de sus representantes legales, en el marco de la dictaminado por el BCRA a través de la “Com. A 6700” en donde se reglamentó la apertura de cajas de ahorro por parte de menores de edad adolescentes, sin la intervención de sus representantes legales, siendo admitidas acreditaciones en pesos y la posibilidad de constituir depósitos a plazo fijo por hasta un importe determinado.

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.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 15 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS (cont.)

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 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.

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 cotapartista tenga una participación mayor al veinticinco por ciento (25%) del total de la emisión;

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 15 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS (cont.)

- 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;
- 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
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 16 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO

En materia económica, al cierre del 2023, el estimador mensual de la actividad económica (EMAE) registró una caída del 0,9% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que nueve sectores de actividad que conforman dicho índice, registraron subas en el período. La publicación de datos de inflación por parte de la Secretaría de Política Económica muestra para el mes de diciembre un valor del 25,5%, lo que permitió alcanzar un 211,4% al cierre del 2023. En relación al déficit fiscal, aunque el gasto primario verificó un descenso interanual del 6,2% en términos reales, el 2023 culminó con un déficit fiscal lejos de la meta del 1,9% del PBI a la que se había comprometido el gobierno con el Fondo Monetario Internacional (FMI).

En lo referente a los Fondos Comunes de inversión, al cierre del 2023, el patrimonio administrado por la industria de FCI represento un importe de \$26,6 billones, lo que en dólares A 3500 representó un valor de U\$S 32,9 mil millones. Durante el período, el AUM nominal de la industria creció un 289%, mientras que la inflación cerró el año con 211%, lo que en términos reales representó un crecimiento del 78%. Respecto del PBI, la industria representó, al cierre del período un 6,6%.

La industria obtuvo flujos netos positivos por \$ 5,96 billones. Los fondos destacados fueron los Money Market que representaron el 80% de los flujos netos. Los fondos transaccionales, los de cobertura cambiaria (USD Linked) y los fondos CER, en conjunto representan el 20% de los flujos netos en el período.

Analizando a la industria en términos de rendimientos y en pesos corrientes, todos los fondos tuvieron rendimientos positivos. En términos reales, los fondos de Renta Fija CER se destacaron durante el último mes del período, los FCI en dólares y baja exposición al riesgo soberano mostraron rendimientos discretos producto de que el CCL aumentó menos que el IPC.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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

En esa misma línea, el Fondo Renta Fija II tuvo un rendimiento anual del 243,75%, superando al índice CER en un 162,86%. Asimismo, analizando los Fondos Crecimiento y Retorno Total, también se logró superar al índice CER en 193,36% y 202,11% respectivamente. En relación al Fondo Común Cerrado Inmobiliario Pellegrini I, la Sociedad Gerente logró cumplir con el plan de negocios propuesto en el marco de su funcionamiento, cumpliendo con las inversiones específicas propuestas enmarcadas en su reglamento de gestión.

Si se observa el patrimonio administrado, la Sociedad Gerente logró incrementar el mismo en un 250% (año calendario) evidenciando un aumento de 3,5 veces comparado con el período 2022, lo que en términos absolutos representa un importe de \$1.3 Bn. Analizando el Market Share de la Sociedad Gerente al cierre del 2023, la misma ostenta un 5,3% del mercado, posicionándola en el tercer puesto de la industria. Finalmente, en relación a cuotapartistas, la Sociedad Gerente mostró un incremento al cierre del período 2023 del 58% respecto de personas físicas y del 48% de personas jurídicas.

El Fondo no ha sufrido impactos significativos derivados de los sucesos mencionados en esta nota 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

NOTA 17 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2023, no existen bienes de disponibilidad restringida.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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

correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativas con el
ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 18 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo ni los resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
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 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Anexo I

Descripción	Cantidad o Valor Nominal	Valuación o Cotización al cierre \$	Importe al 31/12/2023	Importe al 31/12/2022
			\$	\$
Fondos Comunes de Inversión (a)				
QUINQUELA PESOS CLASE B	2.715.965	21,3101	57.877.564	270.363.234
Subtotal Fondos Comunes de Inversión			57.877.564	270.363.234
Títulos Valores (a)				
LETRA TESORO NAC \$ AJUST. CER VTO 21/04/23	-	-	-	3.060.304.299
LETRA TESORO NAC \$ AJUST. CER VTO 19/5/23	-	-	-	1.707.458.169
BONO TESORO NAC \$ AJUST. CER 1,4% VTO25/03/2023	-	-	-	550.363.568
BONO TESORO NAC \$ CER VTO 13/8/23	-	-	-	1.745.593.114
BONO GLOBAL REP ARG U\$S STEP UP 2030	3.000.000	394,9818	1.184.945.473	-
BONO TESORO NAC \$ AJUST CER 1,50% VTO 25/03/24	135.000.000	12,5853	1.699.013.116	-
BONO TESORO NAC \$ CER 4% VTO 14/10/24	200.000.000	3,6787	735.744.556	-
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER VTO 18/01/24	375.000.000	1,5687	588.256.417	-
Subtotal Títulos Valores			4.207.959.562	7.063.719.150
Total Inversiones Corrientes			4.265.837.126	7.334.082.384

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

Véase nuestro informe de fecha
19 de febrero de 2024

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
19 de febrero de 2024

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

Fernando A. Bezic
Presidente

Informe de los Auditores Independientes sobre Estados Contables

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

Informe sobre la auditoría de los estados contables

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario C.U.I.T. 30-71719296-2 (en adelante el “Fondo”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas 1 a 18 y el anexo I que se presentan como información complementaria.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables”. Somos independientes del Fondo y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (“otra información”)

Otra información comprende la información incluida en la Memoria del Directorio. Esta información es distinta de los estados contables y de nuestro informe de auditoría correspondiente. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que en la otra información existe una incorrección significativa, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

3. Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados contables

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 de la preparación y presentación de los estados contables 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 para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

En la preparación de los estados contables, la Sociedad Gerente es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección de la Sociedad Gerente tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

4. Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos consisten en obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto estén libres de incorrecciones significativas y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad Gerente.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad Gerente, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con

5. Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados contables (cont.)

hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- e. Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f. Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad Gerente en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) En base a nuestro examen efectuado con el alcance indicado en 5), informamos que los estados contables 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 Balances;
- b) hemos aplicado los procedimientos sobre la prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la FACPCE, y
- c) al 31 de diciembre de 2023 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, 19 de febrero de 2024

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

Presidente y Directores de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión

Domicilio Legal: Av. Corrientes 345 – Pisos 9° y 10°

C.U.I.T. N°: 30-67880623-0

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario y la memoria de los administradores, del ejercicio económico finalizado al 31/12/2023

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 9 y Anexos I explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmado a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo los controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N°15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N.º. 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de dicha Federación. Nuestra responsabilidad de acuerdo con las normas mencionadas se describe más adelante en la sección Responsabilidad de nuestra revisión en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, hemos revisado el trabajo efectuado por la firma Becher y Asociados S.R.L., quién emitió su informe en el día de la fecha de acuerdo con las normas de auditorías vigentes para la revisión de estados contables anuales. 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.

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N°37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N.º 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Dado que no es responsabilidad de la sindicatura efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los administradores.

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de mi competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N.º 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Dirección de Pellegrini S.A. Gerente de Fondo Común de Inversión en relación con los estados contables

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de nuestra revisión en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndico que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N°37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N°37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante nuestra actuación como síndicos

No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, comercialización ni producción, visto que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea de la Sociedad. Dado que no es responsabilidad de la Sindicatura efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

Asimismo, en relación a la memoria del Directorio correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, hemos verificado que contiene la información requerida en el artículo 66 de la Ley General de Sociedades y por la normativa vigente de la Inspección General de Justicia al respecto y, en lo que es materia de nuestra competencia, la concordancia de las cifras expuestas con los estados contables mencionados en el primer párrafo.

En ejercicio del control de legalidad que nos compete sobre la sociedad “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, hemos aplicado durante el ejercicio, los procedimientos descriptos en el artículo N.º. 294 de la Ley General de Sociedades que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Asimismo, la Comisión Fiscalizadora efectuó las siguientes actividades:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos elementos de juicios suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la sociedad.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 no se encuentran transcritos en el Libro Inventario y Balance;

- b) Los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) No tenemos observaciones que formular, en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones de la misma, responsabilidad exclusiva del Directorio.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de febrero 2024.
Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Jorge Roberto Pardo
Sindico