

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**Memoria y Estados Contables al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
juntamente con los Informes de los Auditores Independientes y de  
la Comisión Fiscalizadora sobre los estados contables**

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**  
**EJERCICIO ECONÓMICO N° 45**

**ÍNDICE**

	<u>Página</u>
Memoria	
Informe de los auditores independientes sobre estados contables	
Carátula.....	1
Estados de Situación Patrimonial .....	2
Estados de Resultados .....	4
Estados de Evolución del Patrimonio Neto.....	5
Estados de Flujo de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Contables.....	7
Anexo I - Inversiones .....	23
Anexo II - Activos en moneda extranjera.....	25
Anexo III - Información requerida por el art. 64 inc. b) de la Ley General de Sociedades.....	26
Informe de la Comisión Fiscalizadora sobre estados contables.	

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**MEMORIA**

Señores Accionistas:

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio de la Sociedad tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea de Accionistas la presente Memoria, los Estados de Situación Patrimonial, de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto, de Flujo de Efectivo, sus Notas, Anexos y los Informes de los Auditores y de la Comisión Fiscalizadora correspondientes al cuadragésimo quinto ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2023.

## **1. CONTEXTO ECONÓMICO Y DEL SISTEMA FINANCIERO**

Durante 2023, la economía global continuó recuperándose lentamente de los impactos negativos de la pandemia y la invasión rusa de Ucrania. A ello se sumó el impacto del fuerte endurecimiento de la política monetaria como respuesta de los bancos centrales a niveles de inflación que no se registraban desde hace más de 40 años. La coyuntura en Argentina se vio signada por la sequía en un contexto de escasez de divisas y la fuerte incertidumbre política como consecuencia de una contienda electoral compuesta por tercios, configurando un escenario desafiante en un contexto en el cual la economía profundizó sus desequilibrios macroeconómicos.

### **1.1. Panorama económico en el mundo**

En retrospectiva, el crecimiento mundial ha sido sorprendentemente resiliente, el Banco Mundial recientemente estimó un crecimiento para la economía mundial en 2023 de 2,6%, a pesar de las distorsiones en los sectores energético y alimentario provocadas por la guerra, y el ajuste sin precedentes de las condiciones financieras internacionales. Sin embargo, también exhibió signos de una creciente divergencia entre países.

La desaceleración fue más pronunciada en las economías avanzadas que en aquéllas de mercados emergentes y en desarrollo. Dentro de las economías avanzadas, las altamente dependientes de las importaciones energéticas rusas, especialmente en Europa, experimentaron un aumento más pronunciado de los precios de la energía y una desaceleración más brusca en su nivel de actividad. En conjunto la Zona Euro exhibiría una expansión del 0,4% en 2023 de acuerdo con cifras del Banco Mundial. Por el contrario, Estados Unidos sorprendió positivamente, gracias a la solidez del mercado laboral y el elevado nivel de ahorro de las familias como consecuencia de las transferencias directas del Gobierno que sustentaron el consumo y la inversión. El Banco Mundial estima que la economía norteamericana habría crecido un 2,3% en 2023.

Gran parte de las economías productoras de materias primas y de los mercados emergentes se mostraron relativamente robustas y sorprendieron al alza gracias a precios de materias primas agrícolas y energéticas que se mantuvieron un 26% y 34% por encima de los valores previos a la pandemia y más de 10% por encima de los valores de la década previa.

La notable excepción fue China, en medio de las continuas presiones en el sector inmobiliario, el debilitamiento de la confianza y el aumento del desempleo en el segmento más joven de la población. El organismo multilateral ve un crecimiento del 5,2% en dicha nación.

En el caso de América Latina y el Caribe, el crecimiento se habría desacelerado a la zona del 2,2% en 2023, aproximadamente la mitad de la tasa de expansión registrada en 2022. Muchas economías se vieron afectada por la inflación elevada, las condiciones financieras restrictivas, la debilidad del comercio global y fenómenos meteorológicos adversos. El buen desempeño de las economías brasileña y mexicana debido a la buena *performance* del sector agrícola, las exportaciones y el consumo privado en el primer caso y del consumo y la inversión en el segundo, contrarrestaron el desempeño peor de lo previsto de otras economías como Colombia, Perú y Argentina. La inflación

comenzó a ceder más rápido en la región que en el resto del mundo, dejando de lado el caso de Argentina, debido a la acción temprana de los bancos centrales.

En el mundo, la inflación general se ha mantenido a la baja desde los máximos de 2022, principalmente debido a la reversión parcial del aumento pronunciado de los precios de la energía y de las interrupciones de la cadena de suministro de los dos años previos. Sin embargo, se mantiene por encima del objetivo en la mayoría de las economías avanzadas, y las medidas de inflación subyacente, excluidos alimentos y energía, se han moderado, pero permanecen elevadas. Con una inflación subyacente del 4% en Estados Unidos y del 3,4% en la Zona Euro, los Bancos Centrales están obligados a mantener las tasas de interés en niveles elevados durante un periodo más prolongado para forzarle la mano a la inflación, en un acto delicado de equilibrio en el que los indicadores de tensión financiera sistémica permanecen en general contenidos, pero deben ser monitoreados de cerca.

De cara al futuro, el reciente conflicto en Medio Oriente ha acentuado los riesgos geopolíticos y aumentado la incertidumbre en los mercados de materias primas, con posibles implicancias adversas para el comercio y el crecimiento mundiales. Incluso en ausencia de nuevas restricciones en la oferta, o de una escalada de los precios de la energía, el riesgo de una inflación subyacente más persistente en las economías avanzadas existe. Riesgo que podría dar lugar a políticas monetarias menos relajadas respecto a lo que actualmente se descuenta en los mercados financieros.

En consecuencia, el crecimiento de las economías avanzadas podría ralentizarse más de lo previsto, lo que podría repercutir en los precios de las materias primas exportadas por América Latina. Lo mismo ocurriría si el crecimiento de China resultara más débil de lo esperado. Esto podría afectar la trayectoria de la política monetaria en la región latinoamericana, acelerar la consolidación fiscal como consecuencia del mayor costo del servicio de la deuda y pesar sobre las perspectivas de crecimiento regional.

## **1.2. Panorama económico en la República Argentina**

El 2023 se vio signado por la confluencia de dos sucesos. La primera parte del año se encontró con todos los reflectores apuntando a la sequía en un contexto donde la escasez de divisas no solo atentó contra el desempeño económico en general, sino que comprometió el cumplimiento de las metas con el FMI en el marco del acuerdo de Facilidades Extendidas firmado en 2022 añadiendo incertidumbre financiera y volviendo cada revisión por parte del organismo una "prueba de fuego" para el mercado. A esta coyuntura se le sumó durante la segunda parte del año la fuerte incertidumbre política como consecuencia de una contienda electoral compuesta, como pocas veces se había visto en nuestro país, por tercios, configurando un escenario desafiante, en un contexto en el cual la economía profundizó sus desequilibrios macroeconómicos.

La economía cayó 4,5% interanual en 2023 según el Estimador Mensual de la Actividad Económica (EMAE) publicado por INDEC. En estos términos, la actividad encontró techo en el marco de una sequía que exacerbó la escasez de divisas, a la vez que el contexto político impulsó al gobierno a intentar sostener el nivel de oferta para conservar competitividad electoral. Como contracara de esto tenemos la pérdida de reservas internacionales por parte del BCRA de USD20.000 millones, a la vez que se evidenció una acumulación récord de deuda comercial por parte de importadores.

Por parte de la demanda, el componente más afectado fueron las exportaciones enmarcado no sólo en la dinámica propia de la sequía, sino además en un contexto de creciente incertidumbre en el plano político y cambiario. Las mismas acumularon una caída de 24,5% interanual. En cuanto a la inversión (formación bruta de capital fijo), dicho componente no se reveló exento de la coyuntura cambiaria. Respecto a la construcción la merma se ubicó en 12,2% interanual de acuerdo al ISAC INDEC.

El consumo privado continuó creciendo, pero recién este año volvería similares a los máximos de 2017, tras ser el componente más relegado del modelo económico impulsado por el cepo con una caída de 1,4% en el año, donde sobre todo a finales de 2023 se puso de manifiesto el sesgo recesivo como consecuencia de la erosión de los ingresos reales. Similar a esto, el consumo público acumula un crecimiento de 1,5%.

Por el lado del mercado laboral, se observa que ante la baja de los salarios y transferencias reales tuvo que ser compensada con una mayor participación en el mercado laboral. Las primeras tres cuartas partes del año mostraron un muy buen desempeño de la ocupación, con la desocupación alcanzando mínimos históricos (5,7% de la PEA) y culminó el año en valores similares. Como contrapunto, el crecimiento del empleo impulsado por el crecimiento de la actividad desde la salida de la pandemia fue desacelerándose con el pasar de los meses, en particular la creación de empleo registrado, siendo los empleos “menos protegidos” (monotributistas y empleo en negro), los principales impulsores de esta mejora. Para el último trimestre, esperamos ver una retracción del empleo, impulsada por la caída de la actividad y la acumulación de desbalances macro.

En cuanto a la evolución de los salarios, los mismos se mantuvieron deprimidos respecto a los valores de años previos. Durante las primeras tres cuartas partes del año, se mantuvieron relativamente bajos y estables en términos reales, en una dinámica donde la inflación impulsó actualizaciones cada vez más asiduas de los salarios, que buscaron a lo largo del año equipararla. En el último trimestre y en particular en diciembre, la aceleración de la inflación estimamos, habría minado los ingresos reales, en particular los del sector no registrado. Por fuera del ámbito salarial, las jubilaciones y programas como el AUH también se vieron fuertemente afectados en el año.

La inflación fue un tema preponderante en el 2023 y sus efectos se reflejaron no sólo en el plano económico sino también en el político, retroalimentándose.

La primera mitad del año se vio signada por los efectos de la sequía, donde la carne comenzó a mostrar signos de recuperación luego del exceso de oferta que mantuvo los precios a raya durante el 2022; y el “catch up”, a principio del año, de los precios regulados, en particular tarifas de electricidad, gas y agua y transporte, que se habían mantenido congelados durante la pandemia y presionaban sobre las cuentas públicas.

En un año electoral, sin embargo, la presión por mantener el statu quo evitando el ajuste primó, con el consecuente atraso de los precios vía congelamientos y acuerdos; y el deterioro de las variables macroeconómicas, afectadas fuertemente por la incertidumbre de un potencial cambio de modelo económico. Esta situación derivó en una devaluación en agosto que, sin un plan de estabilización de fondo, coordinó un nuevo salto en el nivel de la inflación, ubicando desde ese momento, el indicador en los dos dígitos. Esto se sostuvo hasta fines de noviembre, donde la certeza del cambio de gobierno impulsó el desarme anticipado de los programas de precios, lo que derivó en una fuerte corrección de precios relativos. En diciembre, la devaluación del tipo de cambio oficial afectó la tasa de inflación que se ubicó en 25,5% en el último mes del año y 20,6% para enero del corriente, dejando un panorama complejo para el 2024.

En el frente externo se observaron los efectos de un tipo de cambio apreciado y una muy fuerte demanda de importaciones derivada del intento de sostener un nivel de actividad y empleo elevados en un año electoral. Combinación de factores que, conjunto con la sequía más severa de las últimas seis décadas y precios internacionales de *commodities* con una tendencia a la baja tras los elevados niveles de los dos años previos, llevaron al déficit comercial acumulado en 2023 a USD 7.000 millones.

Las exportaciones de bienes acumularon en 2023 envíos por USD 66.789 millones, bajando 15,3% respecto a un año atrás. El complejo sojero fue el principal motor de la caída de las ventas externas explicando prácticamente el 50% de la merma en las exportaciones, cifra que asciende al 80% cuando se incorporan las reducciones en maíz, trigo y girasol. El declive está más asociado a una fuerte contracción en las cantidades exportadas que a un descenso en precios internacionales. Las menores cantidades de productos primarios y manufacturas de origen agropecuario, -37% y -18% respectivamente, no llegaron a ser compensadas por el incremento de las exportaciones energéticas (+15% en once meses).

Por su parte, las importaciones de bienes acumuladas en 2023 alcanzaron USD 73.714 millones y registraron una baja de 3% interanual. Las importaciones más significativas se hallaron asociadas a la demanda de poroto de soja (+154% interanual), principalmente provenientes de Paraguay, para su posterior industrialización y exportación. En 2023, la construcción del gasoducto Néstor Kirchner permitió que el déficit se redujera a USD 440 millones.

El abultado déficit comercial, la sostenida demanda de importaciones y el desplome en las exportaciones, incluso con las sucesivas implementaciones del programa de incremento exportador,

repercutieron en la posición neta de reservas internacionales, que retrocedieron USD 23.170 millones con respecto a los valores de inicios de año. Cifra que hubiera sido aún más abultada de condecirse pagos de importaciones con ingresos a puerto. La deuda comercial de los importadores creció de manera exponencial a lo largo del año (creció casi USD30.000 millones desde 2022), llegándose a pagar en noviembre 3 de cada 10 dólares importados. Ello llevó a que las reservas internacionales brutas retrocedieran y se sitúen hoy en torno a los USD23.073 millones.

En el plano fiscal, si bien no hubo un cambio de tendencia, si se produjeron ciertos hechos relevantes que impactaron en las cuentas públicas y en el resto de las variables macro.

Por el lado de los ingresos, la sequía redujo a la mitad la recaudación del Derecho de Exportación contra el promedio de los últimos años. Esto a pesar de que se implementó el Dólar Soja que aumentó la base imponible y el dólar aplicable en ciertos meses del año. Con motivo electoral, también se destacó la exclusión de la cuarta categoría del pago del Impuesto a las Ganancias, lo que redujo fuertemente los recursos en los últimos dos meses del año. Sin embargo, una mayor recaudación del IVA y la aplicación del Impuesto PAIS a las importaciones de bienes y servicios permitió compensar parte de la caída de los ingresos del Tesoro.

La aceleración en la inflación junto con los aumentos rezagados en los ingresos llevó a un ajuste del gasto en jubilaciones; contracción que también se vio reflejada en los subsidios económicos por los aumentos de tarifas y las bajas en los costos internacionales. Las partidas que si se vieron beneficiadas este año fueron los salarios públicos y los programas sociales, donde no solo entran los bonos adicionales a las jubilaciones mínimas, sino también los bonos extraordinarios que se otorgaron a fin de año en el contexto electoral.

En el agregado, el resultado fiscal medido en términos del producto rondó los niveles en el que había cerrado el año previo, 2,4% del PIB.

Este déficit volvió a tener problemas de financiamiento, donde el prestamista de última instancia fue el Banco Central quien recompró títulos públicos en el mercado secundario para asistir indirectamente al Tesoro. Esto implicó una fuerte inyección de pesos a la economía que, al no ser absorbida por la demanda, terminó incrementando los pasivos remunerados del Central y presionando a los precios.

La aceleración inflacionaria llevó a la autoridad monetaria a subir significativamente las tasas de interés, lo que aumentó la emisión endógena de pesos por los intereses que pagan dichos pasivos remunerados. En paralelo, la proporción de la deuda que emitió la Secretaría de Finanzas indexada a la inflación o al tipo de cambio aumentó licitación a licitación, dejando un 95% de la deuda en pesos en manos del mercado indexada.

El stock de pasivos remunerados llegó a ser 9,3% del PIB, representando 3 veces la base monetaria repercutiendo en constantes saltos en la brecha cambiaria y en reiteradas aceleraciones inflacionarias.

El 10 de diciembre asumió una nueva gestión que planteó la idea de alcanzar el déficit financiero cero en 2025 y la decisión de mejorar el balance del BCRA mediante una licuación de pesos de la economía y una mayor compra de dólares. De manera adicional, el nuevo Gobierno propone un conjunto de reformas amplias, a través de un DNU y de una Ley ómnibus, para desregular la economía y lograr cumplir el objetivo fiscal, que deberán pasar los filtros del Congreso y la Corte Suprema.

Hacia adelante los desafíos de la macroeconomía argentina radican principalmente en lograr un equilibrio fiscal consistente y sostenible en el tiempo, como base sólida para la reconstrucción de la moneda, de modo tal de erradicar la inflación, para que la previsibilidad reconstruya expectativas y el ahorro se convierta en inversión.

En ese sentido, luce primordial continuar con el proceso de ajuste de los desequilibrios monetarios y la normalización del mercado cambiario, con base en un equilibrio fiscal que garantice la consistencia macroeconómica y un crecimiento sustentable.

## **ACTIVIDAD DEL SECTOR:**

La industria de Fondos Comunes de Inversión Abiertos mantuvo durante el año 2023 su crecimiento en Argentina, alcanzando en diciembre de 2023 los \$ 26.610.020 millones.



En cuanto a la composición de las inversiones por tipo de Fondo, a fines del 2023 el patrimonio administrado por Fondos de Mercado de dinero representaba el 52% del total administrado, mientras que hacia fines del año 2022 administraba el 53% del total del patrimonio de la industria.

Los Fondos de renta fija disminuyeron su participación de mercado, representando un 31% de la Industria de Fondos Comunes de Inversión al cierre del año 2023 mientras que a fines del año 2022 representaban un 32%.

El resto de la grilla por tipo de fondo es la siguiente:

Fondos de Renta Mixta	7%
Fondos PYME	3%
Fondos de Infraestructura	3%
Fondos de Retorno Total	1%
Fondos de Títulos del Tesoro Nacional	1%
Fondos de Renta Variable	2%
Fondos ASG	0%

## **PATAGONIA INVERSORA S.A. SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSION:**

Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión, es una sociedad controlada por Banco Patagonia S.A., entidad que se rige por las disposiciones de la Ley de Entidades Financieras y demás normas legales concordantes. Dicha controlante presta servicios universales en el sistema financiero, desarrollando una amplia gama de actividades de banca comercial y servicios financieros afines, orientados a grandes, medianas y pequeñas empresas y a particulares.

Composición accionaria de la sociedad:

Banco Patagonia S.A.	99.99%
Banco Do Brasil	0.01%

## **ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD:**

La Sociedad tiene como principal actividad la promoción, administración y gerenciamiento de fondos comunes de inversión. Para cumplir dicho objetivo trabaja en estrecha relación con Banco Patagonia S.A. que es la sociedad depositaria y agente colocador de dichos fondos. Asimismo, en el presente ejercicio se ha comenzado a trabajar con AURUM Valores S.A., ACA Valores y DA Valores S.A., como agentes colocadores generando así un mayor alcance en el mercado.

La actividad de la Sociedad se desarrolla en el marco de los lineamientos dictados por el Directorio de la Sociedad, a los efectos de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente. Para ello ha acordado con la Controlante que ésta asuma las tareas administrativas y las necesarias para dar cumplimiento a la normativa de prevención de lavado de activos ilícitos, en cuanto al control de operaciones y al régimen informativo pertinente.

Los saldos que Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión mantenía al 31 de diciembre de 2023 con su controlante, se encuentran mencionados en la Nota 4 a los estados contables adjuntos.

## **CARTERA ADMINISTRADA DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN:**

La Sociedad presentó al 31 de diciembre de 2023 un total de patrimonio administrado de \$ 776.517 millones, lo que en comparación a valores históricos al 31 de diciembre de 2022 (\$206.709 millones) representa un incremento del 275%. En comparación a los saldos en moneda corriente (\$645.891 millones), dicho incremento representa el 20%. Al 31 de diciembre de 2023 la sociedad ocupó el puesto 14 en el ranking de patrimonios administrados por sociedades gerentes con una participación en el total del mercado del 2,9%.

A continuación, detallamos los datos al 31 de diciembre de 2023 de los Fondos administrados:

<b>Fondo</b>	<b>Patrimonio Neto en pesos</b>	<b>Rendimiento anual %</b>
Lombard Renta en Pesos F.C.I	546.129.037.286	126,6%
Lombard Capital F.C.I. (1)	48.181.207.260	151,7%
Lombard Ahorro Plus F.C.I.	20.219.322.054	308,04%
Lombard Renta Fija en dólares F.C.I. (1)	35.830.525.192	3,15%
F.C.I. Lombard Abierto Plus	45.545.594.121	210,7%
F.C.I. Lombard Renta Fija	64.532.282.015	248,2%
F.C.I. Lombard Acciones Líderes	5.429.378.844	343,8%
F.C.I. Lombard Pesos Plus	6.968.963.186	187,2%
F.C.I. Lombard Ahorro	42.000.466	-
Lombard Fondo común de Inversión Abierto Pymes	3.638.886.701	123,80%

(1) Se consolidaron las tres subcarteras en que se dividió el fondo

## **PERFORMANCE DE LOS FONDOS ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD**

A continuación, describimos brevemente la performance de los Fondos administrados por la Sociedad:

### **• LOMBARD CAPITAL F.C.I.**

El rendimiento del Lombard Capital F.C.I. durante 2023 fue de 151,70%. Concentró sus inversiones principalmente en Fondos Comunes de Inversión T+0 y Obligaciones Negociables a tasa variable y además también se invirtió en Letras de Tesorería, Aperturas colocadoras, Plazos fijos y Fideicomisos Financieros.



Al finalizar el año el patrimonio neto del fondo alcanzó un total de \$ 48.181.207.260, incrementándose un 202% respecto al año anterior a valores al cierre del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Al 31 de diciembre de 2023 tenía 8.109 cuotapartistas (+26%).

Este fondo fue afectado por el reperfilamiento de los vencimientos de las obligaciones de pago de los títulos representativos de deuda pública nacional de corto plazo (LETES, LECAPs, LELINKs y LECER) dispuesto por el Decreto 596/2019 del 28 de agosto de 2019. La CNV reglamentó este Decreto por Resolución General 806/2019 del 29 de agosto de 2019.

En función de esta normativa la Sociedad decidió el 2 de septiembre de 2019 escindir la cartera del fondo en tres subcarteras según el siguiente detalle:

- a) Fondo clásico (sin los activos reperfilados en su cartera).
- b) Personas humanas con posición al 31 de julio de 2019 y que la mantuvieron hasta el 28 de agosto de 2019.
- c) Personas jurídicas y personas humanas que ingresaron al fondo luego del 31 de julio de 2019.

#### • **LOMBARD RENTA EN PESOS Fondo Común de Inversión.**

El patrimonio neto del fondo se encuentra invertido en forma predominante en plazos fijos, aperturas colocadoras y cuentas corrientes remuneradas en bancos de primera línea. Es una alternativa ideal para el inversor que busca liquidez inmediata, ya que los rescates se acreditan en el día. Asimismo, se trata de la inversión más conservadora, con mínima volatilidad.

El Fondo Lombard Renta en Pesos alcanzó un rendimiento del 126,60% durante el 2023.

El patrimonio neto del fondo al cierre del ejercicio 2023 es de \$ 546.129.037.286 mostrando un incremento de más del 264% con respecto al año anterior en moneda de cierre del ejercicio finalizado en dicha fecha y contaba con 16.793 cuotapartistas al cierre del 2023 (casi un 115% de incremento en cantidad de clientes respecto a 2022).

#### • **Fondo Común de Inversión LOMBARD RENTA FIJA**

Los activos de este fondo corresponden a inversiones de renta fija principalmente en instrumentos de Dollar Linked, Futuros de dólar y Bonos que ajustan por CER. Además, su administración activa tiene como objetivo la cobertura de tipo de cambio e inflación.

El fondo Lombard Renta Fija, al cierre del ejercicio 2023, cuenta con un patrimonio neto de \$ 64.532.282.015 el que se incrementó más del 860% durante 2023 versus el patrimonio del año anterior en moneda de cierre de dicha fecha, y cuenta con un total de 3.224 cuotapartistas (casi 170% de incremento).

#### • **Fondo Común de Inversión LOMBARD ABIERTO PLUS**

El patrimonio neto de este fondo se encuentra invertido en obligaciones negociables de empresas de primera línea, fondos comunes de inversión T+0, Obligaciones Negociables y títulos públicos nacionales, y en menor medida, plazos fijos y aperturas colocadoras.

Al finalizar el año el patrimonio neto del fondo alcanzó un total de \$45.545.594.121, se incrementó aproximadamente un 172% con respecto al año anterior en moneda de cierre de dicho ejercicio y contaba con 4.500 cuotapartistas (incrementó un 98%). El Fondo tuvo un rendimiento durante el año 2023 del 210,70%.

#### • Fondo Común de Inversión LOMBARD ACCIONES LIDERES

Este fondo invierte principalmente en instrumentos de renta variable teniendo como Benchmark el Índice Merval.

El Fondo tuvo un rendimiento del 343,80% durante el 2023. El patrimonio neto del fondo al cierre del ejercicio 2023 es de \$ 5.429.378.844 incrementándose casi un 1.006,91% respecto del año anterior en moneda de cierre de dicho ejercicio, y contaba con 2.878 cuotapartistas al cierre del 2023 mostrando un incremento de un 192% sobre el ejercicio anterior.

#### • LOMBARD RENTA FIJA EN DOLARES F.C.I.

Este fondo cuya moneda es el dólar estadounidense y que tiene invertido su patrimonio mayoritariamente en títulos públicos y bonos corporativos Latam en dólares estadounidenses y en menor medida en cuentas corrientes remuneradas en la misma moneda.

El Patrimonio neto del fondo al cierre de 2023 fue u\$s 34.660.786 (\$ 35.830.525.192) y tenía 1.784 cuotapartistas.

Su rendimiento anualizado fue de 3,15% en dólares estadounidenses.

Este fondo fue afectado por el reperfilamiento de los vencimientos de las obligaciones de pago de los títulos representativos de deuda pública nacional de corto plazo (LETEs, LECAPs, LELINKs y LECER) dispuesto por el Decreto 596/2019 del 28 de agosto de 2019. La CNV reglamentó este Decreto por Resolución General 806/2019 del 29 de agosto de 2019.

En función de esta normativa la Sociedad decidió el 2 de septiembre de 2019 escindir la cartera del fondo en tres subcarteras según el siguiente detalle:

- a) Fondo clásico (sin los activos reperfilados en su cartera).
- b) Personas humanas con posición al 31 de julio de 2019 y que la mantuvieron hasta el 28 de agosto de 2019.
- c) Personas jurídicas y personas humanas que ingresaron al fondo luego del 31 de julio de 2019.

#### • LOMBARD AHORRO PLUS F.C.I.

El patrimonio de este fondo se encuentra invertido en títulos públicos nacionales de corta duración, fondos comunes de inversión T+0 y minoritariamente en plazos fijos, aperturas colocadoras y obligaciones negociables en empresas de primera línea.

Su patrimonio neto al cierre del 2023 fue de \$ 20.219.322.054 incrementándose aproximadamente un 103% con respecto al cierre del 2022 en moneda de cierre de dicha fecha. El rendimiento anual fue de 308,04%.

#### • LOMBARD FONDO COMÚN DE INVERSIÓN ABIERTO PYMES

Este fondo enfoca sus inversiones principalmente en instrumentos de renta fija o variable destinados al financiamiento de personas que califiquen como "PYMES CNV" de acuerdo con los términos definidos por las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.). El 75% del patrimonio neto del fondo, como mínimo, deberá invertirse en activos que compongan el objeto especial de inversión antes señalado.

El mismo se constituyó con el propósito de otorgar razonable rentabilidad y liquidez a las inversiones que realicen los cuotapartistas, invirtiendo principalmente en instrumentos de renta fija o variable destinados al financiamiento de personas que califiquen como "PYMES CNV" de acuerdo con los términos definidos por las Normas de la CNV (N.T. 2013 y mod.).

El fondo inició su actividad el 15 de julio de 2021.

Cuenta, al cierre del ejercicio, con un patrimonio neto de \$ 3.638.886.701, creció un 296% con respecto al año 2022 en moneda de cierre de dicho ejercicio y tiene una cantidad de 27 cuotapartistas.

El rendimiento al 31 de diciembre de 2023 fue de 123,80%.

#### • **LOMBARD PESOS PLUS F.C.I.**

El patrimonio neto de este fondo se encuentra invertido en obligaciones negociables de empresas de primera línea, fondos comunes de inversión T+0, Obligaciones Negociables y títulos públicos nacionales, y en menor medida, plazos fijos y aperturas colocadoras.

Al finalizar el año el patrimonio neto del fondo alcanzó un total de \$ 6.968.963.186. El Fondo tuvo un rendimiento durante el año 2023 del 187,20%.

#### • **Fondo Común de Inversión LOMBARD AHORRO**

El fondo Lombard Ahorro, al cierre del ejercicio 2023, cuenta con un patrimonio de \$ 42.000.466 y 1.170 cuotapartistas.

Por decisión del Directorio de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión este fondo no recibe suscripciones.

En el marco del expediente N° 93.511/02 autos "Patagonia Inversora S.A. SGFCI c/ PEN Ley 25.561 Dtos. 1570/01 214/02 s/ Amparo Ley 16.986" iniciado por la Sociedad Gerente en representación de los cuotapartistas de "Fondo Común de Inversión Lombard Ahorro", Banco Santander Río de la Plata S.A. (08/11/2013) y HSBC Bank S.A. (11/12/2013), han dado cumplimiento, en lo pertinente, a la sentencia dictada por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo sobre dicho expediente, y así han procedido a depositar los pesos correspondientes en la cuenta corriente de la Sociedad Gerente en Banco Patagonia S.A.. A efectos de la distribución de los fondos correspondientes entre los cuotapartistas, Patagonia Inversora S.A. y Banco Patagonia S.A. establecieron el procedimiento pertinente.

### **RESULTADO DEL EJERCICIO:**

Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión registró un resultado positivo ajustado por inflación al 31 de diciembre de 2023 de \$ 5.316.387.631, que somete a la consideración de la Asamblea de Accionistas, conforme lo expuesto en la Nota 11 de los estados contables adjuntos.

### **PRINCIPALES VARIACIONES:**

Al 31 de diciembre de 2022 el activo total creció un 33,42% respecto al año anterior ajustado al cierre del ejercicio 2023, originado principalmente por el aumento de la tenencia en inversiones locales.

Con relación al pasivo, este tuvo una disminución del 7% con respecto al ejercicio anterior ajustado al cierre del ejercicio 2023, originado principalmente por la disminución de Deudas Fiscales no corrientes.

En lo que respecta a los resultados ajustados por inflación, registró un resultado positivo ajustado por inflación al 31 de diciembre de 2023 de \$ 5.316.387.631. Destacando un incremento de 173% con respecto al año 2022 expresado en moneda de cierre del presente ejercicio y generado principalmente por el incremento de los Ingresos netos por honorarios de gestión y el resultado de las inversiones de la Sociedad, sumado a una eficientización general de sus gastos pudieron compensar el efecto de la desvalorización de la moneda y obtener un resultado final positivo.

**ESTRUCTURA PATRIMONIAL COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (datos ajustados por inflación al 31/12/2023)**

	31/12/2023	31/12/2022
Activo corriente	13.136.441.223	9.845.391.486
<b>Total de Activo</b>	<b>13.136.441.223</b>	<b>9.845.391.486</b>
Pasivo corriente	965.234.524	979.131.297
Pasivo no corriente	1.008.483.561	1.146.442.108
<b>Total de Pasivo</b>	<b>1.973.718.085</b>	<b>2.125.573.405</b>
Patrimonio neto	11.162.723.138	7.719.818.081
<b>Total de Pasivo más Patrimonio Neto</b>	<b>13.136.441.223</b>	<b>9.845.391.486</b>

**ESTRUCTURA DE RESULTADOS COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR (datos ajustados por inflación al 31/12/2023)**

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado operativo ordinario	5.286.574.861	4.457.370.986
Resultados financieros y por tenencia	11.974.575.160	4.276.344.729
Impacto ajuste por inflación	(8.493.015.684)	(4.471.425.868)
Otros Ingresos y egresos	-	-
<b>Resultado ordinario antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>8.768.134.337</b>	<b>4.262.289.847</b>
Impuesto a las ganancias	(3.451.746.706)	(2.313.666.009)
<b>Resultado neto - Ganancia</b>	<b>5.316.387.631</b>	<b>1.948.623.838</b>

**ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O UTILIZACIÓN DE FONDOS COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

	31/12/2023	31/12/2022
Fondos generados por las actividades operativas	5.282.908.871	3.290.714.355
Fondos utilizados en las actividades de financiación	(1.873.482.574)	(1.439.509.735)
Fondos utilizados en las actividades de inversión	(3.689.068.848)	(1.612.540.800)
RECPAM del efectivo y equivalentes de efectivo	(125.642.049)	(300.036.329)
<b>Total de fondos utilizados en cada ejercicio</b>	<b>(405.284.600)</b>	<b>(61.372.509)</b>

**ÍNDICES FINANCIEROS**

	31/12/2023	31/12/2022
Solvencia (Patrimonio Neto/Pasivo Total)	5,65	3,63
Endeudamiento del activo (Pasivo Total/Activo Total)	15,02%	21,59%
Endeudamiento patrimonial (Pasivo Total/Patrimonio Neto)	17,68%	27,53%
Liquidez corriente (Activo corriente/Pasivo corriente)	13,61	10,05
Prueba ácida (Activo corriente-créditos fiscales -otros créditos) / Pasivo corriente-deudas fiscales-otras deudas)	210,80	103,69
Razón del patrimonio al activo (Patrimonio Neto/Activo Total)	84,97%	78,41%
Rentabilidad neta del Patrimonio (Resultado neto del ejercicio/Patrimonio Neto promedio) ROE	110,01%	36,19%
Rotación de activos (Ingresos netos/Activo total)	49,72%	56,75%

## PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo con lo establecido por el artículo 70 de la Ley N° 19.550, el 5% de la utilidad debe ser destinado a la constitución de reserva legal, hasta que la misma alcance el 20% del capital inscripto más el ajuste de capital.

Se propone para consideración de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas (AGO) que apruebe los estados contables adjuntos la siguiente distribución de resultados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023. La misma incluye la distribución total del resultado por el ejercicio finalizado en dicha fecha y la desafectación total de la Reserva Facultativa constituida en ejercicios anteriores.

a-) a Reserva Legal (*)	55.879.150
b-) a Pago de Dividendos en efectivo (**)	5.260.508.481
<b>TOTAL</b>	<b><u>5.316.387.631</u></b>
a-) a Pago de Dividendos en efectivo (**)	3.060.532.433
<b>Total desafectación Reserva Facultativa</b>	<b><u>3.060.532.433</u></b>
<b>Total distribución que se someterá a aprobación de la AGO</b>	<b><u>8.376.920.064</u></b>

Considerando lo mencionado precedentemente, el monto total de Dividendos en efectivo propuesto es de 8.321.040.914. (\*)

(\*) Se destina un monto inferior al 5% del resultado del ejercicio dado que, con dicho importe, se alcanza el 20% del Capital Social inscripto más su correspondiente ajuste.

(\*\*) El mismo estará sujeto al pago de impuestos correspondientes de acuerdo con la normativa vigente.

## PERSPECTIVAS:

Las perspectivas son alentadoras, las inversiones en los Fondos seguirán creciendo, principalmente en Fondos cuyas carteras sean óptimas para la administración eficiente de las tesorerías de las empresas.

Consecuentemente, se espera que los patrimonios bajo administración de la Sociedad continúen incrementándose, así como también los resultados de la misma. En este contexto, el principal objetivo de la Sociedad será brindar a los clientes de Banco Patagonia alternativas de inversión de alta calidad que cubran la demanda tanto de los clientes corporativos e Institucionales como del cliente retail.

Finalmente, el Directorio desea agradecer la colaboración y atención recibida de la Comisión Nacional de Valores, la Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión, los proveedores, los inversores y a todo el personal de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2024

EL DIRECTORIO

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
Presidente y Directores de  
**Patagonia Inversora S.A.**  
**Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión**  
CUIT N°: 30-60829881-5  
Domicilio legal: Avenida de Mayo 701, piso 18  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre la auditoría de los estados contables**

#### **1. Opinión**

Hemos auditado los estados contables de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión (la Sociedad), 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 correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 13 y los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentina.

#### **2. Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección 5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables” de nuestro informe. Somos independientes de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la RT 37 de la FACPCE. 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)**

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, 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 en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

#### **4. Responsabilidades del Directorio de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión en relación con los estados contables**

El Directorio de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión 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, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, el Directorio es responsable de la evaluación de la capacidad de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión 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 el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

#### **5. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, 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 RT 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y 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 RT 37, 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 debido a fraude o error, 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 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 el Directorio de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión 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 hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión 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 la Sociedad 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.

Nos comunicamos con el Directorio de Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión 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.

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

- Las cifras de los estados contables mencionados en la sección 1 de este informe surgen de los registros contables de la Sociedad, que en sus aspectos formales han sido llevados en conformidad con las disposiciones legales vigentes. Los sistemas de información utilizados para generar la información incluida en los estados contables mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a los cuales fueron oportunamente autorizados.
- Según surge de los registros contables de la Sociedad, el pasivo devengado al 31 de diciembre 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$6.308.546 y no era exigible a esa fecha.
- En virtud de lo requerido por la Resolución General N°792/19 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que no tenemos observaciones que formular sobre la información incluida en la nota 8 a los estados contables adjuntos relacionada con las exigencias de Patrimonio Neto Mínimo y Contrapartida líquida requeridas por la citada normativa.



- Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/11 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2024

**DELOITTE & Co. S.A.**  
(Registro de Sociedades Comerciales  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 3)

**GUSTAVO CARBALLAL (Socio)**  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 218 - Folio 224

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**EJERCICIO ECONÓMICO Nº 45**  
**ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022**  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

**Domicilio legal:** Avenida de Mayo 701, piso 18, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Actividad principal:** Promoción y Administración de Fondos Comunes de Inversión (F.C.I.)

**C.U.I.T.:** 30-60829881-5

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:**

- Del estatuto: 10 de mayo de 1979
- De la última modificación: 13 de agosto de 2021

**Número de registro en la Inspección General de Justicia (IGJ):** 1537

**Libro:** Nº 90 de Sociedades Anónimas – Tomo A.

**F.C.I. administrados por la Sociedad (1):**

- Lombard Renta en Pesos Fondo Común de Inversión
- Fondo Común de Inversión Lombard Renta Fija
- Fondo Común de Inversión Lombard Ahorro
- Lombard Capital F.C.I.
- Fondo Común de Inversión Lombard Abierto Plus
- Lombard Pesos Plus F.C.I.
- Fondo Común de Inversión Lombard Acciones Líderes
- Lombard Renta Fija en dólares F.C.I.
- Lombard Ahorro Plus F.C.I.
- Lombard Fondo común de Inversión Abierto PYMES

(1) Ver Nota 3.

**Sociedad controlante:**

- Denominación: Banco Patagonia S.A.
- Domicilio legal: Avenida de Mayo 701, piso 24, Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Actividad principal: Banco Comercial
- C.U.I.T: 30-50000661-3
- Participación sobre el patrimonio: 99,999%
- Porcentaje de los votos: 99,999%

**Composición del Capital Social** (Ver Nota 5)

Acciones				Capital Social	
Cantidad	Tipo	Cantidad de votos	Valor nominal	Suscripto	Integrado
13.317.237	Ordinarias	1	\$ 1	\$13.317.237	\$13.317.237

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 218 Fº 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
 Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos – Nota 2.a)	30.502.430	435.787.030	Deudas Sociales – Nota 2.e)	62.294.839	94.902.116
Inversiones – Anexo I	13.074.276.000	9.385.207.152	Deudas Fiscales – Nota 2.f)	893.128.336	875.583.580
Créditos por Servicios – Nota 2.b)	27.023.836	19.304.828	Otras Deudas – Nota 2.g)	9.811.349	8.645.601
Créditos Fiscales – Nota 2.c)	674.211	2.106.256			
Otros Créditos – Nota 2.d)	3.964.746	2.986.220			
<b>Total del activo corriente</b>	<b>13.136.441.223</b>	<b>9.845.391.486</b>	<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>965.234.524</b>	<b>979.131.297</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
			Deudas Fiscales – Nota 2.f)	1.008.483.561	1.146.442.108
			<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>1.008.483.561</b>	<b>1.146.442.108</b>
			<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>1.973.718.085</b>	<b>2.125.573.405</b>
			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
			Según estado respectivo	<b>11.162.723.138</b>	<b>7.719.818.081</b>
			<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>13.136.441.223</b>	<b>9.845.391.486</b>	<b>MÁS PATRIMONIO NETO</b>	<b>13.136.441.223</b>	<b>9.845.391.486</b>

Las notas 1 a 13 y los anexos I a III adjuntos son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
 Socio  
 Contador Público (UB)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 218 Fº 224

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
 Síndico Titular

Diego Ferreyra  
 Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ESTADOS DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**CUENTAS DE ORDEN**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Garantías Recibidas de Directores	4.000.000	12.498.551
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>12.498.551</u></b>

Las notas 1 a 13 y los anexos I a III adjuntos son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

Correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el  
31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos netos por honorarios de gestión	6.531.565.376	5.587.577.357
Gastos de comercialización (Anexo III)	(783.607.900)	(708.106.971)
Gastos de administración (Anexo III)	(461.382.615)	(422.099.400)
Resultados Financieros y por Tenencia (Nota 2.h)		
Generados por activos	11.974.575.160	4.276.344.729
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(8.493.015.684)	(4.471.425.868)
<b>Resultado antes de impuestos – Ganancia</b>	<u><b>8.768.134.337</b></u>	<u><b>4.262.289.847</b></u>
Impuesto a las ganancias – Nota 1.3.e)	(3.451.746.706)	(2.313.666.009)
<b>Resultado neto del ejercicio – Ganancia</b>	<u><u><b>5.316.387.631</b></u></u>	<u><u><b>1.948.623.838</b></u></u>

Las notas 1 a 13 y los anexos I a III adjuntos son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
 Correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

Concepto	31/12/2023					31/12/2022	
	Capital Social	Ajuste del Capital	Reserva Legal (1)	Reserva Facultativa (1)	Resultados no asignados (1)	Total del Patrimonio Neto	Total del Patrimonio Neto
<b>Saldo al inicio del ejercicio reexpresados</b>	<b>13.317.237</b>	<b>2.354.751.283</b>	<b>342.593.291</b>	<b>3.060.532.433</b>	<b>1.948.623.837</b>	<b>7.719.818.081</b>	<b>7.210.703.978</b>
Distribución de resultados dispuesta por Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 21 de abril de 2023							
- Reserva legal	-	-	75.141.263	-	(75.141.263)	-	-
- Pago dividendos en efectivo	-	-	-	-	(1.873.482.574)	(1.873.482.574)	(1.439.509.735)
Resultado neto del ejercicio– Ganancia	-	-	-	-	5.316.387.631	5.316.387.631	1.948.623.838
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>13.317.237</b>	<b>2.354.751.283</b>	<b>417.734.554</b>	<b>3.060.532.433</b>	<b>5.316.387.631</b>	<b>11.162.723.138</b>	<b>7.719.818.081</b>

(1) Ver Nota 11.

Las notas 1 a 13 y los anexos I a III adjuntos son parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
 Socio  
 Contador Público (U.B.)  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 218 Fº 224

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
 Síndico Titular

Diego Ferreyra  
 Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

Correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el  
31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

<b>VARIACIÓN DEL EFECTIVO (1)</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	435.787.030	497.159.539
Efectivo al cierre del ejercicio	30.502.430	435.787.030
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(405.284.600)</b>	<b>(61.372.509)</b>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del ejercicio – Ganancia	5.316.387.631	1.948.623.838
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas</b>		
Impuesto a las ganancias	3.451.746.706	2.313.666.009
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda – RECPAM del efectivo	125.642.049	300.036.329
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Aumento de créditos por servicios	(7.719.008)	(3.410.530)
Disminución de créditos fiscales	1.432.045	1.973.276
(Aumento) / Disminución de otros créditos	(978.526)	67.501.189
Disminución de deudas sociales	(32.607.277)	(19.882.116)
Disminución de deudas fiscales	(3.572.160.497)	(1.315.914.917)
Aumento / (Disminución) de otras deudas	1.165.748	(1.878.723)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>5.282.908.871</b>	<b>3.290.714.355</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Pago de dividendos en efectivo	(1.873.482.574)	(1.439.509.735)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<b>(1.873.482.574)</b>	<b>(1.439.509.735)</b>
<b>Actividades de Inversión</b>		
Aumento de inversiones	(3.689.068.848)	(1.612.540.800)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(3.689.068.848)</b>	<b>(1.612.540.800)</b>
<b>Resultados Financieros y por Tenencia generados por el efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
RECPAM del efectivo y equivalentes de efectivo	(125.642.049)	(300.036.329)
<b>Disminución del efectivo por los resultados financieros generados por el efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(125.642.049)</b>	<b>(300.036.329)</b>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	<b>(405.284.600)</b>	<b>(61.372.509)</b>

(1) Ver Nota 1.3. f).

Las notas 1 a 13 y los anexos I a III adjuntos forman parte integrante de estos estados contables.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR**  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

**NOTA 1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

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

Las normas contables más relevantes aplicadas por la Sociedad han sido las siguientes:

**1.1. Información comparativa**

De acuerdo con lo requerido por las normas contables profesionales vigentes mencionadas en el párrafo precedente, los estados de situación patrimonial, de resultados, de evolución del patrimonio neto, de flujo de efectivo, las notas y los anexos al 31 de diciembre de 2023 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al cierre del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron reexpresados en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 1.2.

**1.2. Unidad de medida**

Los estados contables son preparados en pesos en moneda constante del cierre del ejercicio actual.

La Sociedad no aplicó, desde el cierre del ejercicio 31 de diciembre 2002 hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 metodología alguna de reexpresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en los estados contables, de acuerdo con lo establecido por el Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) y la Resolución General (RG) N° 7/2015 de la IGJ vigente hasta dicho ejercicio. Hasta el 1° de marzo de 2003 aplicó la metodología de reexpresión establecida por las Resoluciones Técnicas de la FACPCE, y utilizando coeficientes de ajuste derivados del Índice de Precios Internos Mayoristas (IPIM) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

La RG N° 10/2018 de la IGJ, con vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, requiere que los estados contables correspondientes a ejercicios económicos completos o períodos intermedios a ser presentados ante ese organismo con posterioridad a dicha fecha estén expresados en moneda homogénea (constante), conforme a las normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente



**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda constante conforme lo dispuesto por la Resolución N° 107/2018 de la Comisión Directiva del CPCECABA que estableció la necesidad de reexpresar a moneda constante los estados contables correspondientes a ejercicios finalizados a partir del 1° de julio de 2018 inclusive, en concordancia con la Resolución N° 539/2018 de la Junta de Gobierno de la FACPCE del 29 de septiembre de 2018. La Resolución JG FACPCE 539 a su vez:

- a) 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 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
- b) 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.

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 INDEC, con mes base diciembre 2016 = 100, con el nivel general publicado por el INDEC para períodos anteriores. Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes a los ejercicios o períodos precedentes que se presentan con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dichos ejercicios o períodos.

La Dirección de la Sociedad ha reexpresado los estados contables conforme los mecanismos de ajuste previstos en la RT N° 6. En consecuencia, los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2023 se encuentran expresados en moneda constante.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

**1.3. Criterios de valuación y exposición**

Los criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados contables son los siguientes:

a) Caja y Bancos, créditos y deudas:

- Saldos en caja, bancos, créditos y deudas: a su valor nominal al cierre de cada ejercicio.
- En el caso de los créditos y las deudas este criterio de valuación no difiere significativamente de su medición contable obtenida mediante el cálculo del valor presente de los flujos de fondos que originarían los créditos y deudas utilizando una tasa que refleja las evaluaciones del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de los activos y pasivos.
- Saldos en moneda extranjera: se encuentran valuados al monto del capital al cierre de cada ejercicio, convertidos a pesos al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio.
- Las diferencias de cambio generadas en cada ejercicio han sido imputadas en “Resultados Financieros y por Tenencia” en cada Estado de Resultados.

b) Inversiones:

- Fondos comunes de inversión en moneda nacional y extranjera: se valoraron al valor de las cuotas partes vigentes al cierre de cada ejercicio. Los fondos comunes de inversión en moneda extranjera han sido convertidos a pesos al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio, según corresponda.
- Acciones: han sido valuadas a su valor de cotización vigente al cierre de cada ejercicio.
- Apertura Colocadora – caución en moneda nacional: al 31 de diciembre de 2022 se valoraron al monto del capital más los intereses devengados al cierre de dicho ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

- Títulos públicos en dólares estadounidenses: se valuaron a su valor de cotización al cierre de cada ejercicio. Dichos títulos han sido convertidos a pesos al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio.

Los intereses devengados, las diferencias en el valor de cotización de las cuotapartes y las otras diferencias de cotización fueron imputadas en “Resultados Financieros y por Tenencia” en el Estado de Resultados de cada ejercicio.

c) Cuentas del patrimonio neto:

Se encuentran reexpresadas según el criterio descrito en la nota 1.2, a excepción de la cuenta Capital Social, que se encuentra a su valor nominal y su ajuste se encuentra en el rubro “Ajustes del Capital”.

d) Cuentas de resultados:

A sus valores reexpresados según el criterio descrito en la nota 1.2.

e) Impuestos a las Ganancias

La Sociedad determina el cargo por el impuesto a las ganancias aplicando la tasa vigente sobre la utilidad impositiva estimada de cada ejercicio o período, según el método del impuesto diferido. A tales fines se determinan los efectos de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la impositiva de activos y pasivos y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se producen la reversión de las mismas.

En consecuencia, el impacto en resultados por este impuesto incluye tanto la provisión contable determinada sobre bases fiscales (impuesto corriente), como las variaciones de los saldos de las cuentas de impuesto diferido, según se detalla a continuación:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Impuesto corriente sobre bases fiscales	(1.340.286.211)	(1.177.930.572)
Efecto de la reexpresión en moneda de cierre	(1.469.880.947)	(387.183.012)
Movimiento de saldos de impuesto diferido	<u>(641.579.548)</u>	<u>(748.552.425)</u>
Impacto en resultados por impuesto a las ganancias – (Pérdida)	<u><b>(3.451.746.706)</b></u>	<u><b>(2.313.666.009)</b></u>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

Asimismo, la conciliación entre el impacto en resultados por el impuesto a las ganancias y el que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes del impuesto, es la siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ganancia del ejercicio antes de impuestos	8.768.134.337	4.262.289.847
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	<u>(3.050.942.119)</u>	<u>(1.491.801.446)</u>
Más diferencias permanentes a la tasa del impuesto		
Efecto por reexpresión de los estados contables a moneda de cierre neto de otras diferencias permanentes	(706.219.099)	(1.071.392.157)
Efecto del ajuste por inflación impositivo	<u>305.414.512</u>	<u>249.527.594</u>
Impacto en resultados por impuesto a las ganancias – (Pérdida)	<u><b>(3.451.746.706)</b></u>	<u><b>(2.313.666.009)</b></u>

Por otra parte, detallamos a continuación la evolución de los saldos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo al inicio del ejercicio – (Pasivo)	(1.146.442.108)	(783.360.662)
Efecto de la reexpresión de estados contables	779.538.095	385.470.979
Movimiento de saldos de impuesto diferido	<u>(641.579.548)</u>	<u>(748.552.425)</u>
Saldo al cierre del ejercicio - (Pasivo) (Nota 2.f) (1)	<u><b>(1.008.483.561)</b></u>	<u><b>(1.146.442.108)</b></u>

(1) Corresponde principalmente a la diferencia entre la valuación contable e impositiva de los Títulos Públicos y Fondos comunes de inversión que posee la Sociedad neto del efecto del ajuste por inflación impositivo.

Cabe mencionar que con fecha 30 de diciembre de 2017 fue publicada en el Boletín Oficial la Ley N° 27.340 que aprobó una Reforma Tributaria, mediante la cual se dispuso la modificación del artículo 69 de la Ley del impuesto a las ganancias,

La Ley N° 27.468 modificó el régimen de transición establecido por Ley 27.430 para la aplicación del ajuste por inflación impositivo de la Ley de Impuesto a las Ganancias, indicando que el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 cuando, para el primer, segundo y tercer ejercicio, la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculada desde el inicio hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y un quince por ciento (15%), respectivamente. El ajuste por inflación positivo o negativo que se obtenga deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los períodos fiscales inmediatos siguientes.

La Dirección de la Sociedad ha considerado los efectos de la inflación y ha incluido dicha estimación en la provisión del impuesto a las ganancias a pagar.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR**  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

El efecto del diferimiento de las partes del resultado por exposición a la inflación al 31 de diciembre de 2023 ha sido reconocido como activo impositivo diferido, incluido contablemente en el pasivo diferido neto.

Asimismo, con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada. Las mencionadas modificaciones afectan el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido de entidades que comenzaron su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021.

A su vez, se establece que se deberá ingresar la tasa adicional del 7% al momento de remesar las utilidades a la casa matriz, entre otras modificaciones. Las mencionadas modificaciones afectan el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido

f) Estado de flujo de efectivo:

Para la presentación del estado de flujo de efectivo se ha considerado como efectivo a la totalidad del saldo de Caja y Bancos.

g) Uso de estimaciones contables:

La preparación de los estados contables requiere que la Gerencia de la Sociedad efectúe, en ciertos casos, estimaciones para determinar los valores contables de activos, pasivos y los resultados de cada ejercicio, como también la exposición de los mismos, a cada fecha de presentación de información contable.

Las registraciones efectuadas se basan en la mejor estimación de la probabilidad de ocurrencia de diferentes eventos futuros y, por lo tanto, el monto final puede diferir de tales estimaciones, las cuales pueden tener un impacto positivo o negativo en futuros ejercicios.

h) Reconocimiento de ingresos:

Los ingresos derivados de las operaciones de compra y venta de títulos públicos y privados se reconocen en el Estado de Resultados cuando los riesgos y los beneficios de la propiedad han sido transferidos. Los ingresos por honorarios de gestión se reconocen mensualmente con su devengamiento.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR**  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

**NOTA 2. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS**

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b><u>Rubros del Activo</u></b>		
a) <u>Caja y Bancos</u>		
En moneda nacional		
Caja	5.333	16.667
Banco Patagonia S. A. – Cuenta Corriente (Nota 4)	42.213	278.559
En moneda extranjera		
INVIU S.A.U. (Anexo II)	30.454.633	435.491.782
Banco Patagonia S. A. – Cuenta Corriente (Nota 4 y Anexo II)	251	22
	<b><u>30.502.430</u></b>	<b><u>435.787.030</u></b>
b) <u>Créditos por Servicios</u>		
Honorarios a cobrar	27.023.836	19.304.828
	<b><u>27.023.836</u></b>	<b><u>19.304.828</u></b>
c) <u>Créditos Fiscales</u>		
Anticipo Imp. Ingresos Brutos	663.150	2.072.104
Otros	11.061	34.152
	<b><u>674.211</u></b>	<b><u>2.106.256</u></b>
d) <u>Otros Créditos</u>		
Deudores por Operaciones (Nota 4)	3.964.746	303.734
Gastos pagados por adelantado	-	2.682.486
	<b><u>3.964.746</u></b>	<b><u>2.986.220</u></b>
<b><u>Rubros del Pasivo</u></b>		
e) <u>Deudas Sociales</u>		
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	62.294.839	94.902.116
	<b><u>62.294.839</u></b>	<b><u>94.902.116</u></b>
f) <u>Deudas Fiscales</u>		
- Corrientes		
Provisión por impuesto a las ganancias (neta de anticipos y retenciones por \$ 500.757.781 y 327.892.411, respectivamente)	828.650.193	807.293.380
Otras	64.478.143	68.290.200
	<b><u>893.128.336</u></b>	<b><u>875.583.580</u></b>
- No Corrientes		
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias (Nota 1.3.e)	1.008.483.561	1.146.442.108
	<b><u>1.008.483.561</u></b>	<b><u>1.146.442.108</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 218 Fº 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
g) <u>Otras Deudas</u>		
Acreedores varios	9.811.349	8.645.601
	<b>9.811.349</b>	<b>8.645.601</b>

**Rubros del Estado de Resultados**

h) Resultados Financieros y por Tenencia

Generados por activos:

- Resultado por compra - venta, tenencia y rentas:

Fondos comunes de inversión	11.163.481.048	3.851.250.222
Títulos públicos	640.360.476	41.942.090
Obligaciones negociables	-	23.702.708
Acciones	22.545.056	4.247.973
Dividendos	-	777.919
Cheques de pago diferido	-	77.313
- Diferencias de cambio	81.347.286	234.612.993
- Intereses	66.011.295	16.582.287
- Otros	829.999	103.151.224
	<b>11.974.575.160</b>	<b>4.276.344.729</b>

**NOTA 3. FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN ADMINISTRADOS**

El detalle de los Fondos Comunes de Inversión administrados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, es el siguiente:

	<b>Patrimonio Neto al</b>	
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022 (1)</b>
Lombard Renta en Pesos Fondo Común de Inversión	546.129.037.286	468.202.646.830
Lombard Capital F.C.I.	48.181.207.260	49.749.162.500
Lombard Renta Fija en dólares F.C.I. (2)	35.830.525.192	19.183.419.702
Lombard Ahorro Plus F.C.I.	20.219.322.054	31.056.227.591
Fondo Común de Inversión Lombard Abierto Plus	45.545.594.121	52.230.227.034
Fondo Común de Inversión Lombard Renta Fija	64.532.282.015	21.001.450.510
Fondo Común de Inversión Lombard Acciones Líderes	5.429.378.844	1.532.633.372
Fondo Común de Inversión Lombard Ahorro	42.000.466	65.350.013
Lombard Pesos Plus F.C.I.	6.968.963.186	-
Lombard Fondo Común de Inversión Abierto PYMES	3.638.886.701	2.869.569.142
<b>Total</b>	<b>776.517.197.125</b>	<b>645.890.686.694</b>

(1) Cifras reexpresadas al 31 de diciembre de 2023.

(2) Dichos valores han sido convertidos a pesos al tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

Con fecha 27 de junio de 2019 el Directorio de la Sociedad Gerente aprobó la creación del Fondo Común de Inversión “Lombard Renta Fija en dólares Plus”. A la fecha de los presentes estados contables dicho fondo se encuentra en trámite de inscripción ante la CNV.

Con fecha 23 de mayo de 2023 el Directorio de la Sociedad Gerente aprobó la creación de los siguientes fondos: Fondo Común de Inversión “Lombard Dinámico I F.C.I.”, “Lombard Dinámico II F.C.I.”, “Lombard Ahorro Plus II F.C.I.”, “Fondo Común de Inversión “Lombard Gestión I F.C.I.” y “Lombard Gestión II F.C.I.”. El 1 de noviembre de 2023 la CNV ha aprobado la inscripción de los fondos Fondo Común de Inversión “Lombard Dinámico I F.C.I.”, “Lombard Dinámico II F.C.I.”, “Lombard Ahorro Plus II F.C.I.” y con fecha 22 de noviembre de 2023 la CNV aprobó la inscripción de Fondo Común de Inversión “Lombard Gestión I F.C.I.” y “Lombard Gestión II F.C.I.”.

**NOTA 4. SALDOS CON SOCIEDADES INCLUIDAS EN EL ARTÍCULO 33 LEY GENERAL DE SOCIEDADES**

Los saldos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 con la entidad controlante y con otras sociedades relacionadas son los siguientes:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<u>Activo</u>		
<b><u>Sociedad Controlante</u></b>		
- <u>Banco Patagonia S.A.</u>		
Caja y Bancos – Bancos	42.464	278.581
Inversiones en custodia	12.307.755.370	9.208.399.427
Acciones con Cotización	12.600.288	8.145.231
 <b><u>Otras sociedades relacionadas</u></b>		
- <u>Patagonia Valores S.A.</u>		
Inversiones en custodia	98.554.983	149.925.803
Deudores por Operaciones	3.964.746	303.734

Los resultados generados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 con la entidad controlante y otras sociedades relacionadas son los siguientes:

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<u>Resultados</u>		
<b><u>Sociedad Controlante</u></b>		
- <u>Banco Patagonia S.A.</u>		
Alquileres y locación de servicios y gastos bancarios	(7.502.012)	(13.832.159)
 <b><u>Otras sociedades relacionadas</u></b>		
- <u>Patagonia Valores S.A.</u>		
Aranceles y Comisiones pagadas	(4.649.856)	(168.318)

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente



**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Banco Patagonia (Uruguay) S.A.I.F.E.		
Resultado por inversión	-	170.971

**NOTA 5. ESTADO DEL CAPITAL SOCIAL Y REFORMA DEL ESTATUTO**

De acuerdo con lo requerido por la Resolución N° 7/2015 de la IGJ, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad registra un total de capital social de 13.317.237, el cual está conformado por VN 13.317.237 acciones ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal 1 y con derecho a un voto, cada una.

Como consecuencia de la aplicación de la metodología del ajuste por inflación aprobado por la RG N° 10/2018 de la IGJ, el ajuste de capital al 31 de diciembre de 2023 asciende a 2.354.751.283.

Con fecha 21 de abril de 2021, los Accionistas de la Sociedad aprobaron la reforma del estatuto social, siendo algunas de sus modificaciones la posibilidad de celebrar a distancia Asambleas y reuniones de Directorio y de Comisión Fiscalizadora, y ajustes a las referencias normativas. Dichas modificaciones fueron inscriptas en la Inspección General de Justicia con fecha 13 de agosto de 2021, bajo el N° 12592 del Libro N° 104 de Sociedades por Acciones.

**NOTA 6. PLAZOS DE VENCIMIENTO DE INVERSIONES, CRÉDITOS Y DEUDAS**

La composición de las inversiones, créditos y deudas al 31 de diciembre de 2023 según el plazo estimado de cobro o pago y del interés que devengan es la siguiente:

	<u>Inversiones (1)</u>	<u>Créditos por servicios, fiscales y otros</u>	<u>Deudas Fiscales, sociales y Otras Deudas</u>
<u>A vencer</u>			
Hasta 3 meses	-	31.662.793	136.208.385
De 3 a 6 meses	-	-	829.026.139
Más de 12 meses	-	-	1.008.483.561
Sin plazo establecido	13.074.276.000	-	-
<b>TOTAL</b>	<u><b>13.074.276.000</b></u>	<u><b>31.662.793</b></u>	<u><b>1.973.718.085</b></u>
Devengan interés	-	-	-
No devengan interés	13.074.276.000	31.662.793	1.973.718.085
<b>TOTAL</b>	<u><b>13.074.276.000</b></u>	<u><b>31.662.793</b></u>	<u><b>1.973.718.085</b></u>

(1) Incluye Títulos Públicos, Fondos Comunes de Inversión y Acciones, ver Nota 1.3 b), activos valuados a cotización.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

**NOTA 7. MODIFICACIONES A LOS REGLAMENTOS DE GESTIÓN**

El 23 de febrero de 2017, los miembros de los Directorios de la Sociedad y del Agente de Custodia aprobaron mediante Actas N° 545 y N° 2706, respectivamente, la modificación del Reglamento de Gestión del Fondo Común de Inversión Lombard Pesos Plus y el cambio de denominación del fondo, con el fin de transformar el fondo, en su momento de plazos fijos, en un fondo de renta fija.

El 24 de noviembre de 2017, por Resolución RESFC-2017-19119-APN-DIR#CNV, la CNV aprobó el cambio de denominación del “Fondo Común de Inversión Lombard Pesos Plus” por “Lombard Pesos Plus F.C.I.”, y la modificación de su Reglamento de Gestión. Dicha modificación se inscribió en IGJ el 20 de febrero de 2018.

El 12 de abril de 2018 el Fondo ha quedado sin patrimonio ya que rescató el último cuotapartista que permanecía en el mismo.

El 14 de diciembre de 2017, por Resolución RESFC-2017-19182-APN-DIR#CNV, la CNV aprobó la modificación de las cláusulas particulares de los reglamentos de gestión de Lombard Ahorro Plus F.C.I., Lombard Renta Fija en dólares F.C.I., Fondo Común de Inversión Lombard Acciones Líderes, Lombard Capital F.C.I., Fondo Común de Inversión Lombard Renta Fija y Fondo Común de Inversión Lombard Abierto Plus. El 16 de abril de 2018 han quedado inscriptas en IGJ tales modificaciones.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables la Sociedad se encuentra analizando las condiciones del mercado para proceder al relanzamiento de Lombard Pesos Plus F.C.I cuando se considere que las mismas sean propicias. El fondo pesos plus fue reutilizado como un fondo específico desde el 3 de abril de 2023.

**NOTA 8. PATRIMONIO NETO MÍNIMO Y CONTRAPARTIDA LÍQUIDA**

De acuerdo con la RG N° 792 de la CNV de fecha 26 de abril de 2019 el patrimonio neto mínimo requerido para actuar como Sociedad Gerente asciende al equivalente a Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) – Ley N° 25.827 por 150.000 UVA, debiendo incrementar el mismo en un monto equivalente a 20.000 UVA por cada Fondo Común de Inversión que administre (equivalente a un patrimonio neto mínimo requerido de 162.190.000 al 31 de diciembre de 2023). Por su parte, la contrapartida líquida requerida asciende a un 50% del patrimonio neto mínimo. La Sociedad cumple con la exigencia mínima requerida por la normativa.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

La contrapartida líquida exigida la cual es cumplida por la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 se encuentra integrada por los siguientes conceptos:

Concepto	Importe
<b>Activos disponibles en pesos y en otras monedas:</b>	
<b>En cuentas a la vista en bancos locales y del exterior:</b>	
- Banco Patagonia S.A. Ctas. Ctes. \$	42.213
- Banco Patagonia S.A. Cta. Cte. u\$s	251
<b>Activos en instrumentos locales:</b>	
<b>Acciones con cotización</b>	
Banco Patagonia S.A. Clase B	12.600.288
Grupo Financiero Galicia S.A.	2.005.380
Cedear Citigroup	3.354.000
<b>Fondos Comunes de inversión con liquidación de rescates dentro de las 48 hs.</b>	
- Lombard Renta Fija en dólares F.C.I.	3.562.551.420
- Fondo Común de Inversión Lombard Abierto Plus	2.573.414.942
- Lombard Renta en Pesos Fondo Común de Inversión	1.533.099.249
- Lombard Capital F.C.I.	2.395.979.912
- Lombard Renta Fija F.C.I.	2.111.899.250
- Fondo Común de Inversión Lombard Acciones Líderes	86.390.438
- Lombard Abierto Pymes	54.767.465
- Lombard Pesos Plus	34.922.944
- Lombard Ahorro Plus F.C.I.	35.325.067
<b>Títulos públicos con negociación secundaria:</b>	
- Bono A3LAY1 V 31/10/2024	629.238.041
- Bono USD 1% Ley NY (GD29) v 9/7/29	2.276.557
- Bonos U\$S STEP UP 2030 Ley N.Y. GD30	36.451.047
<b>Total</b>	<b>13.074.318.464</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

**NOTA 9. LEY DE MERCADO DE CAPITALES**

Con fecha 27 de diciembre de 2012 fue promulgada la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831, reglamentada por el Decreto N° 1.023/13 del PEN de fecha 29 de julio de 2013, que contempla la reforma integral del régimen de oferta pública.

Patagonia Inversora S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión ha obtenido la autorización para desempeñar la siguiente función:

Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión (Sociedad Gerente) autorizado mediante Disposición N° 2013 de la CNV de fecha 7 de agosto de 2014.

Con fecha 11 de mayo de 2018 fue promulgada la ley de Financiamiento Productivo N° 27.440 que introduce modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y a la Ley sobre Fondos Comunes de Inversión N° 24.083, entre otras normas, con el objeto de favorecer el financiamiento a las pequeñas y medianas empresas, promover el mercado de créditos hipotecarios y garantizar la transparencia del mercado. La reforma del régimen de fondos comunes de inversión distingue entre fondos comunes de inversión abiertos y cerrados (estos últimos antes no regulados) y contempla la ampliación de las características que deben tener los mismos, y los derechos y obligaciones de la Sociedad Gerente de dichos fondos. La nueva Ley también promueve la incorporación de un nuevo tipo de fondo con la capacidad de reproducir el comportamiento de un índice financiero o bursátil, o de una canasta de activos.

**NOTA 10. GUARDA DE DOCUMENTACIÓN DE LA SOCIEDAD**

En cumplimiento de la RG N° 629 emitida por la CNV el 14 de agosto de 2014, se informa que la Sociedad delega la custodia de la documentación respaldatoria de las operaciones contables y demás documentación de gestión, no comprendida en el artículo 5° inciso a.3), Sección I del Capítulo V del Título II de las Normas de CNV (NT2013 y modificatorias) en el tercero que se detalla a continuación:

<b>Custodio</b>	<b>Domicilio Depósito</b>
AdeA Administradora de Archivos S.A.	Ruta 36 - Km. 31,5 - Florencio Varela - Provincia de Buenos Aires

Asimismo, la Sociedad mantiene, en su sede social inscripta, el detalle de la documentación dada en guarda a disposición de los organismos de control.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

**NOTA 11. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

**a) Distribución de utilidades por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023**

De acuerdo con lo establecido por el artículo 70 de la Ley N° 19.550, el 5% de la utilidad debe ser destinado a la constitución de reserva legal, hasta que la misma alcance el 20% del capital inscripto más el ajuste de capital.

Se propone para consideración de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas (AGO) que apruebe los presentes estados contables la siguiente distribución de resultados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023. La misma incluye la distribución total del resultado por el ejercicio finalizado en dicha fecha y la desafectación total de la Reserva Facultativa constituida en ejercicios anteriores.

a-) a Reserva Legal (*)	55.879.150
b-) a Pago de Dividendos en efectivo (**)	5.260.508.481

**TOTAL** **5.316.387.631**

a-) a Pago de Dividendos en efectivo (**)	3.060.532.433
---	---------------

**Total desafectación Reserva Facultativa** **3.060.532.433**

**Total distribución que se someterá a aprobación de la AGO** **8.376.920.064**

Considerando lo mencionado precedentemente, el monto total de Dividendos en efectivo propuesto es de 8.321.040.914. (\*)

(\*) Se destina un monto inferior al 5% del resultado del ejercicio dado que, con dicho importe, se alcanza el 20% del Capital Social inscripto más su correspondiente ajuste.

(\*\*) El mismo estará sujeto al pago de impuestos correspondientes de acuerdo con la normativa vigente.

**b) Distribución de utilidades por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022**

Todas las cifras mencionadas a continuación, se encuentran expresadas en moneda de cierre del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022. Las cifras ajustadas se encuentran en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de abril de 2023 resolvió, entre otras cuestiones, la siguiente distribución de resultados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022. La misma incluyó la distribución total del resultado por el ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

a) a Reserva Legal	31.181.597
b) a Pago de Dividendos en efectivo (*)	<u>592.450.334</u>

**TOTAL** **623.631.931**

**Total distribución aprobada** **623.631.931**

(\*) Considerando lo mencionado precedentemente, el monto total de Dividendos en efectivo propuesto fue de 592.450.334. los cuales fueron abonados con fecha 19/05/2023.

## **NOTA 12. SITUACIÓN MACROECONÓMICA**

### **Situación de la deuda pública argentina**

Durante los últimos años, la Sociedad ha operado dentro de un contexto económico complejo tanto en el ámbito nacional como internacional. Focalizando en el plano local, desde fines de 2019 comenzó a ampliarse la brecha entre el precio oficial de dólar estadounidense y los valores alternativos de mercado, acompañado de una alta volatilidad de las variables financieras, tales como el riesgo país y la cotización de los títulos públicos argentinos, y una tendencia alcista en los niveles de inflación que para 2022 alcanzó 94,8%, para 2023 de 211,4% y la expectativa de una muy alta inflación para el año 2024.

Por otra parte, con fecha 25 de marzo de 2022, el Directorio del Fondo Monetario Internacional (FMI) aprobó el acuerdo técnico de renegociación de la deuda externa argentina alcanzado con el Gobierno Nacional y que ya contaba con la aprobación del Congreso Nacional, formalizando de esta manera la refinanciación de US\$ 45.000 millones, luego de casi dos años de renegociación. Dicho acuerdo implica el cumplimiento de una serie de metas macroeconómicas fiscales, monetarias y de inflación, tales como la reducción de la emisión monetaria, un techo de déficit primario y un piso de acumulación de reservas, entre otras. Con posterioridad a dicho acuerdo, el Gobierno Nacional ha negociado diversas flexibilizaciones a las metas acordadas.

Con respecto al esquema cambiario, la estrategia general de la autoridad monetaria fue administrar un esquema cambiario de flotación administrada. No obstante, luego de las elecciones primarias del 13 de agosto, el BCRA depreció el tipo de cambio oficial en un 22%, manteniéndolo fijo hasta el 15 de noviembre, cuando retomó nuevamente el esquema de flotación. El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo Gobierno Nacional el cual implementó una serie de medidas con significativo impacto económico, generándose un incremento del tipo de cambio oficial del peso argentino respecto al dólar estadounidense en un 120%.

Entre las principales medidas del nuevo Gobierno, se establecieron nuevas condiciones para el acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) en relación con la importación de bienes y servicios, aumento de alícuotas de importación de ciertos bienes y servicios, aumento de la alícuota de pago a cuenta del "Impuesto País" para la importación de ciertas mercaderías y reducción de alícuota del régimen de percepción de ganancias y bienes personales para operaciones alcanzadas por dicho impuesto, el restablecimiento de medidas orientadas al fomento de las exportaciones y la reducción de subsidios a la energía y al transporte.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

Con fecha 21 de diciembre de 2023 Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 (DNU), a través del cual declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, establece la reforma normativa nacional en búsqueda de la desregulación de la economía de Argentina. Dicho decreto contiene más de 300 medidas y desregulaciones.

Adicionalmente, el 27 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” o “ley ómnibus”, que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética y laboral. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el Gobierno Nacional se encuentra evaluando los pasos a seguir debido al rechazo parcial que ha tenido en el ámbito parlamentario el proyecto de ley.

La Gerencia de la Sociedad realiza un seguimiento permanente de las situaciones arriba indicadas, las cuales impactan en las operaciones de la Entidad y afectan su rentabilidad.

**NOTA 13. HECHOS POSTERIORES**

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los estados contables no revelados en los mismos que pueden afectar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 ni los resultados del ejercicio finalizado en dicha fecha.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ANEXO I**  
**(Hoja 1 de 2)**

**INVERSIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

Denominación y características de los valores	Valor Nominal / Cantidad	Cotización/ Valor cuotapartes	Valor de libros al 31/12/2023 (2)	Valor de libros al 31/12/2022 (2)
<u>En moneda nacional</u>				
<u>Fondos Comunes de Inversión</u>				
Fondo Común de Inversión Lombard Abierto Plus	49.924.218	51,546423	2.573.414.942	2.233.970.926
Fondo Común de Inversión Lombard Renta Fija	6.809.616	310,134852	2.111.899.250	1.058.879.969
Lombard Capital F.C.I.	25.499.502	93,961829	2.395.979.912	1.736.654.793
Lombard Renta en Pesos Fondo Común de Inversión	16.384.509	93,570047	1.533.099.249	1.545.536.889
Fondo Común de Inversión Lombard Acciones Líderes	1.307.358	66,080169	86.390.438	95.774.730
Fondo Común de Inversión Lombard Abierto PYMES	17.426.284	3,142808	54.767.465	204.415.751
Lombard Pesos Plus	7.987.627	4,37213	34.922.944	-
Lombard Ahorro Plus F.C.I.	1.026.585	34,41027	35.325.067	27.050.458
<u>Acciones</u>				
Cedear Citigroup	120	16.712	2.005.380	1.937.963
Grupo Financiero Galicia S.A.	2.000	1.677	3.354.000	2.067.260
Banco Patagonia S.A. Clase B	20.896	603	12.600.288	8.145.231
<u>Apertura Colocadora - Caucción</u>				
Apertura colocadora vto. 06/10/2023			-	145.920.580
<b>Subtotal en moneda nacional</b>			<b>8.843.758.935</b>	<b>7.060.354.550</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 218 Fº 224

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente



**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ANEXO I**  
**(Hoja 2 de 2)**

**INVERSIONES**

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

Denominación y características de los valores	Valor Nominal / Cantidad	Cotización/ Valor cuotapartes	Valor de libros al 31/12/2023 (2)	Valor de libros al 31/12/2022 (2)
<u>En moneda extranjera (Anexo II) (1)</u>				
<u>Fondos Comunes de Inversión</u>				
Lombard Renta Fija en dólares F.C.I.	3.895.956	914,422909	3.562.551.420	2.306.115.910
<u>Títulos Públicos en dólares estadounidenses</u>				
Bono USD 1% Ley NY (GD29) vto. 09/7/2029	6.839	332,875883	2.276.557	1.114.924
Bono USD Step up 2030 Ley NY (GD30) vto. 09/7/2030	112.520	323,948998	36.451.047	17.621.768
Bono A3LAY1 V 31/10/2024	776.000	810,873764	629.238.041	-
<b>Subtotal en moneda extranjera</b>			<b>4.230.517.065</b>	<b>2.324.852.602</b>
<b>Total</b>			<b>13.074.276.000</b>	<b>9.385.207.152</b>

(1) Posición en dólares estadounidenses.

(2) Criterio de valuación en Nota 1.3.b).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 218 Fº 224

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ANEXO II**

**ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022

(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

	31/12/2023		31/12/2022	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente (1)	Valor de libros en pesos en moneda constante	Valor de libros en pesos en moneda constante
<b>ACTIVO</b>				
<b><u>Caja y Bancos</u></b>				
INVIU S.A.U.	U\$S 37.669	808,4833	30.454.633	435.491.782
Banco Patagonia S.A.	U\$S 0,31	808,4833	251	22
<b>Subtotal</b>			<b>30.454.884</b>	<b>435.491.804</b>
	<b>Valor Nominal</b>	<b>Cotización (2)</b>	<b>Valor de Libros</b>	<b>Valor de Libros</b>
<b><u>Inversiones</u></b>				
<b><u>Fondos Comunes de Inversión</u></b>				
Lombard Renta Fija en dólares F.C.I.	3.895.956	914,422909	3.562.551.420	2.306.115.910
<b><u>Títulos Públicos en dólares estadounidenses</u></b>				
Bono USD 1% Ley NY (GD29) vto. 9/7/29	6.839	332,875883	2.276.557	1.114.924
Bono USD Step up2030 Ley NY(GD30)	112.520	323,948998	36.451.047	17.621.768
Bono USTB 0% V 30/11/2023	776.000	810,873764	629.238.041	-
<b>Subtotal</b>			<b>4.230.517.065</b>	<b>2.324.852.602</b>
<b>Total del activo</b>			<b>4.260.971.949</b>	<b>2.760.344.406</b>

(1) Corresponde al tipo de cambio en pesos vigente al 31 de diciembre de 2023. U\$S: dólares estadounidenses.

(2) Corresponde al valor de cotización en pesos de la especie al cierre del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (UB)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 218 F° 224

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

**PATAGONIA INVERSORA S.A.**  
**SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN**

**ANEXO III**

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 64 INC. b) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES**

Correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras expresadas en pesos en moneda constante (Nota 1.2))

<b>Concepto</b>	<b>31/12/2023</b>			<b>31/12/2022</b>
	<b>Gastos de comercialización</b>	<b>Gastos de administración</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
Sueldos y contribuciones sociales	300.297.497	128.698.927	428.996.424	482.073.805
Impuestos, tasas y contribuciones	448.937.073	192.401.603	641.338.676	489.415.207
Honorarios calificación de riesgos	-	8.544.311	8.544.311	6.074.727
Otros honorarios	-	39.189.474	39.189.474	33.471.825
Gastos de adm. de sistemas	24.371.395	46.706.123	71.077.518	52.652.307
Cuota cámara fondos comunes	7.413.357	-	7.413.357	15.497.200
Alquileres y locación de servicios	-	7.106.572	7.106.572	13.832.159
Honorarios a directores y síndicos (*)	-	22.513.530	22.513.530	21.159.746
Gastos varios (incluye gastos de equipamiento de computación)	-	15.826.635	15.826.635	14.787.529
Gastos de representación	2.588.578	-	2.588.578	1.021.707
Gastos bancarios	-	395.440	395.440	220.159
<b>Totales 31/12/2023</b>	<b>783.607.900</b>	<b>461.382.615</b>	<b>1.244.990.515</b>	
<b>Totales 31/12/2022</b>	<b>708.106.971</b>	<b>422.099.400</b>		<b>1.130.206.371</b>

(\*) Los honorarios a directores y síndicos correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 a valores históricos ascienden a 12.651.952.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

**DELOITTE & Co. S.A.**

Gustavo G. Carballal  
Socio  
Contador Público (U.B.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 218 Fº 224

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 28/02/2024

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular

Diego Ferreyra  
Presidente

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA SOBRE ESTADOS CONTABLES

A los Señores Accionistas y Directores de  
Patagonia Inversora S.A.  
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión  
C.U.I.T. N°: 30-60829881-5  
Domicilio legal: Avenida de Mayo 701, Piso 18  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los Estados Contables y la Memoria**

#### **1. Opinión**

Hemos llevado a cabo los controles que establecen las normas de sindicatura vigentes, así como el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales, acerca de los estados contables de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I., que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 13 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los Anexos 1 a 3 correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha. Asimismo, hemos examinado el Inventario, la Memoria del Directorio y el Proyecto de Distribución de Utilidades.

Como resultado de nuestro trabajo y el correspondiente informe de fecha 28 de febrero de 2024 que emití el Dr. Gustavo Carballal (socio de Deloitte & Co S.A.), en nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe firmados a efectos de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha. En relación con la Memoria que incluye el Proyecto de Distribución de Utilidades, nada tenemos que observar en lo que es materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva de la Dirección.

#### **2. Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales de sindicatura vigentes, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades N° 19.550 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° 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, en lo que resulte aplicable. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con el examen de los Estados Contables y la Memoria del Directorio, que incluye el Proyecto de Distribución de Utilidades*.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por la firma Deloitte & CO S.A., quienes emitieron su informe de fecha 28 de febrero de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que el auditor cumpla con 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 del síndico efectuar un control de gestión, nuestra revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

Asimismo, con relación a la Memoria que incluye el Proyecto de Distribución de Utilidades 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 N° 19.550 y otra información requerida por los organismos de control

y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que los síndicos que integran la Comisión Fiscalizadora, somos independientes de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. y se ha cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del CPCECABA y de las RT N° 15 y 37 de la FACPCE, en lo que resulte aplicable. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

### **3. Responsabilidades de la Gerencia y Dirección de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. en relación con los Estados Contables y la Memoria**

La Gerencia y Dirección de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con la Normas Contables Profesionales Argentinas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Gerencia y Dirección son responsables de la evaluación de la capacidad de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. 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 tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la Memoria que incluye el Proyecto de Distribución de Utilidades, el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

### **4. Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con el examen de los estados contables y la Memoria del Directorio, que incluye el Proyecto de Distribución de Utilidades.**

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa debida a fraude o error, que la Memoria, que incluye el Proyecto de Distribución de Utilidades, cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable -según las normas de auditoría- es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y 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 nuestro trabajo sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos 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 Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección y Gerencia de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. 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 hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la Memoria, 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 como síndicos. Sin embargo,

hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables 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 Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de control como síndicos y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndicos.

También proporcionamos a la Dirección de Patagonia Inversora S.A. S.G.F.C.I. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

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

- a) Los estados contables adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV), y así como el Inventario, se encuentran asentados en el libro "Inventario y Balances".
- b) Las cifras de los estados contables mencionados en el primer párrafo del punto 1. de este informe surgen de los registros contables de la Sociedad, que en sus aspectos formales han sido llevado de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) En virtud de lo requerido por la Resolución General N° 622/13 (T.O.) de la CNV, informamos que no tenemos observaciones que formular sobre la información incluida en la nota 8 a los estados contables, adjuntos, relacionadas con las exigencias de Patrimonio Neto Mínimo y contrapartida líquida requeridas por la citada normativa.
- d) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, los restantes procedimientos descriptos en el artículo N°294 de la Ley N°19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, incluyendo entre otros, el control de la constitución y subsistencia de la garantía de los directores, no teniendo observaciones que formular al respecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

Eduardo J. Esteban  
Síndico Titular