

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

Estados contables intermedios correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 presentados en forma comparativa

# **“Pellegrini I”**

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

### **ÍNDICE**

Estados contables intermedios por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 presentados en forma comparativa

Estado de situación patrimonial intermedio

Estado de resultados intermedio

Estado de evolución del patrimonio neto intermedio

Estado de flujo de efectivo intermedio

Notas

Anexo

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables intermedios

Informe de Comisión Fiscalizadora

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Estados contables intermedios por el período de tres meses correspondientes al ejercicio económico N° 5 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de marzo de 2025 presentados en forma comparativa.

Expresados en moneda constante – pesos (Nota 2.2.)

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL INTERMEDIO

al 31 de marzo de 2025 comparativo con el cierre del ejercicio anterior  
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

	31/03/2025	31/12/2024		31/03/2025	31/12/2024
	\$	\$		\$	\$
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>Activo Corriente</b>			<b>Pasivo Corriente</b>		
Bancos (Nota 3)	46.461.285	44.295.457	Deudas fiscales (Notas 8 y 10)	58.872	42.789
Inversiones (Nota 10 y Anexo I)	7.652.066.244	8.042.251.631	Honorarios de gestión a pagar (Notas 6 y 10)	81.149.228	83.473.485
Bienes de cambio (Nota 5)	8.301.392.114	8.099.013.087	Otras deudas (Notas 7 y 10)	24.257.905	26.257.014
Créditos (Notas 4 y 10)	12.923.024	13.560.908			
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b>16.012.842.667</b>	<b>16.199.121.083</b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b>105.466.005</b>	<b>109.773.288</b>
			<b>Total del Pasivo</b>	<b>105.466.005</b>	<b>109.773.288</b>
<b>Activo no Corriente</b>					
Créditos (Notas 4 y 10)	342.115.167	344.995.736			
Bienes de cambio (Nota 5)	2.805.925.506	2.739.726.389			
<b>Total del Activo no Corriente</b>	<b>3.148.040.673</b>	<b>3.084.722.125</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>19.055.417.335</b>	<b>19.174.069.920</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>19.160.883.340</b>	<b>19.283.843.208</b>	<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>19.160.883.340</b>	<b>19.283.843.208</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

#### ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO

correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior  
(expresado en moneda constante – pesos – Nota 2.2.)

	<b>31/03/2025</b>	<b>31/03/2024</b>
	\$	\$
Resultados por tenencia de Títulos Valores	390.329.714	1.991.133.514
Resultado por venta de Títulos Valores	194.326	5.534.624
Resultado por tenencia Proyecto Inmobiliario	-	4.652.138.975
Desvalorización Proyecto Inmobiliario	268.578.145	(2.595.206.058)
Diferencia de cambio	6.552.002	897.982
<b>Subtotal Resultados financieros y por tenencia</b>	<b>665.654.187</b>	<b>4.054.499.037</b>
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(654.362.249)	(7.545.571.193)
Honorarios Sociedad Gerente	(63.707.955)	(80.593.023)
Honorarios Sociedad Depositaria	(10.617.993)	(13.432.170)
Honorarios de gestión	(48.388.520)	(29.500.504)
Comisiones bancarias	(134.963)	(72.141)
Otros egresos	(7.095.092)	(4.972.912)
<b>Resultado del período – Pérdida</b>	<b>(118.652.585)</b>	<b>(3.619.642.906)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

#### ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior  
(expresado en moneda constante – pesos – Nota 2.2.)

<b>Rubros</b>	<b>Cuotapartes</b>	<b>31/03/2025</b> \$	<b>31/03/2024</b> \$
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	2.033.000.000	19.174.069.920	28.918.398.031
Resultado del período – Pérdida		(118.652.585)	(3.619.642.906)
<b>Patrimonio neto al cierre del período</b>	<b>2.033.000.000</b>	<b>19.055.417.335</b>	<b>25.298.755.125</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

## “Pellegrini I”

### Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

#### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO

correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025,  
presentado en forma comparativa con igual período del ejercicio anterior  
(expresado en moneda constante – pesos – Nota 2.2.)

	31/03/2025	31/03/2024
	\$	\$
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO (Nota 2.5.g)</b>		
Efectivo al inicio del ejercicio	44.295.457	8.139.307
Efectivo al cierre del período	46.461.285	24.304.197
<b>Aumento neto del efectivo</b>	<b>2.165.828</b>	<b>16.164.890</b>
<b><u>Causas de las variaciones de efectivo</u></b>		
<b><u>Actividades operativas</u></b>		
Resultado del período – Pérdida	(118.652.585)	(3.619.642.906)
<b><u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</u></b>		
Resultado por tenencia de títulos valores	(390.329.714)	(1.991.133.514)
Resultado por tenencia proyecto inmobiliario	-	(4.652.138.975)
Disminución de inversiones	780.515.101	3.774.381.412
Disminución de créditos	3.518.453	165.567.092
(Aumento)/ Disminución de bienes de cambio	(268.578.144)	6.365.570.507
Aumento (Disminución) de deudas fiscales	16.083	(34.653)
(Disminución) en otras deudas	(1.999.109)	(20.933.595)
(Disminución) de honorarios a pagar	(2.324.257)	(5.470.478)
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas</b>	<b>2.165.828</b>	<b>16.164.890</b>
<b>Aumento neto del efectivo</b>	<b>2.165.828</b>	<b>16.164.890</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### NOTA 1 – CONSTITUCIÓN DEL FONDO

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### NOTA 2 - NORMAS CONTABLES

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

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

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

##### 2.2. Unidad de medida

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Los principales procedimientos utilizados para la reexpresión fueron los siguientes:

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

#### 2.3. Estimaciones contables

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

#### 2.4. Información comparativa

Los presentes estados contables intermedios se presentan en forma comparativa, el estado de situación patrimonial intermedio, las notas y los anexos al 31 de marzo de 2025 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y los estados intermedios de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo al 31 de marzo de 2025 se presentan en forma comparativa con los correspondientes al cierre del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.

Los estados contables al 31 de diciembre de 2024 y 31 de marzo de 2024 fueron reexpresados en moneda de cierre de acuerdo a los señalado en la Nota 2.2.

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### 2.5. Criterios de valuación y exposición

##### a) Bancos

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

##### b) Inversiones

La valuación de las inversiones se ha realizado siguiendo los criterios señalados por la CNV, de acuerdo con las Resolución General N° 848 de dicho ente regulador al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024. Como consecuencia de ello, resulta lo siguiente:

- Letras del Tesoro y Títulos Públicos Nacionales: al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 aquellos que hubieran registrado Transacciones Relevantes fueron valuados al Precio Relevante. Si no se hubiesen registrado Transacciones Relevantes, se estimó el precio de realización utilizando metodologías de valoración incorporando para ello curvas de rendimiento cupón cero, ponderando transacciones de mercados recientes del activo y, en su caso, de instrumentos financieros sustancialmente similares. En aquellos valores representativos de deuda en los cuales su precio de negociación no incluía los intereses devengados, el valor de dichos intereses fue adicionado al precio a los fines de la valuación de la especie.

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

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

##### c) Créditos y pasivos

Los créditos y deudas al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 han sido valuadas a su valor nominal más los intereses devengados al cierre del período/ ejercicio respectivamente, de corresponder.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### d) Bienes de cambio

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

- I. La adquisición vía boletos de compraventa de 80 de unidades funcionales del proyecto inmobiliario descrito en la Nota 5 I), se clasifican como Bienes de cambio (mercaderías de reventa) y se miden a su costo de reposición, con el límite de su valor neto de realización.

Si bien a los fines de la determinación del costo de reposición, la Sociedad Gerente consideraba que el índice CAC era un índice representativo de la variación de los costos de construcción y por ese motivo para valuar a dichos Activos Específicos se devengaba diariamente el último índice CAC disponible sobre el valor inicial de adquisición del activo, dado que al cierre del trimestre anterior, las unidades funcionales del proyecto ya se encuentran finalizadas, se adoptó como valor final de adquisición el valor contable al cierre 31/03/2024 reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables .

- II. La adquisición directa de terrenos e inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente” para efectuar un desarrollo inmobiliario para viviendas sociales descrito en la Nota 5 II), se clasifican como Bienes de cambio y han sido incorporados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables . Adicionalmente, al 31 de marzo de 2025 se han activado los anticipos efectuados y certificados por el Auditor Técnico del proyecto (a excepción de lo indicado en la nota 5. II), relacionados con el contrato de servicios de construcción de viviendas a efectuarse en este proyecto, junto con los honorarios del asesor del desarrollo, los cuales también son reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables. El total del valor contable de este proyecto tiene como límite su valor neto de realización.

- III. Los inmuebles recibidos en dación de pago de la deuda de Dotorales S.A. de acuerdo a lo descrito en la Nota 5 III), se clasifican como Bienes de cambio y han sido incorporados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables. El total del valor contable de este nuevo proyecto tiene como límite su valor neto de realización.

- IV. Respecto de la adquisición directa de otros inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente”, las cuales resultan elegibles como Activos Específicos según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Prospecto del Fondo, de acuerdo a lo descrito en la Nota 5 IV), se clasifican como Bienes de cambio y han sido incorporados a su valor de costo, reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables. Dado que el valor contable determinado según lo mencionado en este apartado superaba su valor neto de realización, el valor contable se ajustó a efectos de exponer el límite del valor neto de realización la desvalorización registrada por este concepto.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 los valores contables determinados por la Sociedad Gerente no superan a los valores netos de realización.

#### e) Cuentas del patrimonio neto

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

#### f) Reconocimiento de ingresos

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

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

#### g) Estado de flujo de efectivo

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

#### h) Activos en moneda extranjera

Los activos en moneda extranjera, detallados en el Anexo II, han sido valuados al tipo de cambio vigente al cierre de cada período/ ejercicio.

Las diferencias de cambio han sido imputadas a “Diferencia de cambio”, incluidas en “Resultados financieros y por tenencia” de cada Estado de Resultados.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### NOTA 3 - BANCOS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

Cuentas Bancarias	31/03/2025	31/12/2024
Banco de Valores en pesos	37.489.873	41.789.542
Banco Macro en pesos	8.200.539	1.566.131
Banco de la Nación Argentina en pesos	769.897	939.191
Banco de Valores en dólares – Anexo II	976	593
<b>Total</b>	<b>46.461.285</b>	<b>44.295.457</b>

#### NOTA 4 – CRÉDITOS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

##### Corrientes:

	31/03/2025	31/12/2024
Percepciones de Ingresos Brutos	258.170	578.265
Percepciones Impuesto al Valor Agregado	1.854.053	1.671.671
Ingresos Brutos saldo a favor	9.060.801	8.107.233
Otros honorarios pagados por adelantado	1.750.000	3.203.739
<b>Total</b>	<b>12.923.024</b>	<b>13.560.908</b>

##### No corrientes:

	31/03/2025	31/12/2024
Impuesto al Valor Agregado	342.115.167	344.995.736
<b>Total</b>	<b>342.115.167</b>	<b>344.995.736</b>

#### NOTA 5 – ACTIVOS ESPECÍFICOS DEL FONDO

- I) Con fecha 6 de enero 2022 se concertó la primera inversión del fondo cerrado en un activo específico por \$ 850.116.960 (\$ 769.336.615, neto del impuesto al valor agregado), en moneda de ese momento, mediante la adquisición vía boletos de compraventa de 80 de unidades funcionales del proyecto inmobiliario, quedando cumplimentado con la misma el porcentaje mínimo del primer año establecido en el Capítulo 5, punto 4 del Reglamento de Gestión. (Período de formación de activos específicos).

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Inicialmente se realizó un pago de \$ 300.950.536 (en moneda de ese momento), siendo que el monto restante se irá desembolsando en los sucesivos trimestres a medida que se vayan certificando los avances de obra. Con fecha 28 de diciembre de 2023 el Fondo canceló completamente este pasivo (Notas 2.5.c) y 6). Cabe aclarar que, previo a la cancelación mencionada, el Fondo recibió un planteo realizado por el Fideicomiso “Alto Grande Canning” respecto a la interpretación de la Cláusula Cuarta de la Oferta de Compraventa emitida el 6 de enero de 2022 y el pago del Precio correspondiente. Luego del análisis realizado por la Sociedad Gerente, y basada en los informes emitidos por el asesor inmobiliario y por los asesores legales, la Sociedad Gerente arribó a la conclusión de que existía un saldo de Precio pendiente de pago al Fideicomiso. Tal como se mencionó dicho saldo se canceló el 28 de diciembre de 2023. Por lo expuesto y considerando lo declarado por el Fideicomiso “Alto Grande Canning”: i) la totalidad del precio de la compraventa fue cancelada por el Fondo en tiempo y forma, y ii) nada tienen que reclamar al Fondo por la compraventa en concepto de precio ni por cualquier otra obligación resultante de, o relacionada con, el precio de compraventa.

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

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

A continuación, se detallan ciertas características:

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

Características generales del proyecto:

- Se trata de un proyecto residencial, en Canning, Provincia de Buenos Aires. El proyecto consiste en un complejo de viviendas, desarrollado en 12 módulos de perímetro libre de PB + 2 ó 3 ó 4 Pisos

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

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

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

con un total de 388 unidades de departamentos, cocheras, 3 locales y amenities. El segmento meta al cual está dirigido el proyecto es el de familias tipo, con o sin hijos, y con un nivel socio económico medio que, en el contexto económico actual, se presenta con buena demanda.

- Canning es una localidad de la provincia de Buenos Aires, repartida entre los partidos de Esteban Echeverría y Ezeiza, dividida entre ambos por la Ruta Provincial 58. Está ubicada al sur del conurbano bonaerense, que se presenta como el polo de desarrollo urbano más importante del Sur de Buenos Aires. La zona cuenta con infraestructura de servicios completa: red de gas natural, agua potable, cloacas, energía eléctrica, desagües pluviales, pavimento y limpieza de calles, recolección de basura, red de telefonía, tv-cable e internet.

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

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

A la fecha de emisión de estos estados contables, tanto el volumen 16 como el volumen 14, están totalmente terminados, sólo se están haciendo detalles de limpieza.

También se encuentra terminado todo el exterior en torno a los volúmenes (14 y 16) como caminos, jardinería, los patios privados de las unidades de PB con cercos de madera, luminarias en los caminos y luminarias en balcones y frente de volúmenes. La pileta y el solárium ya se encuentran terminados y el SUM está en etapa de terminaciones.

- II) Con fecha 18 de agosto 2022 se llevó a cabo la compra de 11 lotes de terreno ubicados en el partido de San Vicente, provincia de Buenos Aires, por una superficie total de 7.860 m<sup>2</sup> vendibles por el precio total de \$ 494.200.000 (en moneda de ese momento). Como consecuencia de dicha transacción, se acordaron realizar las siguientes retenciones sobre el precio de compra:

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

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

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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

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

En particular, se destaca (i) que se trata de un desarrollo inmobiliario para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, en los términos del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias; (ii) que, al momento de la inversión, el proyecto tiene un grado de avance superior al veinte por ciento (20%), conforme con lo exigido por la Sección 3.3.4. del Capítulo 4 del Reglamento de Gestión y; (iii) que los inmuebles fueron adquiridos a una empresa que reviste la calidad de PyME.

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

Desde esa fecha se hicieron los primeros desembolsos en concepto de anticipos.

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

cualquier otro acto conservatorio de los Activos del Fondo que fueran necesarios en protección de los Cuotapartistas, y; (iv) Emplear todas las medidas necesarias para continuar la ejecución del Proyecto.

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

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

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

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

En la actualidad y dado el contexto se reforzó la seguridad del predio y la Sociedad Gerente está evaluando el curso a seguir con este proyecto. A los efectos de su valuación, y basándose en el informe del Auditor Técnico, la Sociedad Gerente ha adoptado como criterio establecer como valor neto de realización, un valor de venta rápida agresivo dado el estado de obra.

III) En virtud de la deuda que mantenía Dotorales S.A. con el Fondo como consecuencia de los incumplimientos y extinción de la relación contractual descripta en II) de esta nota, el Fondo ha aceptado levantar la hipoteca sobre 6 (seis) lotes de terreno ubicados en el Partido de San Vicente exclusivamente para que Dotorales S.A. realice la dación en pago de dichos inmuebles al Fondo. De esta manera, mediante la dación en pago realizada al Fondo, Dotorales S.A. ha saldado su deuda. Los 6 (seis) lotes de terreno mencionados anteriormente representan una superficie de 5.792 m<sup>2</sup> (lotes 24, 25, 26, 27, 28 y 29) y pasan a constituir Activos Específicos del Fondo, de acuerdo con lo previsto en su Reglamento de Gestión y Prospecto. El costo de adquisición de este proyecto es \$ 550.552.357 (valor al momento de la adquisición).

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

**Sandra Auditore**  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

**Maria Agustina Copati**  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

IV) El Fondo ha efectivizado una inversión que consiste en la adquisición directa de otros inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente”, las cuales resultan elegibles como Activos Específicos según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Prospecto del Fondo. En particular, se destaca que la inversión consiste en 6 (seis) inmuebles ubicados en la Ciudad de San Vicente, Provincia de Buenos Aires, de una superficie total de 3.928 m2 vendibles, lotes 1, 2, 4, 5, 6 y 7, cuya fecha de escrituración fue el 26 de octubre de 2023. El costo de adquisición de este proyecto es \$ 563.511.000 (valor al momento de la adquisición).

Al 31 de marzo de 2025 los saldos registrados por el Fondo por Activos Específicos, los cuales fueron valuados de acuerdo con lo descripto en la Nota 2.5. d), son los siguientes:

Descripción	M2	Valuación m2 al 31/03/2025 \$	Importe al 31/03/2025 \$
<b>Activos Corrientes</b>			
<b>Bienes de Cambio</b>			
• <b>Proyecto Canning (Punto I)</b>			
Boletos de compraventa de Unidades Funcionales 1 a 80 - Alto Canning	3.571,92	2.891.107,88	10.326.806.050
Desvalorización Acumulada del Proyecto			(2.025.413.936)
<b>Activos No Corrientes</b>			
<b>Bienes de Cambio</b>			
• <b>Proyecto San Vicente (Punto II)</b>			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	7.860,00	710.855,20	5.580.622.549
Desvalorización Acumulada del Proyecto	-	-	(4.290.332.204)
Otros Gastos Activables	-	-	22.125.655
• <b>Proyecto San Vicente (Punto III)</b>			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	5.792,00		1.842.321.613
Desvalorización Acumulada del Proyecto			(978.838.413)
• <b>Proyecto San Vicente (Punto IV)</b>			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	3.928,00		1.885.685.316
Desvalorización Acumulada del Proyecto			(1.255.659.010)
<b>Total</b>			<b>11.107.317.620</b>

(a) Las desvalorizaciones corresponden a lo indicado en Nota 5 (acápites I, II, III y IV).

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

**Sandra Auditore**  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

**Maria Agustina Copati**  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

#### NOTA 6 – HONORARIOS DE GESTIÓN A PAGAR

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31/03/2025	31/12/2024
Honorarios Sociedad Gerente a pagar	70.872.210	72.075.381
Honorarios Sociedad Depositaria a pagar	10.277.018	11.398.104
<b>Total</b>	<b>81.149.228</b>	<b>83.473.485</b>

#### NOTA 7 - OTRAS DEUDAS

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31/03/2025	31/12/2024
Honorarios por servicios a pagar	1.332.255	1.366.839
Provisión – Retención por gastos	22.925.650	24.890.175
<b>Total</b>	<b>24.257.905</b>	<b>26.257.014</b>

#### NOTA 8- DEUDAS FISCALES

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

	31/03/2025	31/12/2024
Otras retenciones	58.872	42.789
<b>Total</b>	<b>58.872</b>	<b>42.789</b>

#### NOTA 9 - HONORARIOS POR GESTIÓN

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, los honorarios máximos posibles que podrán percibir la Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria por su gestión, aprobadas mediante Acta de Directorio N° 717 de fecha 15 de octubre de 2020 y Acta de Directorio N° 742 de fecha 28 de diciembre de 2020 fueron establecidas en:

	Clase Única
Sociedad Gerente	1,50%
Sociedad Depositaria	0,25%

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

**Sandra Auditore**  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

**Maria Agustina Copati**  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

#### NOTA 10 - PLAZOS ESTIMADOS Y TASAS DE ACTIVOS Y PASIVOS

La composición de las inversiones, créditos y pasivos existentes al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, según su plazo estimado de cobro o pago y la tasa de interés que devengan es la siguiente:

Denominación	Inversiones	Créditos	Honorarios de gestión a pagar	Deudas fiscales	Otras deudas
<b>A vencer:</b>					
2do. trimestre del 2025	-	10.810.801	81.149.228	58.872	24.257.905
Mas de un año	-	342.115.167	-	-	-
Sin plazo establecido	7.652.066.244	2.112.223	-	-	-
<b>Total al 31/03/2025</b>	<b>7.652.066.244</b>	<b>355.038.191</b>	<b>81.149.228</b>	<b>58.872</b>	<b>24.257.905</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>8.042.251.631</b>	<b>358.556.644</b>	<b>83.473.485</b>	<b>42.789</b>	<b>26.257.014</b>
Que no devengan interés	-	355.038.191	81.149.228	58.872	24.257.905
Que devengan interés	-	-	-	-	-
Tasa variable	7.652.066.244	-	-	-	-
<b>Total al 31/03/2025</b>	<b>7.652.066.244</b>	<b>355.038.191</b>	<b>81.149.228</b>	<b>58.872</b>	<b>24.257.905</b>
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>8.042.251.631</b>	<b>358.556.644</b>	<b>83.473.485</b>	<b>42.789</b>	<b>26.257.014</b>

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### NOTA 11 - CARACTERÍSTICAS DE LAS CUOTAPARTES

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, las cantidades y los valores de las cuotapartes informados por la Sociedad Gerente a la Comisión Nacional de Valores son los siguientes:

Cuotapartes	Cantidad de Cuotapartes al 31/03/2025	Valor de Cuotaparte al 31/03/2025	Cantidad de Cuotapartes al 31/12/2024	Valor de Cuotaparte al 31/12/2024 (1)
Clase “Única”	2.033.000.000	9,373053	2.033.000.000	9,431416

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

#### NOTA 12 - COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la composición del rubro es la siguiente:

Denominación	Cantidad de cuotapartes al 31/03/2025	Valor cuotaparte en pesos al 31/03/2025	Patrimonio neto en pesos al 31/03/2025	Cantidad de cuotapartes al 31/12/2024	Valor cuotaparte en pesos al 31/12/2024 (1)	Patrimonio neto en pesos al 31/12/2024 (1)
Única Clase	2.033.000.000	9,373053	19.055.417.335	2.033.000.000	9,431416	19.174.069.920

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

#### NOTA 13 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

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

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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

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

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

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

Con fecha 23 de abril de 2020, la CNV publicó la RG N°835/20 que limita la tenencia de depósitos de moneda extranjera hasta un 25% del Patrimonio Neto para determinados Fondos Comunes de Inversión y en caso de ser necesario, establece un cronograma a los fines de que la reducción de la tenencia de moneda extranjera se realice en forma escalonada y no perjudicial para los cuotapartistas. Esta limitación aplica a FCI denominados en moneda nacional y a FCI denominados en moneda extranjera que emitan al menos una clase de cuotaparte denominada y suscripta en moneda nacional. Adicionalmente suspende las

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

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

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

operaciones de suscripción de cuotas partes de Fondos Comunes de Inversión en monedas distintas a la moneda del Fondo, con excepción de las suscripciones de cuotas partes de Fondos Comunes de Inversión Abiertos autorizados bajo el Régimen de Repatriación de Activos Financieros de la Ley N° 27.541 y el Decreto Reglamentario N° 99/2019 (modificado por el Decreto N° 116/2020); cuando la moneda del Fondo sea la moneda de curso legal y las suscripciones fueran realizadas en una moneda distinta”.

Complementariamente con fecha 28 de abril de 2020, la CNV publica la RG N°836/20 donde establece para los Fondos Comunes de inversión Abiertos, cuya moneda sea la de curso legal, la obligación de invertir al menos el 75% de su patrimonio en instrumentos financieros y valores negociables emitidos en el país exclusivamente en moneda de curso legal, estableciendo un cronograma para que las sociedades gerentes adecúen los patrimonios de los fondos comunes de inversión bajo su administración.

Con fecha 12 de mayo de 2020, se publicó la RG N°838/20 donde se establecen pautas básicas de reordenamiento de la industria de los Fondos Comunes de Inversión en función de criterios de moneda de nominación de las diferentes clases de vehículos e inversión y activos elegibles. Esta nueva norma busca sostener el financiamiento de la industria, vía el mercado de capitales, de emisiones destinadas al sector productivo.

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

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

Con fecha 16 de julio de 2020, la CNV emitió la RG RG N°848/20 que establece que la conversión entre la moneda de curso legal en la República Argentina y el dólar estadounidense tanto sea para la valuación de la tenencia como de otros activos en cartera denominados en dicha moneda, se efectuará de acuerdo al tipo de cambio de cierre mayorista que surja del Sistema de Operaciones Electrónicas "SIOPEL" del Mercado Abierto Electrónico (o aquel que en el futuro utilice el Banco Central de la República Argentina para concertar operaciones en el Mercado Único y Libre de Cambios). Adicionalmente, la misma RG incorporó modificaciones respecto de las pautas de valuación aplicables a activos de renta variable y renta fija con negociación admitida en mercados locales y del exterior. La RG N°848/20 de la CNV dejó sin efecto a la RG N° 771/18 de la CNV vigente hasta el día anterior de las fechas mencionadas en el párrafo siguiente.

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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

Con posterioridad, el día 29 de octubre de 2020, la CNV publicó la RG N°865/20. El objetivo de esta nueva normativa es brindar las herramientas necesarias que permitan el acceso al financiamiento a través del mercado de capitales para el desarrollo de proyectos de infraestructura pública, a nivel nacional, provincial y municipal. Por medio de FCIC y FF, se pretende complementar recursos públicos y privados, en lo que se denomina una solución mixta de financiamiento, permitiendo que los inversores domésticos logren estar posicionados en un instrumento financiero de calidad y, a la vez, movilizar recursos del mercado de capitales hacia fines prioritarios para el desarrollo económico como es la infraestructura pública, con un fuerte enfoque federal. Como característica distintiva, se podrán incorporar entre sus activos subyacentes elegibles, instrumentos de financiamiento que puedan emitir el Patrocinador, el Contratista o un tercero, en cuyo caso el pago esté garantizado por los flujos de fondos del proyecto de Infraestructura Pública o por un flujo de afectación específico, como, por ejemplo, certificados de obra pública, valores representativos de deuda fiduciaria, valores negociables o cualquier otro instrumento de reconocimiento de derechos de cobro, tributo o cargo específico, entre otros.

A su vez, con fecha 19 de noviembre de 2020, la CNV publicó la RG N°870/20 que crea un régimen especial para el fomento del desarrollo productivo, las economías regionales y las cadenas de valor. Este régimen especial tiene como objetivo promover un mercado de capitales federal, inclusivo, que permita canalizar el ahorro local hacia proyectos e inversiones con alto impacto en la economía real, en la generación de empleo y en el desarrollo con inclusión social. Posteriormente con fecha 11 de febrero de 2021 se publicó la RG N°882/21 estableciendo disposiciones particulares, en el caso de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados (FCIC) y los Fideicomisos Financieros (FF), con el fin de fomentar el desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, estableciendo un tratamiento impositivo diferencial aplicable a los vehículos constituidos para dicho fin. En tal sentido, el artículo 206 de la Ley N° 27.440 ha definido alícuotas diferenciadas para las distribuciones que efectúen los FCIC o los FF, cuyo objeto de inversión sean desarrollos inmobiliarios para viviendas de sectores de ingresos medios y bajos, créditos hipotecarios y/o valores hipotecarios, en tanto reúnan determinadas condiciones. En relación a esta cuestión, la AFIP ya había dictado la Resolución General N° 4631/19. Con fecha 9 de Junio de 2021, la

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Sociedad Gerente junto a Banco de Valores SA como Sociedad Depositaria, lanzaron el FCICI Pellegrini I, el primer fondo cerrado inmobiliario en pesos del mercado, enmarcado bajo esta nueva normativa.

Con fecha 26 de noviembre de 2020 la CNV publicó la RG N°873/20, con el objetivo de que los fondos comunes de inversión abiertos se tornen más eficientes para el cuotapartista desde el punto de vista económico, se elimina la obligatoriedad de presentación de los estados contables trimestrales para estos Fondos, manteniéndose la obligatoriedad del envío de estados contables anuales, junto con el correspondiente informe de auditor en el cual este se expida respecto de la razonabilidad de la situación patrimonial del Fondo del que se trate, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de fondos.

Con fecha 29 de Abril de 2021 la CNV publico la RG N°887/21, en donde pretende privilegiar la inversión en activos que conforman naturalmente el objeto de inversión de los Fondos Comunes de Inversión encuadrados bajo el inciso a) del artículo 4° de la Sección II del Capítulo II de Título V de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), estableciendo un tope de inversión en cuotapartes de Fondos Comunes de Mercado de Dinero, que no podrá superar el CINCO POR CIENTO (5%) del patrimonio neto de aquellos. A su vez se mantiene la limitación de que aquellos no podrán ser administrados por la misma sociedad gerente ni podrán resultar participaciones recíprocas.

Con fecha 5 de agosto de 2021, la CNV publico la RG N°897/21, que modifica el régimen especial para la constitución de fondos abiertos para proyectos productivos de economías regionales e infraestructura, ampliando el espectro de inversiones elegibles para este tipo de Fondos e introduciendo nuevos. A su vez establece que los valores negociables que se emitan con el objeto de refinanciar Activos de Destino Específico o Activo Multidestino, conforme la nueva normativa, tendrán igual calificación que los valores negociables que reemplacen.

Con fecha 18 de agosto de 2021, la CNV publico la RG N°900/21 dando origen a un nuevo régimen especial para la constitución de Fondo Comunes de inversión Abiertos de Títulos del Tesoro, cuyo objeto especial de inversión lo constituyan títulos de deuda pública nacional adquiridos en la colocación primaria, con un vencimiento menor o igual a UN (1) año. Bajo este nuevo régimen, Pellegrini SA lanzó al mercado el Fondo Pellegrini Renta Fija II con fecha 3 de septiembre de 2021.

Con fecha 29 de diciembre de 2021, la CNV publico la RG N°917/21. La presente resolución establece los requisitos que deberán cumplimentar los instrumentos financieros que se liquiden en moneda nacional para gozar de las exenciones previstas en la Ley 27.638, luego reglamentada por el Decreto N°621/21, la cual tiene por objeto promover integralmente el ahorro en pesos y eliminar la discriminación tributaria que tenían ciertos instrumentos financieros. En tal sentido y con el propósito de fomentar la inversión a través del mercado de capitales, se estableció una exención en el impuesto a los bienes personales aplicable a la tenencia de cuotapartes de fondos comunes de inversión y certificados de participación o valores representativos de deuda de fideicomisos financieros, que hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV y cuyo activo subyacente principal esté integrado por depósitos y determinados bienes que estuvieren exentos en el impuesto sobre los bienes personales de no mediar tales vehículos.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

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

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Adicionalmente establece el listado de regímenes especiales de productos de inversión colectiva exentos. La citada resolución también fija un régimen de información estableciendo quiénes son los sujetos obligados a cumplimentarlo, y la forma y plazos en que deberá ser remitida la información para ser identificables para el inversor.

Con fecha 27 de enero de 2022, en el marco del procedimiento de “Elaboración Participativa de Normas”, la CNV dicto la RG N°920/22 a los efectos de reglamentar para los fondos encuadrados en el régimen especial de Productos de Inversión Colectiva para el desarrollo inmobiliario, aquellas operaciones a realizar por la Sociedad Gerente con entidades pertenecientes a su mismo grupo económico o de la Sociedad Depositaria.

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

Con fecha 5 de abril de 2024, dada la importancia de las PYMES en la economía nacional, la CNV publicó la RG N°997/24 en donde a los fines de ampliar las posibilidades de inversión de los fondos comunes de inversión PYMES, se incorporan dentro de los activos elegibles para estos Fondos, la inversión en Cheques de Pago Diferido y Pagarés emitidos o descontados, para su negociación en el segmento directo – garantizado y no garantizado- en primer endoso, emitidos por sociedades que no sean consideradas "Empresas Grandes" en los términos establecidos y el listado publicado periódicamente por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), estableciéndose que la adquisición de estos activos no podrá superar el 20% del patrimonio del Fondo.

Con fecha 8 de mayo 2024, la CNV readecuó el marco normativo de los plazos de liquidación para las operaciones de contado, mediante la RG N°1000/24, en línea con la nueva reglamentación dictada por la Securities and Exchange Commission (SEC), en Estados Unidos, que modificó el plazo de liquidación normal de 48 horas (T+2) a 24 horas (T+1) a partir del 28 de mayo de 2024. Esta medida se alinea con los mercados de Canadá y México, que implementaron un cronograma de migración hacia la liquidación de las operaciones conforme el referido nuevo plazo T+1.

Con fecha 8 de julio de 2024, se aprobó la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes N°27.743 estableciendo un Régimen de Regularización de Activos del país y del exterior. En ese contexto, la CNV emitió la RG N°1010/24 donde regula la creación de las "Cuentas Comitentes Especiales de Regularización de Activos" a ser abiertas por los Agentes de Liquidación y Compensación (ALyC) y la habilitación de la transferencia de fondos a este tipo de cuentas desde las "Cuentas Especiales de Regularización de Activos" abiertas en entidades financieras. A su vez, reglamenta la suscripción o adquisición de cuotapartes de fondos comunes de inversión, tanto abiertos como cerrados, y regula la suscripción o adquisición de certificados de participación o títulos de deuda de fideicomisos de inversión productiva.

Con fecha 3 de octubre de 2024, la CNV aprobó la RG N°1023/24 en línea con la reglamentación del BCRA Com. "A" 6700 la cual introdujo un nuevo régimen especial orientado a que las personas menores de edad adolescentes puedan utilizar los Fondos Comunes de Inversión (FCI) como alternativas de inversión y ahorro, todo esto en línea con las recomendaciones internacionales, que fomenta el desarrollo de nuevas iniciativas orientadas a promover diferentes herramientas e instrumentos que faciliten el acceso de los jóvenes a sistema financiero; así como también, fomentar el ahorro e impulsar la educación financiera desde edades tempranas.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Mediante la RG N° 1030 de fecha 11 de noviembre de 2024, el Directorio de la CNV dictó una normativa aplicable al régimen especial de Fondos Comunes de Inversión Abiertos destinados a Inversores Calificados. La reglamentación habilita tres alternativas, con inversiones en: 1) ETF (Exchange Traded Fund) que replique en forma pasiva índices que cuenten con amplia difusión referidos a renta variable, activos virtuales y/o materias primas (commodities); 2) en activos externos sin aplicación del límite del 25% ; y 3) en activos locales, flexibilizando límites de diversificación .Las últimas dos categorías estarán disponibles exclusivamente para inversores calificados y las dos primeras solo podrán ser suscriptas en moneda extranjera depositada en el exterior (cable).

Con fecha 23 de diciembre de 2024, la CNV aprobó la RG N°1038/24 la cual modifica el régimen de fondos comunes de inversión abiertos de Mercado de Dinero. La medida dispuso una diferenciación entre Fondos Comunes de Mercado de Dinero Clásicos y Dinámicos. Se establece que los Fondos que se ofrezcan al público inversor como Fondos de Dinero Clásicos contarán con una limitación del 20% del patrimonio neto del Fondo respecto de adquisición de títulos representativos de deuda menores de un año, que no resultará de aplicación para los Fondos Dinámicos a los que se les seguirá aplicando el porcentaje del 100%.

Con misma fecha a través de la RG N°1039/24, la CNV prorrogó hasta el 30 de junio de 2025 el porcentaje del 40% dispuesto para la participación de entidades que no sean consideradas “Grandes Empresas” en los regímenes especiales para la constitución de los Fideicomisos Financieros destinados al financiamiento de PyMEs y amplió transitoriamente el universo de activos elegibles para los Fondos Comunes de Inversión PyMEs.

#### NOTA 14 - IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Con fecha 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.440, conocida como “Ley de Financiamiento Productivo”. Respecto de las utilidades fiscales generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, a través del artículo N° 205 de la misma se ha instaurado un tratamiento diferencial para los Fondos Comunes de Inversión cerrados, disponiendo que los mismos no tributarán el Impuesto a las Ganancias si las cuotas partes son colocados por Oferta Pública con autorización de la CNV y no realizan inversiones en el exterior.

En los casos en que se verifiquen las pautas señaladas en el párrafo anterior, los inversores son quienes deberán incluir las ganancias que distribuya el fondo en sus propias declaraciones juradas del impuesto a las Ganancias, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate.

En virtud de lo arriba descripto, el Fondo no presenta en sus estados contables cargo por impuesto a las ganancias.

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

- a) Que los beneficiarios de dichos resultados sean personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior comprendidos en el artículo 91 de la Ley de Impuesto a las Ganancias;
- b) Que el fondo común de inversión cerrado o fideicomiso financiero haya sido colocado por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores con un plazo de vida no inferior a cinco (5) años, y distribuido entre una cantidad de inversores no inferior a veinte (20);
- c) Que ningún inversor o cuotapartista tenga una participación mayor al veinticinco por ciento (25%) del total de la emisión;
- d) En el caso de resultados por enajenación, que la misma hubiera sido realizada a través de mercados autorizados por Comisión Nacional de Valores. Si la emisión hubiera sido realizada en moneda extranjera o en moneda local con cláusulas de actualización, las diferencias de cambio o las actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89 de la Ley de Impuesto a las Ganancias;
- e) En el caso del rescate por liquidación final, que hayan transcurrido un mínimo de cinco (5) años. Si este plazo no se hubiera alcanzado, la alícuota aplicable será la general para el sujeto beneficiario. Para la determinación de la ganancia final por rescate o liquidación, las diferencias de cambio o las actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89 de la Ley de Impuesto a las Ganancias. A las distribuciones realizadas por los fondos en una fecha posterior al décimo aniversario de la suscripción asociada con su emisión original se les aplicará una alícuota de cero por ciento (0%) para los beneficiarios mencionados en el acápite a) del presente artículo, y también para los inversores institucionales conforme la reglamentación que se dicte a este efecto;
- f) Que el Fondo Común de Inversión o el Fideicomiso Financiero cumpla desde su emisión y durante toda la vida del mismo con los requisitos exigidos por la Comisión Nacional de Valores para acceder a dicho tratamiento.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

**Sandra Auditore**  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

**Maria Agustina Copati**  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa

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

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

#### NOTA 15 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO

En materia económica, al cierre del primer trimestre de 2025, como resultado de las políticas de gobierno implementadas, se observa estabilidad en casi todos los indicadores de la economía. Atento a ello, las perspectivas vinculadas a la inflación, el gasto fiscal y su déficit, las proyecciones relacionadas al tipo de cambio en todas sus variantes y los sectores de actividad en general, conforme se avanzó en la implementación de las políticas pautadas, fueron mejorando sustancialmente y con ello han mejorado los indicadores micro que se visualizan en cada uno de los sectores de actividad, apalancando el sector exportador y capitalizándose los beneficios en la economía local. Atento a ello, podemos observar que el estimador mensual de la actividad económica (EMAE) registró un incremento interanual del 5,7% (base febrero), al tiempo que cuatro sectores de actividad que conforman dicho índice registraron subas en el período, mientras que la publicación de datos de inflación por parte de la Secretaría de Política Económica muestran para el cierre del trimestre un valor promedio mensual menor al 2,8%. Asimismo, si se considera el REM publicado por el BCRA, se prevé para los meses siguientes senderos descendentes de inflación mensual acentuando la desaceleración inflacionaria en términos mensuales. Por otro lado, se ha registrado para los primeros tres meses del año un superávit financiero (luego de intereses) equivalente al 0,2% del PIB, lo que refleja un superávit primario del 0,5% del PIB. A su vez, se observa una consolidación de la prudencia fiscal que, inclusive cumple holgadamente con las metas acordadas a las que se había comprometido el gobierno con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en el marco del Acuerdo de Facilidades Extendidas.

En lo referente a los Fondos Comunes de inversión, el primer trimestre de 2025 culminó con un patrimonio administrado por la industria de FCI representado por un importe de \$65,3 billones, mostrando un crecimiento nominal (diciembre – marzo) del \$7,9 billones (13,8%), obteniendo un rendimiento en el mismo período del 7,3% (\$4,2 billones), alimentado por flujos netos positivos por un importe de \$3,7 billones. Los fondos destacados del período, en términos de rendimiento, fueron de mercado de dinero y renta fija. Al cierre del trimestre, la valuación del patrimonio administrado en dólares A3500 representó un importe del orden de U\$S 61 mil millones.

En el contexto descripto, Pellegrini logró posicionar a 5 de sus fondos administrados en el top #10 de la industria respecto del rendimiento obtenido. En ese sentido, considerando los fondos comparables de su tipo, el Fondo Agro ocupó el puesto #1, el Fondo Federal ocupó el puesto #4, el Fondo Protección ocupó el puesto #8, el Fondo Renta Pesos se posicionó en el puesto #9 y el Fondo Renta Fija II, logró el puesto #10.

Si se observa el patrimonio administrado al cierre del trimestre, respecto a diciembre 2024, la compañía logró incrementar el mismo en un 10%, lo que en términos absolutos representa un importe de \$291 mil millones, de esa manera el AUM de la compañía se conforma con un importe de \$3,15 billones. Analizando

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS**

al 31 de marzo de 2025 presentadas en forma comparativa  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

el Market Share de la compañía, la misma se encuentra en torno al 5% del mercado, posicionándola en el sexto puesto de la industria.

**NOTA 16 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Al 31 de marzo de 2025, no existen bienes de disponibilidad restringida.

**NOTA 17 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO**

No existen acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables intermedios que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo ni los resultados por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

### INVERSIONES

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

### Anexo I

Descripción	Cantidad o Valor Nominal	Valuación o Cotización al cierre \$	Importe al 31/03/2025 \$	Importe al 31/12/2024 \$
<b><u>Títulos Valores (a)</u></b>				
LETRA TESORO CAPITALIZABLE \$ VTO 18/06/25	87.850.000	1,3819	121.396.664	277.268.107
BONO GLOBAL REP ARG U\$S STEP UP 2030	6.415.881	842,5666	5.405.807.273	6.237.626.891
LETRA TESORO CAPITALIZABLE \$ VTO 30/09/25	1.091.426.500	1,3496	1.472.945.285	1.527.356.633
BONO GLOBAL REP ARG U\$D STEP UP 2035	778.472	837,4316	651.917.022	-
<b>Subtotal Títulos Valores</b>			<b>7.652.066.244</b>	<b>8.042.251.631</b>
<b>Total Inversiones Corrientes</b>			<b>7.652.066.244</b>	<b>8.042.251.631</b>

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

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente

# “Pellegrini I”

## Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

**ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**  
Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024  
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

### Anexo II

Denominación	Monto en moneda extranjera U\$S	Cotización (a)  \$	Monto en moneda local  \$
Activo:			
<b><u>Bancos</u></b>			
Banco de Valores Cuenta Corriente	0,91	1.073	976
<b><u>Inversiones</u></b>			
Títulos valores (Anexo I)	5.645.596	1.073	6.057.724.295
<b>Total del Activo al 31/03/2025</b>			<b>6.057.725.271</b>
<b>Total del Activo al 31/12/2024</b>			<b>6.237.627.483</b>

U\$S: Dólares estadounidenses

- (a) Ver Nota 2.5 h). Tipo de cambio: de cierre mayorista que surge del Sistema de Operaciones Electrónicas "SIOPEL" del Mercado Abierto Electrónico.

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Véase nuestro informe de fecha  
7 de mayo de 2025

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

Sandra Auditore  
Síndico - Por Comisión Fiscalizadora  
Contadora Pública (UBA)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 241 F° 99

Maria Agustina Copati  
Vicepresidente



Becher y Asociados  
S.R.L.

Tel: 54 11 4106 7000  
Fax: 54 11 4106 7200  
www.bdoargentina.com

Maipú 942, 1° Piso  
C1006ACN - Buenos Aires  
Argentina

## **Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados contables intermedios**

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

### **Informe sobre los estados contables intermedios**

#### **1. Identificación de los estados contables objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados contables adjuntos de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario C.U.I.T. 30-71719296-2 (en adelante el “Fondo”), que comprenden el estado de situación patrimonial intermedio al 31 de marzo de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, así como las Notas 1 a 17 y el Anexo I que se presentan como información complementaria.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2024, reexpresados en moneda de marzo 2025, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del periodo intermedio actual.

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

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

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

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos sobre la base de nuestra revisión. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Dichas normas nos exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que se tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

#### 4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables adjuntos de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de marzo de 2025 no se encuentren preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a) los estados contables adjuntos surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las normas de la Comisión Nacional de Valores, y se encuentran pendientes de transcripción en el Libro de Inventarios y Balances; y
- b) Al 31 de marzo de 2025 no surge de los registros contables del Fondo deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de mayo de 2025.

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

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

## **INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA**

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

### **Documentos examinados**

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión hemos efectuado una revisión limitada del estado de situación patrimonial de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de marzo de 2025, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y las notas 1 a 17 y Anexo I y II que los complementan.

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

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

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

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

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

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

## **CONCLUSIÓN**

No hemos tomado conocimiento de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados contables de “Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario” al 31 de marzo de 2025, para que los mismos estén presentados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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

Los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de marzo de 2025 adjuntos surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las normas de la Comisión Nacional de Valores, y se encuentran pendientes de transcripción en el Libro de Inventarios y Balances.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de mayo de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Sandra Auditore  
Síndico