

Acta N°483: En la Ciudad de Buenos Aires, siendo las 10.00 horas del día 23 de febrero de 2026, se reúnen la Cdora. María Isabel Mestre, la Cdora. Sandra Auditore y el. Dr. Javier R. Siñeriz, miembros de la Comisión Fiscalizadora de Pellegrini SA, Gerente de Fondos Comunes de Inversión, para considerar el Informe de la Comisión Fiscalizadora correspondiente a los estados contables del Fondo Pellegrini I – Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario administrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, que serán tratados en la Reunión de Directorio que se llevará a cabo en el día de la fecha.

Sobre el particular, cabe destacar que esta Comisión Fiscalizadora ha participado en diversas reuniones de trabajo con los Auditores Externos de la Compañía, en las que se evaluaron la planificación y ejecución de las tareas por parte de dichos auditores, mediante el análisis de sus papeles de trabajo. Asimismo, se efectuaron reuniones con personal del área contable y de administración de la Sociedad.

Como consecuencia de las tareas desarrolladas, los miembros de la Comisión Fiscalizadora revisan la redacción del informe de Comisión Fiscalizadora por el estado contable del fondo cerrado que administra la Sociedad. Luego de un breve intercambio de opiniones, esta Comisión Fiscalizadora resuelve aprobarlo, transcribirlo en la presente acta y designar y a la Cdora. Sandra Auditore, miembro de esta Sindicatura, para la suscripción del informe de Pellegrini I – Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario administrado por la Sociedad, conjuntamente con los referidos estados contables.

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de Pellegrini

S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión

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

C.U.I.T. N°: 30-67880623-0

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario y la memoria de los administradores, del ejercicio económico finalizado al 31/12/2025

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 17 y Anexos I a III complementarios a los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmado a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, hemos revisado el trabajo efectuado por la firma Becher y Asociados S.R.L., quién emitió su informe en el día de la fecha de acuerdo con las normas de auditorías vigentes para la revisión de estados contables anuales. La revisión consistió en la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la tarea efectuada. Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados contables. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados contables, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por el Directorio de la Sociedad y la presentación de los estados contables tomados en su conjunto.

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

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

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

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

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en la Nota 2.1 de los estados contables adjuntos, que describe los motivos y efectos de la aplicación inicial por el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025 de la Resolución Técnica N°54 (TO RT59) de la FACPCE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, en relación a la memoria del Directorio correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida en el artículo 66 de la Ley General de Sociedades y por la normativa vigente de la Inspección General de Justicia al respecto y, en lo que es materia de nuestra competencia, la concordancia de las cifras expuestas con los estados contables mencionados en el primer párrafo.

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

Asimismo, la Comisión Fiscalizadora efectuó las siguientes actividades:

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2025 no se encuentran transcritos en el Libro Inventario y Balance;
- b) Los estados contables de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) No tenemos observaciones que formular, en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones de la misma, responsabilidad exclusiva del Directorio.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 23 de febrero 2026.
Por Comisión Fiscalizadora

Cdra. Sandra Auditore
Síndico

No habiendo más temas que tratar, a las 10.30 horas se da por finalizada la reunión de Comisión Fiscalizadora.

Cdra. Maria Isabel Mestre
Síndico

Cdora.Sandra Auditore
Síndico

Dr. Javier R. Siñeriz
Síndico