

“Pellegrini I”
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

Memoria y Estados Contables correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 presentados en forma comparativa

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

ÍNDICE

Memoria

Estados contables por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 presentados en forma comparativa

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas

Anexo

Informe de los auditores independientes sobre estados contables

Informe de Comisión Fiscalizadora

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

MEMORIA

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

A los señores Cuotapartistas de “Pellegrini I”

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio somete a la consideración de los Señores Cuotapartistas la presente Memoria y la documentación contable, correspondiente al ejercicio económico N° 5, concluido el 31 de diciembre de 2025.

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

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

Banco de Valores es el principal agente de custodia de productos de inversión colectiva de Fondos Comunes de Inversión y principal fiduciario financiero de la Argentina ofreciendo una estructura de financiamiento a través del Mercado de Capitales a distintos sectores de la economía.

Al 31 de julio de 2024 administraba más de 300 fondos abiertos por \$7.300 millones y más de 10 fondos cerrados cuyo patrimonio superan los USD300 millones. Se encuentra registrada como Sociedad Depositaria bajo el N° 6 de la CNV.

Entorno Económico:

En el ámbito internacional

En el contexto global, la economía enfrenta desafíos derivados del aumento de las tensiones comerciales y una mayor incertidumbre global sobre políticas aplicadas. En ese entorno, el crecimiento mundial se desaceleró, habiendo previsto un crecimiento del PBI del 2,4% para el 2025 y proyectando algunas mejoras para los períodos 2026-2027 con un PBI en torno al 2,6%, lo que podría ser menor si aumentan las restricciones comerciales o si persiste la incertidumbre en materia de aplicación de políticas. Asimismo, si se consideran otros riesgos, como un menor crecimiento en las principales economías, el agravamiento de conflictos geopolíticos y fenómenos climáticos extremos podrían agravar la desaceleración marcando un crecimiento aún menor al indicado precedentemente.

En el marco descripto, podrían necesitarse esfuerzos en la aplicación de políticas multilaterales que fomenten un entorno previsible y transparente para resolver las tensiones globales, principalmente las comerciales. Se deben articular políticas con foco puesto en mantener estable la inflación y fortalecer las políticas y balances fiscales. Ello, aplicando reformas que fortalezcan la calidad institucional, estimulen la inversión privada y fomenten

o reactiven el mercado laboral. En estos aspectos, será necesaria la cooperación mundial para procurarle “protección” al comercio y propender a aliviar la deuda de distintos países. Si se consideran los mercados emergentes y las economías en desarrollo (MEED), las moderadas perspectivas limitan su capacidad para impulsar la creación de empleo y reducir la pobreza extrema. Este contexto complicado se ve agravado por una moderación de la inversión extranjera directa a los MEED. La cooperación mundial es necesaria para propender a un entorno comercial internacional más estable y ampliar el apoyo a los países vulnerables, incluyendo aquellos que se encuentran en situaciones de fragilidad y conflicto. En los MEED (Mercados Emergentes y Economías en Desarrollo), la inversión pública continuará impulsando la productividad y catalizando inversiones privadas, promoviendo el crecimiento a largo plazo. Las reformas fiscales integrales continuarán siendo esenciales para abordar los desafíos que enfrentan los Estados en ese ámbito. Todas las regiones de los mercados emergentes y economías en desarrollo (MEED) enfrentan un panorama desafiante en medio del aumento de las tensiones comerciales y mayor incertidumbre global, y las proyecciones de crecimiento para 2025 se redujeron en todas las regiones en comparación con las proyecciones de enero. Se espera que el crecimiento disminuirá en Asia oriental y el Pacífico, así como en Europa y Asia central —dos regiones que dependen mucho del comercio internacional— y, en menor medida, en Asia meridional. Se prevé que el crecimiento de América Latina y el Caribe sea el más bajo entre las regiones de los MEED, producto de que la actividad se ve frenada por las elevadas barreras comerciales y las debilidades estructurales. En las regiones con un gran número de exportadores de productos básicos —como Oriente Medio y Norte de África y África subsahariana— se anticipa que el crecimiento se verá afectado por el debilitamiento de las perspectivas de la demanda externa de productos básicos. Se espera que el crecimiento se consolide el próximo año en la mayoría de las regiones, a medida que la política monetaria se vuelve menos restrictiva y el comercio mundial se fortalezca.

Región	PBI Real					
	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2027f
Mundo	3.3	2.8	2.8	2.3	2.4	2.6
Economías Avanzadas	2.9	1.7	1.7	1.2	1.4	1.5
Mercados Emergentes	3.8	4.4	4.2	3.8	3.8	3.9
Asia oriental y el Pacífico	3.6	5.2	5.0	4.5	4.0	4.4
Europa y Asia Central	1.5	3.6	3.6	2.4	2.5	2.
América Latina y el Caribe	4	2.4	2.3	2.3	2.4	2.6
Orient Medio y Norte de África	5.4	1.6	1.9	2.7	3.7	4.1
Asia Meridional	6.0	7.4	6.0	5.8	6.1	6.2
África del Sur del Sahara	3.9	2.9	3.5	3.7	4.1	4.3

Fuente : Banco Mundial

En el ámbito regional, el crecimiento de América Latina y el Caribe (ALC) se desaceleró a pesar del sólido crecimiento regional que se inició en la segunda mitad del año pasado. En el primer trimestre de 2025, la fuerte recuperación del sector agrícola de Brasil y México contrarrestó una contracción de la actividad industrial y el crecimiento casi estancado del sector servicios. Argentina continuó con su fuerte recuperación que empezó a fines de 2024. Aparte de la agricultura y la minería, los indicadores de actividad económica apuntan a un debilitamiento del crecimiento en la región. La inflación general sigue relativamente contenida pese a la volatilidad de los precios de los alimentos, aunque sigue siendo un poco superior a las metas de los bancos centrales. En general, las tasas de inflación están disminuyendo, y los bancos centrales muestran una reducción de las tasas de interés oficiales respecto de los niveles elevados de años anteriores.

El aumento de las barreras comerciales y la mayor incertidumbre a nivel mundial están afectando la actividad en ALC, en particular mediante las exportaciones, la inversión y los canales de confianza. México, la segunda economía de la región, ha sido la más afectada, con un arancel del 25% sobre las importaciones a Estados Unidos que no cumplan con el Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá. Todos los demás países de la región enfrentan un arancel del 10% sobre las exportaciones a Estados Unidos, excluidos los productos energéticos. No obstante, se prevé un crecimiento para América Latina y el Caribe que se mantendrá estable en un 2,4 % en 2026 a medida que el crecimiento se debilite en la mayoría de las economías, excepto en Argentina, Colombia, Ecuador y el Caribe. La previsión implica una revisión a la baja del crecimiento de la región de 0,2 puntos porcentuales, y más de la mitad de las economías de ALC registrarán una rebaja con respecto a proyecciones anteriores. Es probable que el aumento de las restricciones comerciales y los menores precios de los productos básicos disminuyan los ingresos de exportación en medio de una mayor incertidumbre en el entorno externo.

El pronóstico de crecimiento de México para 2026 será significativamente menor, creciendo a un 1,1%, dado que las exportaciones a Estados Unidos, que representan el 80% del total de las exportaciones de bienes, se verán gravemente afectadas por los aranceles en medio de la persistente incertidumbre en materia de inversión y políticas comerciales. El crecimiento de Brasil se reducirá un tercio hasta llegar alrededor del 2,2% en 2026, por efecto de las políticas monetarias restrictivas y un apoyo fiscal escaso afectando la inversión y el gasto de los consumidores. La economía argentina se recuperará, y crecerá un 4,5% en 2026, respaldada por la estabilización macroeconómica tras dos años de recesión. Por su parte, Colombia proyecta crecimiento del 2,7% en 2026, gracias a la recuperación del consumo y la inversión privados con una moderación de la inflación. Se espera que la economía chilena crezca un 2,2 % en 2026, impulsada por la inversión en minería y el aumento de las exportaciones de metales. Según las proyecciones, Perú se posicionará en torno al 2,5% en 2026, gracias al respaldo de las inversiones en minería, previendo también que el crecimiento del consumo se modere. En el Caribe, el crecimiento previsto para 2026 será del 5,8%, liderado por la expansión del sector petrolero de Guyana. Si se excluye Guyana, se espera un crecimiento del 3,1%, impulsado por una recuperación moderada del turismo y las remesas. De acuerdo con las estimaciones, respaldado por las exportaciones de servicios y la mejora del consumo, el crecimiento de América Central, en el período 2026, llegará a un 3,6%.

En el ámbito local

En materia económica, al cierre del 2025, se observó una desaceleración en sectores pujantes de la economía local, manteniéndose el PBI con variaciones positivas proyectando un crecimiento anual cercano al 4,5%, alineado con revisiones internacionales. La dinámica económica se plasma sobre los sectores del agro, minería y energía, impulsados por proyectos estratégicos en Vaca Muerta y el régimen RIGI que apuntan a fortalecer la balanza comercial, tendiendo a reducir la dependencia energética. Como resultado de las políticas de gobierno implementadas, se observa en casi todos los indicadores de la economía una mejora sustancial respecto de lo proyectado al inicio del periodo. Tal es así que, las perspectivas vinculadas a la inflación, el gasto fiscal y su déficit, las 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, lo que tenderá a mejorar los indicadores micro que se visualizan en cada uno de los sectores de actividad, apalancando el sector exportador y capitalizando los beneficios en la economía local.

El estimador mensual de la actividad económica (EMAE) registró un aumento interanual del 3,2% respecto del mismo período del año anterior (base octubre), fortalecido por tres sectores de actividad que conforman dicho índice que, registraron subas en el período. La publicación de datos de inflación por parte de la Secretaría de Política Económica muestra para el cierre del año un valor del 31,5%, motivo por el cual se sigue acentuando la desaceleración inflacionaria en términos anuales. Por otro lado, se ha registrado para los primeros once meses del año un superávit financiero (luego de intereses) equivalente a aproximadamente 0,6% del PBI, lo que refleja un superávit primario de aproximadamente el 1,7% del PBI, sosteniendo el ancla fiscal del programa de gobierno. A su vez, se observa una consolidación de la prudencia fiscal que, inclusive se cumple holgadamente con la meta fiscal acordada con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en el marco del Acuerdo de Facilidades Extendidas. Sin embargo, en el marco de dicho acuerdo, se han presentado dificultades para cumplir con las metas acordadas respecto de las reservas internacionales, razón por la cual en abril del 2025 se ha suscripto un nuevo acuerdo extendido (EFF) de 48 meses que, implica nuevos desembolsos y condicionalidades.

Respecto al comercio internacional, las exportaciones argentinas (base noviembre) registraron 8.096 millones de dólares, lo que representó un incremento del 24,1% interanual, en el mismo período las importaciones registraron 5.598 millones de dólares, lo que en términos relativos representó un aumento interanual del 6,6%. La balanza comercial en noviembre registró un superávit de 2.498 millones de dólares, lo que implicó un aumento de 1.221 millones de dólares respecto del mismo mes del 2024. Las Reservas Internacionales del BCRA terminaron el 2025 en un valor de US\$ 42.210 millones. En el mismo período, la base monetaria se contrajo un 7,6%, ubicándose en un 4,1% del PBI.

En lo referente a los Fondos Comunes de inversión, 2025 culminó con un patrimonio administrado por la industria de FCI representado por un importe de \$77,18 billones, mostrando un crecimiento nominal anual de \$19,76 billones (34%), obteniendo un rendimiento del 36,43%, aún con flujos netos negativos por un importe de \$2,2 billones. Los fondos destacados del período, en términos de rendimiento, fueron los de renta variable y los fondos compuestos por títulos del tesoro con alta ponderación de globales con ley local y extranjera, le siguieron los fondos de mercado de dinero y renta fija. Al cierre del ejercicio, la valuación del patrimonio administrado en dólares A3500 representó un importe de US\$ 53 mil millones.

En el contexto descripto y considerando el rendimiento obtenido por los fondos administrados, la compañía logró posicionar a 4 de sus fondos en el top #10 de la industria. En ese sentido, considerando los fondos comparables de su tipo, los Fondos Pellegrini Agro, Pellegrini Federal y Pellegrini Renta Pesos ocuparon el puesto #2 y el Fondo Pellegrini Desarrollo ocupó el puesto #4. Asimismo, el Fondo Pellegrini Crecimiento alcanzó un rendimiento del 41,98%, lo que permitió superar la inflación si se lo compara contra el índice CER (31,18%). Es esa misma línea, el rendimiento de nuestro Fondo Protección (38,65%) logró una cobertura contra el tipo de cambio del 93% frente a un tipo de cambio A3500 del 41,35%. En el contexto descripto, la compañía culminó el 2025 con un AUM de \$ 2,77 billones, lo que permitió un market share del 3,6% y el séptimo puesto en la industria de FCI.

Panorama de la Industria y de los Fondos

Pellegrini I es el primer fondo cerrado en pesos autorizado por CNV en el marco del artículo 206 de la ley 27.440 de Financiamiento productivo y de la RG 882/21 de CNV, mediante el

cual se financia el desarrollo de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos de la población.

El fondo fue lanzado al mercado en Junio de 2021 y administraba al cierre del ejercicio \$ 24.184 millones de pesos representando el 0,88% del patrimonio total administrado en pesos.

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

Durante el presente año se registró la colocación de 2(dos) fondos comunes de inversión cerrados, ambos inmobiliario si bien uno estaba vinculado al desarrollo de viviendas (\$20.000 millones), el otro a financiar la compra de unidades (USD3 millones).

Se confirma la tendencia que viene mostrando la industria durante los últimos años en donde durante 2024 se dieron de alta 2 (dos) fondos cerrados agropecuarios por \$570 millones y USD758 millones mientras que durante el 2023 se había registrado la colocación de 4(cuatro) fondos comunes de inversión cerrados de los cuales 2(dos) fueron inmobiliarios y 2(dos) Agropecuario, por \$10.871 millones y USD 3 millones.

Panorama Bursátil

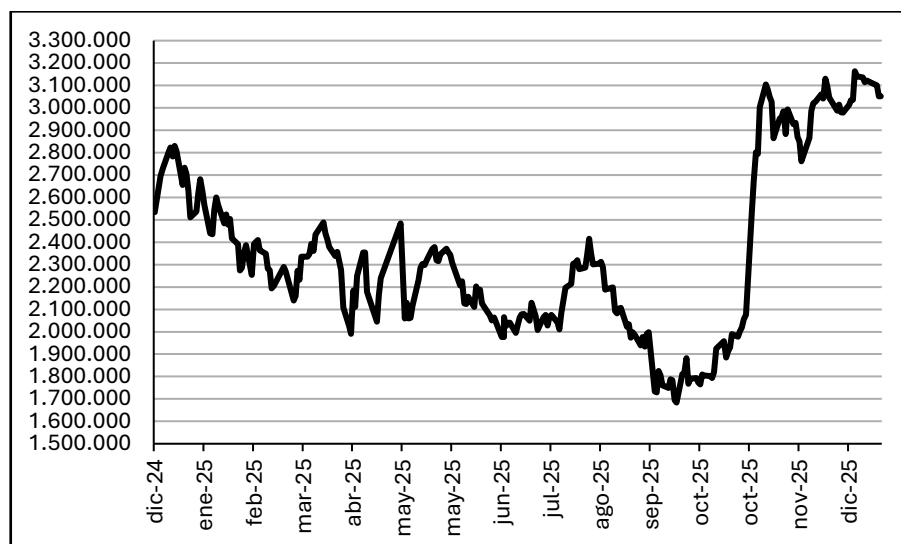
El desempeño bursátil en Argentina durante 2025 estuvo marcado por una fuerte dualidad entre la renta fija (bonos) y la renta variable (acciones), operando en un contexto de reformas cambiarias y consolidación fiscal. El índice S&P Merval cerró el año con un comportamiento volátil, alcanzando un máximo histórico en diciembre de 2025 de aproximadamente 3.000.000 puntos.

El índice mostro un incremento en pesos del 20.4% respecto a diciembre 2024, incremento que representó una desaceleración significativa en comparación con el extraordinario desempeño del 2024, año en el que el panel líder había avanzado un 170% en moneda local. A su vez, en términos reales, registró una caída de -14.79%.

Tras un inicio de año sólido, sufrió una tendencia negativa entre enero y octubre, con una recuperación parcial tras eventos electorales en el último trimestre.

Los bonos fueron los grandes protagonistas del año, superando ampliamente el rendimiento de las acciones.

Índice Merval

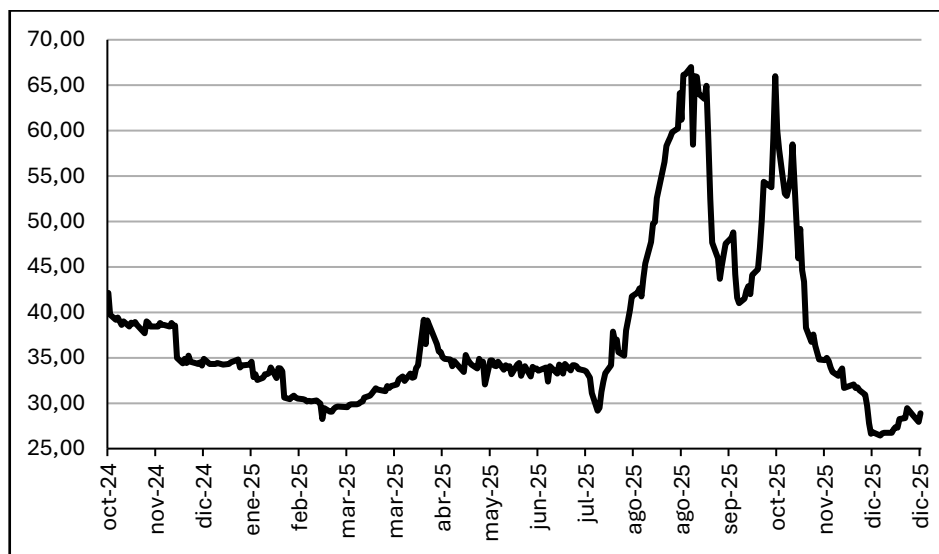


Durante el año 2025, la tasa TAMAR (Tasa Mayorista de Argentina) se consolidó como el nuevo benchmark para depósitos de grandes montos y activos de renta fija, operando con una dinámica de repunte hacia el segundo semestre.

Tras iniciar el año en niveles estables, mostró un repunte significativo hacia mediados de año, pasando de niveles cercanos al 33% al 37% de TNA en el mes de julio, hasta picos de 67% durante el tercer trimestre.

Luego, como consecuencia de una estrategia de normalización financiera impulsada por el Banco Central (BCRA) y el Ministerio de Economía, finalizó el año cercano 29%.

Tasa Tamar



Indicadores de coyuntura de la actividad Inmobiliaria y de la construcción

El indicador sintético de la actividad de la Construcción (ISAC) muestra al mes de noviembre 2025, último disponible en la página del INDEC, una suba acumulada de los once meses de 2025 de 6,6% respecto a igual período de 2024. Respecto a los insumos para la construcción, en el acumulado del año y en relación a igual período del año anterior, se observan subas de 47,0% en asfalto; 31,0% en artículos sanitarios de cerámica; 22,0% en hormigón elaborado; 15,5% en mosaicos graníticos y calcáreos; 12,5% en hierro redondo y aceros para la construcción; 10,9% en placas de yeso; 8,2% en pisos y revestimientos cerámicos; 6,0% en cemento portland; 5,0% en pinturas para construcción; 1,6% en resto de los insumos (incluye grifería, tubos de acero sin costura y vidrio para construcción); y 1,2% en cales. Mientras tanto, se observan bajas de 2,1% en yeso; y 1,3% en ladrillos huecos.

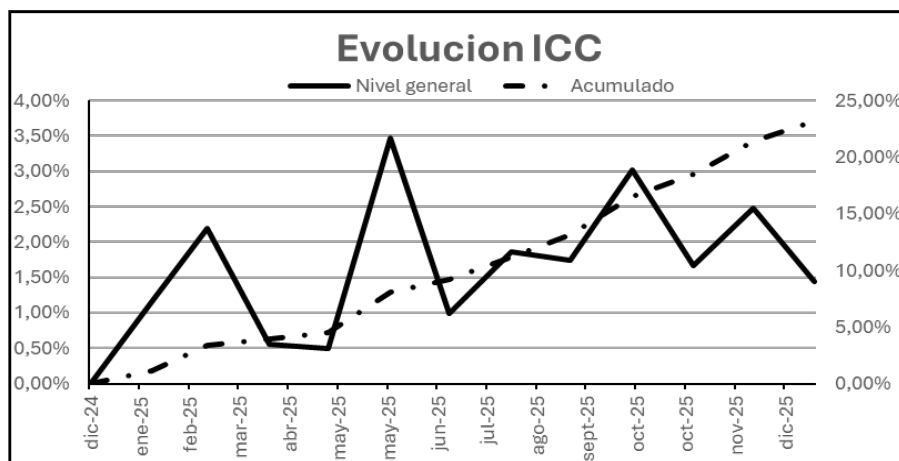
Con relación a los puestos de trabajo de asalariados registrados en el sector privado en la actividad de la construcción, en el acumulado enero-octubre 2025, presentó una baja de 0,4% con respecto al mismo período del año anterior. La superficie autorizada acumulada durante los diez meses de 2025 en su conjunto registró una suba de 5,4% con respecto al mismo período del año anterior.

Los resultados obtenidos por la encuesta cualitativa de la construcción, realizada a grandes empresas del sector, muestran expectativas desfavorables con respecto al nivel de actividad esperado para el período diciembre 2025-febrero 2026. En efecto, 68,5% de las empresas que realizan principalmente obras privadas prevé que el nivel de actividad del sector no cambiará durante los próximos tres meses, mientras que 18,5% estima que disminuirá y 13,0%, que aumentará. Entre las empresas dedicadas fundamentalmente a la obra pública, 54,1% opina que el nivel de actividad no cambiará durante el período diciembre 2025-febrero 2026, mientras que 24,0% cree que disminuirá y 21,9%, que aumentará.

Costo de la Construcción

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

La variación acumulada de este indicador durante el 2025 fue del 22,9%.



En diciembre 2025 se registraron 19.253 escrituras, según el relevamiento mensual del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Esta cifra representa una leve baja interanual del 1% frente a las operaciones realizadas en diciembre de 2023. En el análisis anual, el acumulado de compraventas durante 2025 alcanzó las 147.393 operaciones, lo que marcó un crecimiento del 29 % respecto a las 114.018 de 2024 y se convirtió en el registro más alto desde 2005. Por su parte, el mercado hipotecario mostró un dinamismo significativo. En diciembre se contabilizaron 23.395 hipotecas, lo que representó un aumento significativo respecto a 2024.

A su vez, las operaciones de compraventa de inmuebles en la ciudad de Buenos Aires registraron una suba de 26,8% respecto a 2024, de acuerdo con un informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad.

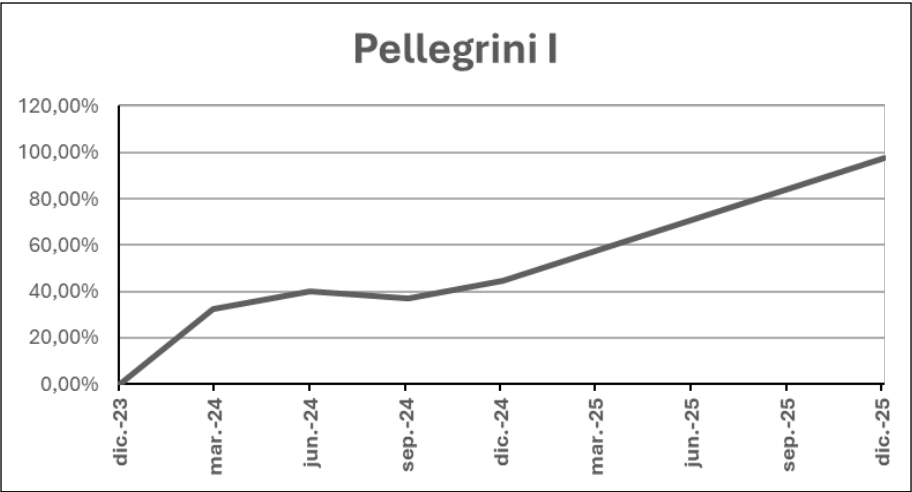
Durante diciembre de 2025 se concretaron 7.646 escrituras, una cifra apenas 0,3% inferior a la del mismo mes del año anterior. Si bien el número de operaciones mostró una leve baja interanual, el monto total de las transacciones creció con fuerza y alcanzó los \$1.175.604 millones, lo que implicó un aumento del 45,6% frente a diciembre de 2024.

El Rendimiento del Fondo Pellegrini I en el año 2025 fue del 36,94%, según el siguiente detalle:

Fondo	Valor Cuotaparte (*) al:		Variación
	30/12/2024	30/12/2025	
Pellegrini I FCICI	8,68702	11,89582	36,94%

(* Expresados en valores históricos)

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



La composición de las inversiones del fondo fue el siguiente:

Composición de Cartera	al 30/12/2025
Activos Específicos	56,49%
Títulos Públicos	40,29%
Otros Créditos (Fiscales)	1,77%
Disponibilidades	1,42%

La calificación otorgada por FixScr (Fitch Ratings) al Fondo Pellegrini I fue FI3(arg). A su vez, el fondo cuenta con una calificación de Bono Social BSC3(arg)

Los principales indicadores presentados en forma comparativa son los siguientes:

INDICE	31/12/2025	31/12/2024
Solvencia (PN/P)	214,0834	174,6697
Endeudamiento (P/PN)	0,0047	0,0057
Razón del PN al Activo (PN/A)	0,9954	0,9943
Liquidez Corriente (Ac/Pc)	180,5055	147,5689
Liquidez Inmediata o Prueba ácida (Caja+Bcos+Inv. Ctes.+Créd.Ctes)/P Cte.	180,5055	147,5689
Rentabilidad Total y Ordinaria de la Inversión de los Accionistas (Res Ej/PN promedio.)	0,0401	-0,4052

Composición del Directorio, perspectivas y propósitos

El Directorio de la Sociedad ha sufrido modificaciones en su composición durante el ejercicio 2025. Atento a ello, mediante Acta de Asamblea General Ordinaria N°64, los señores accionistas han designado como directores Titulares a los Sres. Martín Fernando MAZZEO, Martín Hugo GARDE y a la Sra. María Agustina COPATI, quedando modificada su integración.

En lo que se refiere a las perspectivas comerciales, el Directorio de la Sociedad mantiene enfocados los esfuerzos en recuperar el puesto de liderazgo y ser referente de la industria de FCI, para esto seguirá realizando los esfuerzos comerciales en el segmento retail conjuntamente con el BNA a través de su plataforma BNA+ y durante el 2026, continuará desarrollando mediante la realización continúa de importantes inversiones, la nueva plataforma para empresas (Banca Digital) con foco puesto en su implementación, lo que permitirá incrementar la base de clientes y por consiguiente el AUM administrado.

Por otra parte, se están generando y desarrollando nuevos instrumentos para brindarle a los inversores la oportunidad de participar en los sectores más activos de nuestra economía, posibilitando así la capitalización de sus recursos excedentes.

La activa participación del Directorio del BNA, en el seguimiento del grupo de empresas controladas, creando sinergias y oportunidades de negocios, ha posibilitado la recuperación de puestos de liderazgo en las industrias en las que cada empresa opera.

Por último, el Directorio agradece la colaboración prestada por el personal de la empresa, en lo referido al desarrollo de la actividad, manteniendo elevados estándares de calidad y rendimiento, aún en condiciones de trabajo remoto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 23 de febrero de 2026

EL DIRECTORIO

“Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

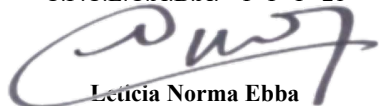
Estados contables correspondientes al ejercicio económico N° 5 iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025 presentados en forma comparativa.

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
23 de febrero de 2026

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Teli (011) 6009-4500 Int. 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

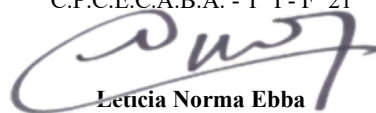
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

al 31 de diciembre de 2025, comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante - pesos - Nota 2.2)

	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$		\$	\$
ACTIVO			PASIVO		
Activo Corriente			Pasivo Corriente		
Bancos (Nota 3)	8.086.272	53.670.996	Deudas fiscales (Notas 8 y Anexo III)	70.584	51.846
Inversiones Financieras (Anexo I y III)	10.131.651.059	9.744.467.755	Honorarios de gestión a pagar (Notas 6 y Anexo III)	88.824.408	101.141.412
Bienes de cambio (Nota 6)	10.238.908.680	9.813.243.291	Otras deudas en moneda (Notas 7 y Anexo III)	24.071.236	31.814.551
Créditos impositivos (Notas 4 y Anexo III)	8.693.858	12.549.358			
Otras cuentas por cobrar en moneda (Notas 5 y Anexo III)	3.690.562	3.881.840			
Total del Activo Corriente	20.391.030.431	19.627.813.240	Total del Pasivo Corriente	112.966.228	133.007.809
Activo No Corriente			Total del Pasivo	112.966.228	133.007.809
Créditos impositivos (Notas 4 y Anexo III)	421.231.002	418.017.240			
Bienes de cambio (Nota 6)	3.484.901.335	3.319.614.540			
Total del Activo no Corriente	3.906.132.337	3.737.631.780	PATRIMONIO NETO	24.184.196.540	23.232.437.211
Total del Activo	24.297.162.768	23.365.445.020	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	24.297.162.768	23.365.445.020

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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


Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112


PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión
Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

ESTADO DE RESULTADOS

al 31 de diciembre de 2025, comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante – pesos – Nota 2.2.)

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Resultados por tenencia de Títulos Valores	3.579.111.081	6.158.388.283
Resultado por venta de Títulos Valores	1.562.174	(19.057.183)
Resultado por tenencia Proyecto Inmobiliario	-	5.663.437.856
Recupero/ (Desvalorización) Proyecto Inmobiliario	590.952.184	(10.110.796.286)
Diferencia de cambio	10.207.424	16.396.829
Subtotal Resultados financieros y por tenencia	4.181.832.863	1.708.369.499
Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(2.636.851.813)	(12.828.413.376)
Honorarios Sociedad Gerente	(288.356.732)	(351.020.366)
Honorarios Sociedad Depositaria	(48.059.455)	(58.503.395)
Honorarios de gestión	(232.161.512)	(210.494.341)
Comisiones bancarias	(851.826)	(574.452)
Otros egresos	(23.792.196)	(66.167.861)
Resultado del ejercicio – Ganancia/ (Pérdida)	951.759.329	(11.806.804.292)

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int.:112

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

al 31 de diciembre de 2025, comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante – pesos – Nota 2.2.)

Rubros	Cuotapartes	31/12/2025 \$	31/12/2024 \$
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	2.033.000.000	23.232.437.211	35.039.241.503
Resultado del ejercicio– Ganancia/ (Pérdida)		951.759.329	(11.806.804.292)
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	2.033.000.000	24.184.196.540	23.232.437.211

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.:112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

al 31 de diciembre de 2025, comparativo con el ejercicio anterior
(expresado en moneda constante – pesos – Nota 2.2.)

	31/12/2025 \$	31/12/2024 \$
VARIACIONES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES (Nota 2.5.g)		
Efectivo al inicio del ejercicio y sus equivalentes	53.670.996	9.862.065
Efectivo al cierre del ejercicio y sus equivalentes	8.086.272	53.670.996
(Disminución)/ Aumento neto del efectivo	(45.584.724)	43.808.931
<u>Causas de las variaciones de efectivo y sus equivalentes</u>		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del ejercicio – Ganancia/ (Pérdida)	951.759.329	(11.806.804.292)
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</u>		
Resultado por tenencia de títulos valores	(3.579.111.081)	(6.158.388.283)
Resultado por tenencia proyecto inmobiliario	-	(5.663.437.856)
Recupero desvalorización	(590.952.184)	10.110.796.286
Disminución de Inversiones Financieras	3.191.927.777	8.634.065.900
Disminución de Créditos Impositivos	641.738	252.105.839
Disminución / (Aumento) de Otras Cuentas por Cobrar en moneda	191.278	(3.714.257)
Disminución de Bienes de Cambio	-	4.737.057.461
Aumento de Deudas Fiscales	18.738	9.859
Disminución de Otras Deudas en moneda	(7.743.315)	(37.596.130)
Disminución de Honorarios de gestión a pagar	(12.317.004)	(20.285.596)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado en las actividades operativas	(45.584.724)	43.808.931
(Disminución)/ Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(45.584.724)	43.808.931

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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


Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.:122


PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 1 – CONSTITUCIÓN DEL FONDO

La Comisión Nacional de Valores (CNV) aprobó la inscripción del Fondo Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario mediante las Resoluciones Generales N° RESFC-2021-21046-APN-DIR#CNV y RESFC-2021-21155-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
23 de febrero de 2026

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.:112



Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 2 - NORMAS CONTABLES

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

2.1. Preparación y presentación de los estados contables

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

Los presentes estados contables están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.2) y han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Esta resolución fue aplicada por el Fondo a partir del 1° de enero de 2025, sin generar efectos en el reconocimiento medición y presentación, excepto por las modificaciones en los nombres de ciertos rubros.

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad no reviste el carácter de entidad pequeña ni mediana, clasificando como “ restante entidad”.

2.2. Unidad de medida

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda constante (pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del ejercicio actual), conforme lo requieren la Resolución General (RG) N° 777/18 de la CNV publicada en el Boletín Oficial, con vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, como así también de acuerdo a la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado en esa fecha (ver Nota 2.4). Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int. 112

 **PELLEGRINI**
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la entidad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,5 % en el ejercicio económico finalizado el 31/12/2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio.

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la Sociedad Gerente ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT54:

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT54.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

2.3. Estimaciones contables

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

2.4. Información comparativa

Los presentes estados contables, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se presentan en forma comparativa con los estados contables del ejercicio anterior, los cuales fueron reexpresados de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

En lo que respecta a las cifras del ejercicio anterior a los efectos de la presentación comparativa, de corresponder, se han reclasificado ciertas cifras patrimoniales, como también nuevas revelaciones con motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1. Las modificaciones de la información comparativa, no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

2.5. Políticas contables sobre criterios de medición

a) Bancos

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

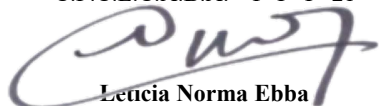
b) Inversiones financieras

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

- Letras del Tesoro y Títulos Públicos Nacionales: al 31 de diciembre de 2025 y 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.
- Cuotapartes de fondos comunes de inversión: al 31 de diciembre de 2025 y 2024, han sido valuadas a la última negociación de cierre del ejercicio respectivamente, disponible del mercado en el que se han negociado utilizando como fuente los valores publicados por empresas de difusión de precios reconocidas en el mercado.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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 leer y entender de la Sociedad Gerente y siguiendo el criterio de prudencia, reflejan el precio de realización de los activos.

c) Créditos impositivos, otras cuentas por cobrar en moneda, deudas fiscales, otras deudas en moneda

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

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 descripto en la Nota 6 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 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 descripto en la Nota 6 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 diciembre de 2025 se han activado los anticipos efectuados y certificados por el Auditor Técnico del proyecto (a excepción de lo indicado en la nota 6. 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.

- III. Los inmuebles recibidos en dación de pago de la deuda de Dotorales S.A. de acuerdo a lo descripto en la Nota 6 III), se clasifican como Bienes de cambio y han sido incorporados a su valor de costo,

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

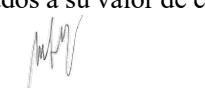
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.112

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

reexpresado en moneda de cierre de acuerdo con lo señalado en la Nota 2.2 a los presentes estados contables.

Respecto de la adquisición directa de otros inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente”, las cuales resultan elegibles como Activos Específicos según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Prospecto del Fondo, de acuerdo a lo descripto en la Nota 6 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.

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 continua el mismo esquema tomando esa valuación como valor de origen desde esa fecha.

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 y sus equivalentes sólo al capital de la cuenta Bancos. El Fondo presenta el estado de flujo de efectivo aplicando el método indirecto.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 132

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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 ejercicio.

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

NOTA 3 - BANCOS

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

Cuentas Bancarias	31/12/2025	31/12/2024
Banco de Valores en pesos	5.620.324	50.634.681
Banco Itaú en pesos	1.393.049	1.897.617
Banco Nación en pesos	342.736	1.137.980
Banco de Valores en dólares – Anexo II	730.163	718
Total	8.086.272	53.670.996

NOTA 4 – CRÉDITOS IMPOSITIVOS

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

Corrientes:

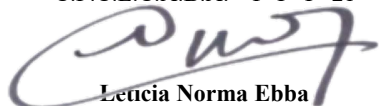
	31/12/2025	31/12/2024
Percepciones de Ingresos Brutos	-	700.660
Percepciones Impuesto al Valor Agregado	2.471.783	2.025.496
Ingresos Brutos saldo a favor	6.222.075	9.823.202
Total	8.693.858	12.549.358

No corrientes:

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto al Valor Agregado	421.231.002	418.017.240
Total	421.231.002	418.017.240

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int. 122

PELLEGRINI
Fondo Común de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 5 – OTRAS CUENTAS A COBRAR EN MONEDA

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

	31/12/2025	31/12/2024
Otros honorarios pagados por adelantado	3.690.562	3.881.840
Total	3.690.562	3.881.840

NOTA 6 – ACTIVOS ESPECÍFICOS DEL FONDO

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.112

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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 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.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Lucenia Norma Ebba
Socia

Contadora Pública (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 173 Fº 221

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente

Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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 m2 vendibles por el precio total de \$ 494.200.000 (en moneda de ese momento). Como consecuencia de dicha transacción, se acordaron realizar las siguientes retenciones sobre el precio de compra:

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

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.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int.112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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

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

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

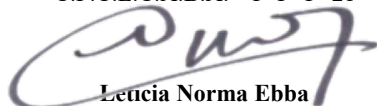
Complementariamente a lo mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad Gerente procedió a: a) Con fecha 20 de julio de 2023, denunciar ante Dotorales S.A., la decisión del Fondo de i) poner fin a la vinculación contractual existente entre el Fondo y la Empresa, ii) Intimación a que en el plazo de 15 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.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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 m2 (lotes 24, 25, 26, 27, 28 y 29) y pasan a constituir Activos Específicos del Fondo, de acuerdo con lo previsto en su Reglamento de Gestión y Prospecto. El costo de adquisición de este proyecto es \$ 550.552.357 (valor al momento de la adquisición).
- IV) El Fondo ha efectivizado una inversión que consiste en la adquisición directa de otros inmuebles del proyecto “Robles de San Vicente”, las cuales resultan elegibles como Activos Específicos según lo establecido en el Reglamento de Gestión y Prospecto del Fondo. En particular, se destaca que la inversión consiste en 6 (seis) inmuebles ubicados en la Ciudad de San Vicente, Provincia de Buenos Aires, de una superficie total de 3.928 m2 vendibles, lotes 1, 2, 4, 5, 6 y 7, cuya fecha de escrituración fue el 26 de octubre de 2023. El costo de adquisición de este proyecto es \$ 563.511.000 (valor al momento de la adquisición).

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Al 31 de diciembre 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 31/12/2025 \$	Importe al 31/12/2025 \$
Activos Corrientes			
Bienes de Cambio			
Proyecto Canning (Punto I)			
Boletos de compraventa de Unidades Funcionales 1 a 80 - Alto Canning	3.571,92	3.503.037,31	12.512.569.014
Desvalorización Acumulada del Proyecto (a)			(2.273.660.334)
Total Bienes de cambio Corrientes			10.238.908.680
Activos No Corrientes			
Bienes de Cambio			
Proyecto San Vicente (Punto II)			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	7.860	861.729,61	6.773.194.769
Desvalorización Acumulada del Proyecto			(5.184.301.112)
Otros Gastos Activables			15.426.343
Proyecto San Vicente (Punto III)			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	5.792		2.232.265.835
Desvalorización Acumulada del Proyecto			(1.141.417.835)
Proyecto San Vicente (Punto IV)			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente (a)	3.928		2.284.807.862
Desvalorización Acumulada del Proyecto			(1.495.074.527)
Total Bienes de cambio No Corrientes			3.484.901.335
Total			13.723.810.015

(a) Las desvalorizaciones corresponden a lo indicado en Nota 6 (acápites I, II, III y IV).

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

NOTA 7 – HONORARIOS DE GESTIÓN A PAGAR

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

	31/12/2025	31/12/2024
Honorarios Sociedad Gerente a pagar	77.447.953	87.330.794
Honorarios Sociedad Depositaria a pagar	11.376.455	13.810.618
Total	88.824.408	101.141.412

NOTA 8 - OTRAS DEUDAS EN MONEDA

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

	31/12/2025	31/12/2024
Honorarios por servicios a pagar	1.145.586	1.656.143
Provisión – Retención por gastos	22.925.650	30.158.408
Total	24.071.236	31.814.551

NOTA 9- DEUDAS FISCALES

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

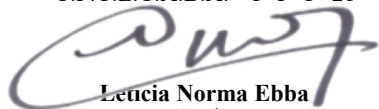
	31/12/2025	31/12/2024
Otras retenciones	70.584	51.846
Total	70.584	51.846

NOTA 10 - HONORARIOS POR GESTIÓN

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 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:

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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


Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.112


PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión
Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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

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

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

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

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 cuotas partes, 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 cuotas partes.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int.112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 31/12/2025	Valor de Cuotaparte al 31/12/2025	Cantidad de Cuotapartes al 31/12/2024	Valor de Cuotaparte al 31/12/2024 (1)
Clase “Única”	2.033.000.000	11,895817	2.033.000.000	11,427662

(1) Reexpresados a efectos comparativos de acuerdo con lo señalado en la Nota 1.2.

NOTA 12 - COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

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

Denominación	Cantidad de cuotapartes al 31/12/2025	Valor cuotaparte en pesos al 31/12/2025	Patrimonio neto en pesos al 31/12/2025	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	11,895817	24.184.196.540	2.033.000.000	11,427662	23.232.437.211

(1) Reexpresados a efectos comparativos de acuerdo con lo señalado en la Nota 1.2.

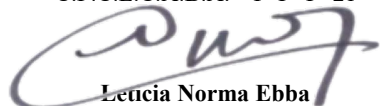
NOTA 13 - LEY DE MERCADO DE CAPITALES Y RESOLUCIONES GENERALES DE LA CNV

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 rigió a partir del 28 de enero de 2013. Posteriormente, con fecha 29 de julio de 2013, se emitió el Decreto N° 1.023/13 del PEN en el que se reglamentó parcialmente la mencionada Ley, estableciendo que la CNV sería la Autoridad de Aplicación del citado Decreto, quedando facultada para dictar las normas complementarias y aclaratorias, que resulten necesarias para la implementación de las disposiciones.

La mencionada normativa concentra en la CNV el control de todos los sujetos de la oferta pública de valores negociables y establece, entre otras disposiciones que, los mercados en funcionamiento y aquellas entidades

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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).

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.

Con fecha 23 de abril de 2020, la CNV publicó la RG N°835/20 que limita la tenencia de depósitos de moneda extranjera hasta un 25% del Patrimonio Neto para determinados Fondos Comunes de Inversión y en caso de ser necesario, establece un cronograma a los fines de que la reducción de la tenencia de moneda extranjera se realice en forma escalonada y no perjudicial para los cuotapartistas. Esta limitación aplica a FCI denominados en moneda nacional y a FCI denominados en moneda extranjera que emitan al menos una clase de cuotaparte denominada y suscripta en moneda nacional. Adicionalmente suspende las operaciones de suscripción de cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión en monedas distintas a la moneda del Fondo, con excepción de las suscripciones de cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión Abiertos autorizados bajo el Régimen de Repatriación de Activos Financieros de la Ley N° 27.541 y el Decreto Reglamentario N° 99/2019 (modificado por el Decreto N°116/2020); cuando la moneda del Fondo sea la moneda de curso legal y las suscripciones fueran realizadas en una moneda distinta”.

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112



PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión
Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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 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.

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, participe esencial en este tipo de estructuras, estableciéndose un régimen informativo especial para quienes desempeñen la función y la de un auditor técnico, responsable de la elaboración de informes periódicos sobre el avance de obra, comparando las proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos a la ejecución de las obras, calculando los desvíos y cualquier otra información que resulte relevante sobre el emprendimiento.

Con posterioridad, el día 29 de octubre de 2020, la CNV publicó la RG N°865/20. El objetivo de esta nueva normativa es brindar las herramientas necesarias que permitan el acceso al financiamiento a través del mercado de capitales para el desarrollo de proyectos de infraestructura pública, a nivel nacional, provincial y municipal. Por medio de FCIC y FF, se pretende complementar recursos públicos y privados, en lo que se denomina una solución mixta de financiamiento, permitiendo que los inversores domésticos logren estar posicionados en un instrumento financiero de calidad y, a la vez, movilizar recursos del mercado de capitales hacia fines prioritarios para el desarrollo económico como es la infraestructura pública, con un fuerte enfoque federal. Como característica distintiva, se podrán incorporar entre sus activos subyacentes

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

elegibles, instrumentos de financiamiento que puedan emitir el Patrocinador, el Contratista o un tercero, en cuyo caso el pago esté garantizado por los flujos de fondos del proyecto de Infraestructura Pública o por un flujo de afectación específico, como, por ejemplo, certificados de obra pública, valores representativos de deuda fiduciaria, valores negociables o cualquier otro instrumento de reconocimiento de derechos de cobro, tributo o cargo específico, entre otros.

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

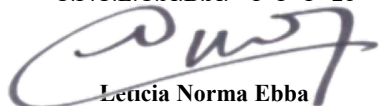
Con fecha 26 de noviembre de 2020 la CNV publicó la RG N°873/20, con el objetivo de que los fondos comunes de inversión abiertos se tornen más eficientes para el cuotapartista desde el punto de vista económico, se elimina la obligatoriedad de presentación de los estados contables trimestrales para estos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

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

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112



PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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 cuotas partes de fondos comunes de inversión y certificados de participación o valores representativos de deuda de fideicomisos financieros, que hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la CNV y cuyo activo subyacente principal esté integrado por depósitos y determinados bienes que estuvieren exentos en el impuesto sobre los bienes personales de no mediar tales vehículos. Adicionalmente establece el listado de regímenes especiales de productos de inversión colectiva exentos. La citada resolución también fija un régimen de información estableciendo quiénes son los sujetos obligados a cumplimentarlo, y la forma y plazos en que deberá ser remitida la información para ser identificables para el inversor.

Con fecha 27 de enero de 2022, en el marco del procedimiento de “Elaboración Participativa de Normas”, la CNV 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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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

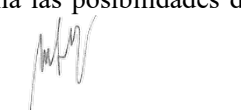


Lucía Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión
Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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.

Con fecha 20 de septiembre de 2023, la CNV publico 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 publico 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.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

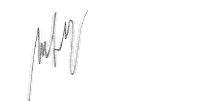
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Ave. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int.112

 **PELLEGRINI**
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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.

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.

A fin de proseguir con el proceso de acrecentamiento de oportunidades de acceso al mercado de capitales para las PyMEs, este plazo fue prorrogado nuevamente hasta el 31 de diciembre de 2025, tanto para los

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) – 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int. 112



Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

fondos comunes de inversión como para los fideicomisos financieros a través de la RG N° 1070/25 publicada con fecha 18 de junio de 2025.

Mediante el Decreto N° 847/2024 se reglamentó el Título IV -Promoción del Empleo Registrado- y el Título V -Modernización Laboral- de la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de lo Argentinos N° 27.742 y en los términos del mencionado Decreto, se estableció la necesidad de reglamentar el Sistema de Cese Laboral como régimen alternativo acordado en el marco de las Convenciones Colectivas de Trabajo que le brinda a los empleadores y trabajadores la posibilidad de sustituir la indemnización por antigüedad prevista en la ley. En dicho marco, se dispone que el Sistema de Fondo de Cese se establecerá por medio del Convenio Colectivo de Trabajo, y que deberá administrarse bajo alguna de las modalidades allí enunciadas dentro de las cuales se cita como inciso b), a los Fondos Comunes de Inversión Abiertos (FCI) de Cese Laboral.

A través de la RG N° 1066/25, la CNV propicia la creación de un régimen especial de Productos de Inversión Colectiva de Cese Laboral a los fines de otorgar un marco regulatorio específico. Dicho marco fue formalizado posteriormente con fecha 18 de junio de 2025 a través del a RG N° 1071/25 con la creación de ese nuevo régimen.

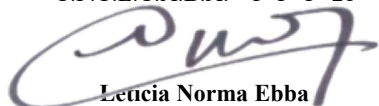
Continuado con la desregulación y simplificación de procesos dentro de la operatoria del mercado de capitales, la CNV con fecha 1 de septiembre de 2025 publico la RG N° 1082 que reglamenta el régimen de oferta pública con autorización automática de Fondos Comunes de Inversión Abiertos. El presente régimen aplicará para la constitución de nuevos Fondos Comunes de Inversión Abiertos cuya denominación y objetivos y política de inversión o, en su caso, régimen especial conserven identidad con otros FCI ya autorizados por esta CNV, y hayan sido constituidos por la misma Sociedad Gerente. Así, los nuevos fondos que se constituyan bajo este régimen podrán diferir de los aprobados con anterioridad, entre otros aspectos, en su moneda de denominación, en los activos elegibles, en las clases de cuotapartes y otras condiciones de emisión.

Adicionalmente, con fecha 16 de septiembre de 2025, la CNV publico la RG N° 1085 a través de la cual el organismo realiza una actualización y modernización del marco normativo aplicable a los de los regímenes especiales aplicables a los productos de inversión colectiva, es decir tanto a los fideicomisos financieros como a los fondos comunes de inversión. En este sentido, se destaca: 1) la reestructuración de la normativa relativa a los Regímenes Especiales de PICs, a fin de eliminar la duplicidad de artículos y unificar exigencias; 2) la modificación del Capítulo V del Título V de las normas a efectos de reordenar la totalidad de Disposiciones Generales de los Regímenes Especiales de PICs aplicables; y 3) la incorporación en sendos Capítulos de las disposiciones propias de cada régimen especial aplicables a FFs, FCIs Cerrados y a FCIs Abiertos, los que, en este último caso, se encontraban previstos en los distintos Capítulos del régimen general.

Dentro de este mismo proceso de desregulación y simplificación normativa, con fecha 29 de octubre de 2025, la CNV dispuso a través de la RG N° 1089 modificaciones orientadas a simplificar y agilizar los procesos de autorización, inscripción y registración de los Fondos Comunes de Inversión abiertos y

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Lucenia Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión
Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

cerrados; así como de los agentes intervinientes en su operatoria, reduciendo aquellas exigencias formales que no comprometan la seguridad jurídica ni la calidad de la información. El resultado de esta simplificación aplicable a los fondos comunes de inversión implica un reordenamiento normativo y la derogación de numerosas disposiciones actualmente obsoletas. Uno de los principales aspectos que afecta a las Sociedades Gerentes es que ahora pueden optar entre emitir EECC trimestrales o una certificación que acredite el requisito patrimonial exigible e informando la cantidad de Fondos vigentes, dentro de los CUARENTA Y DOS (42) días corridos de cerrado cada trimestre.

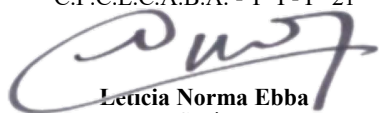
A través de la RG N°1091 de fecha 19 de noviembre de 2025, la CNV propicia una reforma normativa destinada a ampliar el universo de fondos comunes de inversión abiertos en los que puedan invertir los menores de edad adolescentes en línea con las recomendaciones internacionales. A partir de esta nueva regulación, las personas menores de 13 años, podrán cursar órdenes de suscripción de cuotapartes de FCI abiertos, mediante la modalidad de captación de solicitudes de suscripción y rescate a través de internet, con la previa autorización de su representante legal, quien detentará la titularidad de las cuotapartes en el respectivo registro. Asimismo, una vez alcanzada la mayoría de edad por parte del menor autorizado, deberá procederse, en forma inmediata, al traspaso de la titularidad de las cuotapartes a su nombre, sin ninguna comisión y/o cargo.

A través de la RG N°1092 de fecha 27 de noviembre de 2025, y como consecuencia de una comunicación por parte del Banco Central de la República Argentina (BCRA) en donde observa un significativo incremento en la participación de los Fondos Comunes de Dinero en el mercado de cauciones, la CNV limita al 20% del patrimonio neto la tenencia de dichos fondos, con el objetivo de mantener un correcto funcionamiento de la política monetaria.

Complementariamente, el día 23 de diciembre de 2025, la CNV publica la RG N°1096 que a raíz de la limitación establecida anteriormente y como consecuencia de otra recomendación del Banco Central de la República Argentina (BCRA), flexibiliza la tenencia de depósitos a plazo fijo para determinados fondos, manteniendo el límite máximo agregado del 70% del patrimonio de los FCI de Mercado de Dinero Clásicos para la inversión en depósitos a plazo fijo, disponiendo, no obstante, que la exposición a cada una de las modalidades (plazos fijos tradicionales y plazos fijos precancelables) no pueda superar, en forma individual, el 50% del patrimonio del FCI, en atención a que dicha adecuación permitiría una mejor adaptación de los FCI de Mercado de Dinero Clásicos a las condiciones del mercado financiero, contribuyendo al fortalecimiento de su funcionamiento y a la protección de los intereses de los cuotapartistas.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Ayda, Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.: 112

PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

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.

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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

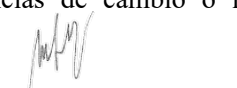


Lucenia Norma Ebba
Socia

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int. 112

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión
Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

actualizaciones según cláusulas de emisión, no formarán parte de la ganancia bruta sujeta a impuesto. Si la emisión se hubiera realizado en moneda nacional sin cláusula de ajuste, el costo de adquisición o suscripción podrá ser actualizado mediante la aplicación del índice mencionado en el segundo párrafo del artículo 89 de la Ley de Impuesto a las Ganancias;

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

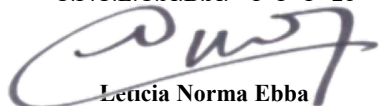
No obstante lo descripto precedentemente, independientemente de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 206 de la Ley de Financiamiento Productivo ya mencionada, el Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Pellegrini I, se encuadra dentro de uno de los regímenes incluidos en el anexo I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

NOTA 15 - CONTEXTO ACTUAL EN EL QUE OPERA EL FONDO

En materia económica, concluido el 2025, la actividad arroja señales mixtas. En ese sentido, las perspectivas vinculadas a la inflación, el gasto público, el superávit fiscal, las proyecciones relacionadas al tipo de cambio y los sectores de la actividad económica tuvieron fluctuaciones que impactaron en los indicadores micro que se observan en cada uno de los sectores productivos y de servicios, todo lo cual generó impacto positivo en la balanza comercial, mostrando una tendencia de crecimiento constante en el período. Las exportaciones estuvieron impulsadas por productos primarios y bienes de consumo, mientras que las importaciones también aumentaron, aunque a un ritmo menor. Ello generó un intercambio comercial de 149.827 millones de dólares para el 2025 (enero-noviembre 2025), en virtud de lo cual y de manera interanual (base noviembre), las exportaciones aumentaron un 24,1% interanual y las importaciones lo hicieron a un ritmo del 6,6%. Asimismo, el estimador mensual de la actividad económica (EMAE) mostró una recuperación interanual sostenida durante varios meses registrando un 3,2% (base octubre), con una dinámica heterogénea por sectores de actividad, logrando un acumulado a octubre 2025 del 5%. En tal aspecto, se pueden ver sectores que empujan la actividad económica hacia una recuperación y otros que no

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Lucía Norma Ebba
Socia

Contadora Pública (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 173 Fº 221

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int: 112


Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

al 31 de diciembre de 2025, comparativas con el ejercicio anterior
(expresadas en moneda constante - pesos - Nota 2.2.)

muestran crecimiento o reflejan un moderado retroceso. La capacidad instalada muestra altos niveles de ociosidad, especialmente en los sectores de manufactura y construcción, producto de los procesos de ajuste y una demanda interna aún moderada.

En tal contexto, la publicación de datos de inflación por parte del INDEC muestra para el cierre del año un valor promedio mensual menor al 2,4%, mostrando un claro descenso en los guarismos de inflación acentuando su desaceleración para el cierre del 2025, lo que registro un índice del 31,5%, muy por debajo de los valores de la última década. Por otro lado, se ha registrado para los primeros nueve meses del año un superávit financiero (luego de intereses) equivalente al 0,6% del PBI, lo que refleja un superávit primario del 1,7% del PBI.

En lo referente a la industria de Fondos Comunes de inversión, el período culminó con un patrimonio administrado de \$77,4 billones, mostrando un crecimiento nominal anual de \$19,7 billones (35%), registrando rendimientos en el mismo período por un 34,5%. Los fondos destacados del período, en términos de rendimiento, fueron los de renta fija (38,45%), T+1 (38,24%) y mercado de dinero (33,5%). Asimismo, vale destacar que los fondos con destino específico han repuntado su performance logrando rendimientos promedios del 37,77%. Al cierre del año, la valuación del patrimonio administrado por la industria en dólares A3500 representó un importe del orden de U\$S 53 mil millones.

En el contexto descripto, en términos de rendimiento, Pellegrini logró posicionar algunos de sus fondos por encima de sus respectivos “*benchmarks*”. En ese sentido, considerando los fondos comparables de su tipo, los Fondos Pellegrini Agro, Pellegrini Federal y Pellegrini Renta Pesos ocuparon el puesto #2 y el Fondo Pellegrini Desarrollo ocupó el puesto #4. Asimismo, el Fondo Pellegrini Crecimiento alcanzó un rendimiento del 41,98%, lo que permitió superar la inflación si se lo compara contra el índice CER (31,18%). Es esa misma línea, el rendimiento de nuestro Fondo Protección (38,65%) logro una cobertura contra el tipo de cambio del 93% frente a un tipo de cambio A3500 del 41,35%. En el contexto descripto, la compañía culminó el 2025 con un AUM de \$ 2,77 billones, lo que permitió alcanzar un market share del 3,6% y el séptimo puesto en la industria de FCI.

NOTA 16 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

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

NOTA 17 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 19 de enero de 2026 se vendieron las primeras 2 unidades del Proyecto “Alto Grande Canning” del módulo 14, y actualmente hay otras 3 reservas más que están en proceso de validación con Banco de Valores. En el próximo cierre trimestral se verá reflejada la reducción en la cantidad de metros cuadrados en dicho proyecto. No existen otros acontecimientos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo ni los resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21



Lucía Norma Ebba
Socia
Contadora Pública (U.A.J.F.K.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 173 Fº 221

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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



Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 int.122

PELEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martín Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

INVERSIONES FINANCIERAS

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

Anexo I

Descripción	Cantidad o Valor Nominal	Valuación o Cotización al cierre \$	Importe al 31/12/2025 \$	Importe al 31/12/2024 \$
Fondos Comunes de Inversión (a)				
QUINQUELA PESOS CLASE B	7.070.348	48,6485	343.961.991	-
Subtotal Fondos Comunes de Inversión			343.961.991	-
Títulos Valores (a)				
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER A DTO VTO 29/05/26	1.200.000.000	0,9996	1.199.509.872	-
BONO GLOBAL REP ARG U\$S STEP UP 2030	6.415.881	1049,9862	6.736.586.334	7.557.877.680
BONO GLOBAL REP ARG USD STEP UP 2035 - 81088	778.472	1184,1074	921.794.442	-
BONO REP ARG U\$S STEP UP 2030 - 5921	915.900	1015,1746	929.798.420	-
LETRA TESORO CAPITALIZABLE \$ VTO 18/06/25				335.954.439
LETRA TESORO CAPITALIZABLE \$ VTO 30/09/25				1.850.635.636
Subtotal Títulos Valores			9.787.689.068	9.744.467.755
Total Inversiones Financieras Corrientes			10.131.651.059	9.744.467.755

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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026
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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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


Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.:112


Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

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

Anexo II

Denominación	Monto en moneda extranjera	Cotización (a) \$	Monto en moneda local \$
Activo:			
<u>Caja y bancos</u>			
Banco de Valores Cuenta Corriente	502	1.455	730.163
<u>Inversiones</u>			
Títulos valores (Anexo I)	5.902.529	1.455	8.588.179.196
Total del activo al 31/12/2025			8.588.909.359
Total del activo al 31/12/2024			7.557.878.398

U\$: Dólares estadounidenses

- (a) Ver Nota 1.5 a). Tipo de cambio: de cierre mayorista que surge del Sistema de Operaciones Electrónicas "SIOPEL" del Mercado Abierto Electrónico.

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026
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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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


Martín F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int. 112


PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

“Pellegrini I”

Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario

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

ACTIVOS Y PASIVOS POR VENCIMIENTO

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

Anexo III

Denominación	Inversiones financieras	Créditos impositivos	Otras cuentas a cobrar en moneda	Honorarios de gestión a pagar	Deudas fiscales	Otras deudas a pagar en moneda
A vencer:						
1er. trimestre del 2026	-	6.222.075	3.690.562	88.824.408	70.584	24.071.236
Mas de un año	-	421.231.002	-	-	-	-
Sin plazo establecido	10.131.651.059	2.471.783	-	-	-	-
Total al 31/12/2025	10.131.651.059	429.924.860	3.690.562	88.824.408	70.584	24.071.236
Total al 31/12/2024	9.744.467.755	430.566.598	3.881.840	101.141.412	51.846	31.814.551
Que no devengan interés	-	429.924.860	-	88.824.408	70.584	24.071.236
Que devengan interés	-	-	-	-	-	-
Tasa variable	10.131.651.059	-	-	-	-	-
Total al 31/12/2025	10.131.651.059	429.924.860	3.690.562	88.824.408	70.584	24.071.236
Total al 31/12/2024	9.744.467.755	430.566.598	3.881.840	101.141.412	51.846	31.814.551

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


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

Véase nuestro informe de fecha
23 de febrero de 2026

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


Martin F. Mazzeo
Presidente
Avda. Corrientes 345 (CABA) - 10mo. Piso
Tel: (011) 6009-4500 Int.:112


PELLEGRINI
Fondos Comunes de Inversión

Martin Fernando Mazzeo
Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES

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

Informe sobre la auditoría de los estados contables

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables adjuntos de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario C.U.I.T. 30-71719296-2 (en adelante el “Fondo”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas 1 a 17 y el anexo I, II y III que se presentan como información complementaria.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de “Pellegrini I” Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones y las variaciones en su patrimonio neto y el flujo de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina.

2. Fundamentos de la opinión

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

3. Énfasis sobre la aplicación de la RT54 (TO RT59)

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.

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

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra

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

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

La Dirección de Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión en su carácter de Agente de Administración del Fondo (en adelante, la “Sociedad Gerente”) es responsable de la preparación y presentación de los estados contables adjuntos de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina y con las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para la preparación de estados contables. Esta responsabilidad incluye el control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

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

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

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

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

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

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

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

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a. En base a nuestro examen efectuado con el alcance indicado en 5), informamos que los estados contables adjuntos surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las normas de la Comisión Nacional de Valores, y se encuentran pendientes de transcripción en el libro de Inventarios y Balances;
- b. al 31 de diciembre 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, 23 de febrero de 2026.

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 Accionistas, Presidente y Directores de
Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión
Domicilio Legal: Av. Corrientes 345 – Pisos 9º y 10º
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., quien 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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de febrero de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 23/02/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: PELLEGRINI I FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO

Otras (con domic. fiscal)

CUIT: 30-71719296-2

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$24.297.162.768,00

Intervenida por: Dra. LETICIA NORMA EBBA

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dra. LETICIA NORMA EBBA

Contador Público (Universidad Argentina "John F. Kennedy")

CPCECABA T° 173 F° 221

Firma en carácter de socio

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

T° 1 F° 21

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

689699

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
ycnfvuac

