

REPORTE

De uso de fondos y beneficios **Ambientales y Sociales**

**PELEGRINI I FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

28 de Abril 2023

Introducción a Bono Sociales, Verdes y Sustentable (SVS)¹.

En línea con el desarrollo de la financiación sustentable a nivel mundial, ByMA desarrolló en el año 2019 para Argentina, una guía y un reglamento para la emisión y el listado de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables, los cuales han sido aprobados por la CNV.

Esta iniciativa busca otorgar al mercado una nueva forma de financiamiento que conceda a emisores, inversionistas y stakeholder en general la posibilidad de formar parte del objetivo planteado por el Protocolo de Kioto y el Acuerdo de París de mitigar los efectos del calentamiento global; y de promover una mayor responsabilidad ambiental y social tal como lo disponen los principios del Pacto Global de la Naciones Unidas.

ByMA define los Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de la siguiente manera:

- **Bonos Sociales:** Cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sean nuevos y/o existentes; y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los Social Bond Principles (SBP). Los proyectos sociales tienen por objetivo ayudar a abordar o mitigar un determinado problema social y/o conseguir resultados sociales positivos, en especial, pero no exclusivamente, para un determinado grupo de la población.

- **Bonos Verdes:** Cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar, o refinanciar, ya sea en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, nuevos o existentes y que se encuentren en línea con los cuatro componentes principales de los Green Bond Principles (GBP).

Climate Bonds Initiative (CBI) define a los bonos verdes como aquellos bonos donde el uso de los recursos es segregado para financiar nuevos proyectos y también refinanciar existentes con beneficios ambientales.

- **Bonos Sustentables:** Refiere a aquellos Bonos que cumplen con ambas categorías descriptas aquí arriba.

¹ Información extraída de <https://www.byma.com.ar/productos/bonos-svs/>

Breve descripción del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Pellegrini I (“Pellegrini I”).

Pellegrini I es el primer Fondo Común de Inversión (FCI) cerrado en pesos, 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 financiará el desarrollo de viviendas para los sectores de ingresos medios y bajos de la población, definidos como viviendas de hasta 220.000 UVAs o UVIs de precio final, con inicio de construcción, para ser reactivadas y puestas a la venta en condiciones adecuadas de precio.

Algunas de las características principales de los proyectos en los cuales podrá participar el fondo se encuentran detalladas en el Reglamento de Gestión y en el Prospecto.

- Los Proyectos Inmobiliarios se ubicarán en áreas urbanas o semiurbanas, en cualquier lugar dentro de la República Argentina.
- 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).
- Los Proyectos Inmobiliarios podrán ser financiados por el Fondo hasta el ochenta por ciento (80%) del monto total del Proyecto Inmobiliario. Sólo se participará en Proyectos Inmobiliarios que, al momento de la primera inversión del Fondo, tengan un avance de al menos el veinte por ciento (20%).
- La participación en los Proyectos Inmobiliarios podrá realizarse mediante la adquisición de manera directa de inmuebles, o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas en los términos que autoricen las Normas y en tanto resulten compatibles con lo previsto por el art. 206 de la Ley 27.440, con destino a su futura enajenación, o su alquiler y posterior enajenación.
- Pautas de Diversificación.
 - ✓ Por Proyecto Inmobiliario: 50% (cincuenta por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
 - ✓ Por deudor en el caso de créditos hipotecarios: 20% (veinte por ciento) del patrimonio neto del Fondo.
 - ✓ Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los Proyectos Inmobiliarios deberán estar ubicados en centros urbanos de más de 500.000 habitantes.

Se trata de un fondo cerrado impulsado por Pellegrini S.A. (como Sociedad Gerente) y Banco de Valores (como Sociedad Depositaria) que prevé la emisión de cuotas partes por un valor de oferta pública de \$2.000.000.000 en el primer tramo de emisión y de hasta \$10.000.000.000 como monto máximo nominal y un plazo de 10 años.

Respecto al plazo de aplicación de los Fondos, la Sociedad Gerente prevé una ejecución escalonada del Plan de Inversión, de forma tal de completar la totalidad de las inversiones requeridas hacia el final del quinto año de vigencia del Fondo. En particular, se prevé cumplir anualmente con el siguiente porcentaje: primer año 25%; segundo año 25%; tercer año 25%; cuarto año 15% y quinto año 10%.

El Fondo podrá realizar inversiones transitorias, durante el período de formación de activos específicos y en todo momento fuera de dicho período siempre que se cumpla con la especificidad del objeto de inversión del Fondo

El fondo cuenta con una calificación de crédito Categoría FI2(arg) otorgada por FixScr.

En la opinión de FIX, el fondo demuestra altos estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.

Calificación del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Pellegrini I (“Pellegrini I”) como Bono SVS.

El fondo cuenta con una calificación como Bono Social de BSC2 (arg) otorgada por FixScr.

La calificadoradora concluye que Pellegrini I, está alineado a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sociales (Bonos con impacto social positivo alineados a los SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) generando un impacto social positivo.

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria (Activos Específicos) previstos en el Art. 206 de la Ley 27.440. El impacto social positivo proviene dentro de las categorías establecidas en los SBP de ICMA en la de Vivienda Asequible.

FIX considera que el Impacto Social estará determinado por la cantidad de nuevas viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, sin embargo, el mismo es limitado dado que no hay requerimientos específicos respecto a quienes adquieren las mismas. No obstante, la población objetivo de ingresos medios y bajos se verá beneficiada en forma directa o indirecta a través del incremento de oferta de viviendas vinculadas en dicho segmento.

Adicionalmente, el presente Fondo permitiría motorizar la construcción, creando nuevos empleos. La actividad inmobiliaria tiene un visible impacto sobre la cadena de valor de la construcción que es integrada por pequeñas y medianas empresas y el Fondo contratará PyMEs para el cumplimiento del Plan de Inversión. Argentina es uno de los países de la región con menor penetración de los créditos hipotecarios y las fuertes devaluaciones han incrementado el problema del acceso a la vivienda para un porcentaje elevado de la población.

Uso de Fondo durante el ejercicio 2021.

El fondo fue lanzado al mercado el 11 de junio de 2021 y administraba al cierre del ejercicio un patrimonio de \$2.425.714.600.

Durante este periodo inicial de formación de activos específicos, definido como aquel periodo en donde se evalúan los potenciales proyectos, se instrumentan y se ejecutan las decisiones de inversión, y de conformidad con lo establecido en el Capítulo 6 Sección 1, del Reglamento de Gestión, el Fondo realizó Inversiones transitorias, más específicamente inversiones en Títulos Públicos, Letras del Tesoro y Fondos Comunes de Inversión “Mercado de Dinero”.

A continuación, un detalle de la apertura de las inversiones del fondo al 31/12/2021

Descripción	VN	Valuación en pesos	Importe
Fondos Comunes de Inversión (a)			
QUINQUELA PESOS CLASE B	2.289.442	5,987226	13.707.407
Subtotal Fondos Comunes de Inversión al 31/12/2021			13.707.407
Títulos Valores (a)			
BONO TESORO NAC \$ AJUST CER 1,20% VTO 18/03/2022	125.000.000	1,909361	238.670.164
BONO TESORO NAC \$ AJUST CER 1,4% VTO 23/03/23	175.000.000	1,899417	332.398.031
BONO TESORO NAC \$ CER VTO 13/8/23	106.350.000	1,730293	184.016.665
LETRA DEL TESORO \$ AJUS CER VTO 30/06/22	610.000.000	1,206614	736.034.296
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER VTO 31/12/21	600.000.000	1,204588	722.752.802
LETRA TESORO NAC \$ DESC VTO 31/03/22	230.000.000	0,911199	209.575.860
Subtotal Títulos Valores al 31/12/2021			2.423.447.818
Total Inversiones al 31/12/2021			2.437.155.225

Uso de fondos durante el ejercicio 2022.

El fondo administraba al cierre del ejercicio un patrimonio de \$4.241.570.900.

A continuación, un detalle de la apertura de las inversiones transitorias del fondo al 31/12/2022, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 6 Sección 1.

Descripción	VN	Valuación en pesos	Importe (Unidades)
Fondos Comunes de Inversión (a)			
QUINQUELA PESOS CLASE B	9.290.733	9.3448	86.819.716
Subtotal Fondos Comunes de Inversión al 31/12/2022			86.819.716
Títulos Valores (a)			
BONO TESORO NAC \$ AJUST CER 1,4% VTO 25/03/23	50.000.000	3,5347	176.734.123
BONO TESORO NAC \$ CER VTO 13/08/23	176.350.000	3,1786	560.549.219
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER VTO 21/04/23	583.605.058	1,6839	982.732.557
LETRA TESORO NAC \$ AJUST CER VTO 19/5/23	340.000.000	1,6127	548.303.230
Subtotal Títulos Valores al 31/12/2022			2.268.319.129
Total Inversiones al 31/12/2022			2.355.138.845

Al 31 de diciembre de 2022 los saldos registrados por el Fondo por Activos Específicos ascendían a \$2.093.090.740.

Descripción	M2	Valuación m2 al 31/12/2022 Pesos	Importe al 31/12/2022 (Unidades)
Activos No Corrientes			
Bienes de Cambio			
• Proyecto Canning			
Boletos de compraventa de Unidades Funcionales 1 a 80 - Alto Canning	3.571,92	354.584,14	1.266.546.175
• Proyecto San Vicente			
Terrenos e Inmuebles – Robles San Vicente	7.860	78.295,55	615.403.025
Anticipos a la constructora	-	-	211.141.540
Subtotal	7.860	105.158,34	826.544.565
Total			2.093.090.740

Proyecto Canning

Con fecha 6 de enero 2022 el Fondo suscribió la primera inversión en un activo específico. La misma consistió en una inversión de \$850.116.960 que representó el 34,48% del Patrimonio del

Fondo a dicha fecha, quedando cumplimentado con la misma el porcentaje mínimo del primer año establecido en el Capítulo 5, punto 4 del Reglamento de Gestión.

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. Al 31 de diciembre de 2022 el monto restante a cancelar ascendía a \$ 196.005.926

La inversión consiste en la adquisición directa de unidades del proyecto “Alto Grande Canning”.

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 las unidades adquiridas son construidas por una empresa que reviste la calidad de PyME. Asimismo, se informa que la compra de las unidades se encuentra garantizada con una hipoteca.

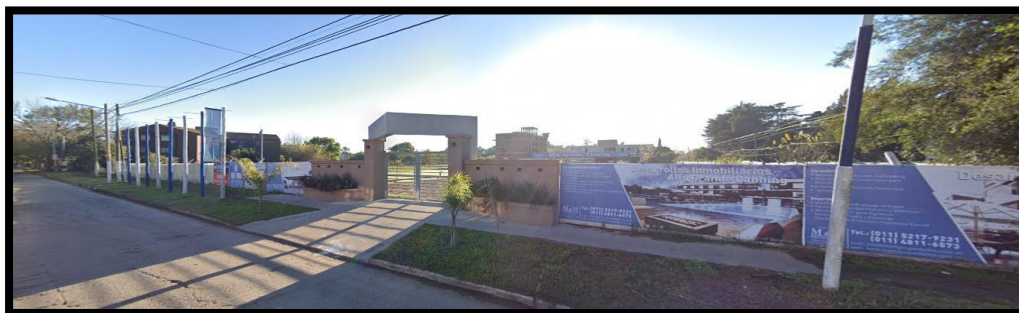
A continuación, se detallan algunas características:

- Unidades adquiridas: ochenta (80) sobre un total de 388.
- “Fideicomiso Alto Grande Canning”.
- Fiduciario: Residencias Canning S.A.(Pyme)
- 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).
- Fecha de celebración del contrato: 6 de enero de 2022.

Se trata de un proyecto residencial de aprox. 40.079m², un conjunto de viviendas ubicadas en un predio de 22.460,57 m², con frente a Emilio Mitre entre Río Pilcomayo y San Luis, 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.





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.

A la fecha de emisión del presente informe, el proyecto continúa en su fase de construcción en los módulos edilicios 14 y 16, los cuales contienen las unidades funcionales adquiridas oportunamente.

Los módulos se proyectaron con planta baja y 4 pisos, con 20 departamentos de 3 ambientes, 20 departamentos de 2 ambientes y SUM terraza. Ambos se ubican en forma simétrica y son idénticos.

En las obras iniciadas en enero del 2022, a la fecha ya fueron realizadas las tareas de preparación del terreno, movimiento de suelos, nivelación y hormigón de fundaciones y cimientos, estructura resistente de hormigón, mamposterías interiores y exteriores.

El rubro hormigón en ejecución está terminado, lo que respecta a la estructura, fundaciones, submuración, encofrado de losas y vigas. Además, el rubro mampostería de elevación se encuentra terminado.

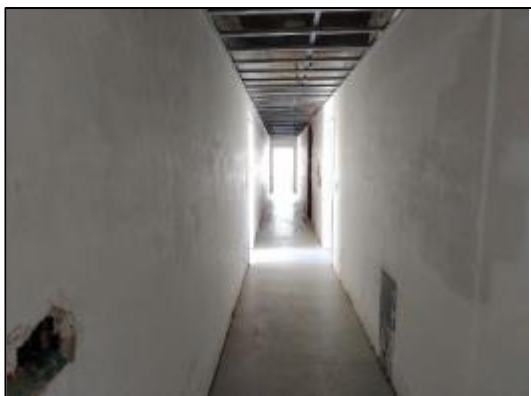
Se continúa trabajando en la colocación de cañería de agua, armado de estructuras para Durlock, piso cerámico y se comenzaron carpetas en baño en 4° piso del módulo 14. En lo que respecta al módulo 16, se han colocado marcos de puertas y se comenzó con el primer mano de pintura en interiores, tarquini terminado en exterior y se avanza con el contrapiso con aislación en terraza más desagües pluviales.

Se estima que para el 11/04, se comiencen los trabajos de instalación de los ascensores.

Si bien se observa un avance importante en la construcción de los amenities, que corresponde a la piscina, gimnasio, SUM, se considera, en términos generales, que, en el último trimestre, la obra se está llevando a cabo con un ritmo desacelerado en relación con el cumplimiento de los plazos propuestos.

Al 31 de marzo de 2023 se certificó para los módulos 14 y 16 un avance de obra del 78,51 % y 79,25 %, respectivamente.

ESTADO DE AVANCE MODULO 16



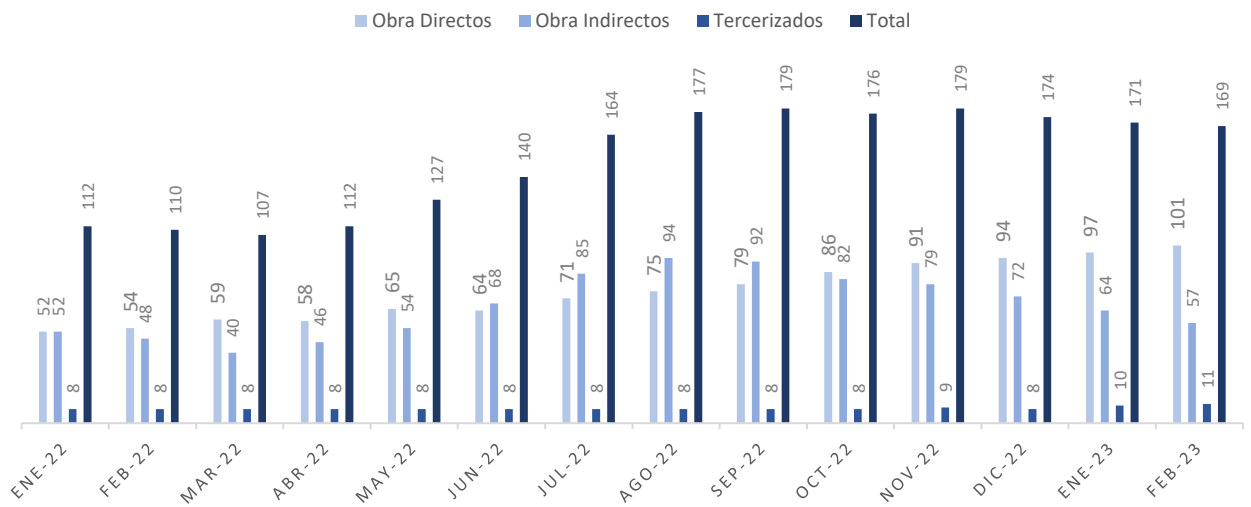
ESTADO DE AVANCE MODULO 14





Medidas cuantitativas de desempeño del impacto del proyecto Canning

EVOLUCIÓN PERSONAL CONTRATATO DESDE EL INICIO DEL PROYECTO



A continuación, se adjunta un listado de los principales rubros y materiales (discriminado por periodos) ya comprados hasta el momento, para la realización de la obra.

Nombre Material	Unidad Kgs/Tn/m2/etc	Ene- Mar	Abril-Ago	Ago-Feb '23	TOTAL
Hierro	TN	145			145
Hormigón	m3	1.080	711		1.791
Revestimientos Porcelanato	m2	6.500			6.500
Tosca	m3	800			800
Fenólicos	Ud	1.500			1.500
Puntales Madera	Ud	1.200			1.200
Puntales telescópicos	Ud	1.000			1.000
Viga H20 TERI	Ud	500			500
Clavos/Alambre	Kgs	500	2.081	600	3.181
Cemento	x50kg		1.650	4.880	6.530
Ladrillo hueco (diversos)	Ud		71.204	20.540	91.744
Ladrillo común	Ud		4.800	800	5.600
Plasticor	x40kg		510	240	750
Arena	m3		242	880	1.122
Caño pvc rígido electricidad losa	x25mt		7.218		7.218
Conector para caño electricidad	ud		4.500		4.500
Ceresita	kg		2.000	3.000	5.000
Volquetes	ud		17	76	93
Cal	x25kg		308	3.180	3.488
Premarcos Aberturas	ud		200		200
Yeso Allpress proyectable	x35kg			5.550	5.550
Telgopor 1x1mt	m2			1.400	1.400
Telgopor Ladrillo sapo	m2			600	600
Malla tramada 50x50	rollos			160	160
Marcos puertas	ud			280	280
Puertas	ud			280	280
Aberturas	ud			200	200
Balcones	ud			64	64
Preinstalaciones aire acondicionado	ud			200	200
Klaukul	x30kg			480	480
Pastina	kg			200	200
Revestimiento texturado tarquini	x25kg			240	240
Cables (diversos)	rollos			680	680
Caño Awaduct (diversos)	Ud			820	820
Caño Acquasystem (diversos)	mt			3.480	3.480

Proyecto San Vicente

Con fecha 18 de agosto 2022 se llevó a cabo la segunda inversión en activos específicos del fondo. La misma corresponde a la compra de 11 lotes de terreno ubicados en el partido de San Vicente, provincia de Buenos Aires, por una superficie total de 6.735 m2 (7.860 m2 vendibles) por el precio total de \$ 494.200.000 (en moneda de ese momento).

El proyecto mencionado, 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 y constan de 6 edificios de planta baja más 2 pisos, y un total de 148 unidades de diversos tamaños.

En particular, se destaca (i) que se trata de un desarrollo inmobiliario para viviendas sociales y sectores de ingresos medios y bajos, en los términos del art. 206 de la Ley 27.440 y sus normas reglamentarias; (ii) que, al momento de la inversión, el proyecto tiene un grado de

avance superior al veinte por ciento (20%), conforme con lo exigido por la Sección 3.3.4. del Capítulo 4 del Reglamento de Gestión y; (iii) que los inmuebles fueron adquiridos a una empresa que reviste la calidad de PyME.

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

Por otro lado, con fecha 22 de diciembre de 2022 se firmó un contrato por oferta de servicios de consultoría para la gestión y desarrollo del proyecto "Robles San Vicente" con Urbano Sociedad Inversora S.R.L.

El proyecto está ubicado estratégicamente en el corazón de la Ciudad de San Vicente, Provincia de Buenos Aires a 200 metros de la laguna y 350 metros de la plaza central.

En su totalidad consiste en 5 espacios, en los cuales se van a desarrollar 12 edificios con un total de 418 unidades de departamentos y 2 edificios de 58 locales comerciales y 60 oficinas.



Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Dado que las obras de este último proyecto comenzaron a mediados de enero 2023, de la evaluación de los bloques 2, 3 y 4 surge que se han ejecutado las perforaciones para el hormigonado. En el bloque 3 se han comenzado a ejecutar encofrados de los cimientos y de los encadenados y en el 4 se continúa con el encofrado de las bases. Al 31 de marzo de 2023 se certificó para los bloques 2, 3 y 4 un avance del 7,71%.

ESTADO DE AVANCE BLOQUE 2,3,4



Indicadores de desempeño cualitativos y medidas cuantitativas de desempeño del impacto del proyecto San Vicente.

El presente informe es el segundo Reporte anual que el fondo emite referido al uso de fondos y beneficios ambientales y sociales. En los próximos Informes que la Compañía emitirá con periodicidad anual y a medida que se vayan realizando las inversiones en activos específicos, desarrollando y evolucionando los proyectos, se incluirá información respecto a indicadores tentativos de medición para el aspecto social tales como cantidad de nuevas viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, puestos de trabajo que involucran los desarrollos en los cuales participa el fondo e impacto en toda la cadena de valor del sector de la construcción