

**ALLARIA RESIDENCIAL I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

**MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°5**

**INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de  
**ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
CUIT: 30-71633774-6  
Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### 1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 7 y en los anexos I a IV.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

#### 1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### 1.3. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (otra información)

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la otra información, que comprende: la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 175 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 283 Fº 175



## 1. INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

### 1.3. INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y DEL INFORME DE AUDITORÍA CORRESPONDIENTE (otra información) (Cont.)

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

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

### 1.4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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 de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

### 1.5. RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, 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 las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. 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 C.D. N° 46/2021 del CPCECABA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



## 1. INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

### 1.5. RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, 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 correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información 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.
- 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 logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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 que identificamos en el transcurso de la auditoría.

## 2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A efectos de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes, informamos que:

- 2.1. Al 31 de diciembre de 2023, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- 2.2. Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores con excepción de los libros inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.
- 2.3. Se han aplicado los procedimientos sobre prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidos por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2024.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 229

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Directores de

**ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

#### OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 7 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a IV y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2023, 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. 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

#### FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros 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° 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. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del síndico 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, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el auditor externo Lisicki, Litvin Auditores S.A., quien emitió su informe de fecha 6 de marzo de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

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° 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 del síndico efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de los administradores.

Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECEB ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

### FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades 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 del Fondo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de ALLARIA RESIDENCIAL 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° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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 la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de la capacidad de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo 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.

### RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO 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 síndicos 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 de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. 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.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno 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 el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECE ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

### RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES (Cont.)

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que 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 el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndico.

También proporcionamos al agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

### INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 de diciembre de 2023, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe
- c. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.
- d. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECE ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de  
**ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**  
Presente

El año 2023 se caracterizó por cinco eventos destacados. El primero fue la sequía que afectó a las exportaciones, el segundo fue la acumulación de importaciones impagas, el tercero fue la aceleración del déficit financiado con emisión y de la inflación, el cuarto fueron las elecciones presidenciales que se definieron en la segunda vuelta, y el quinto fueron los cambios económicos que introdujo el partido ganador de la nueva administración, La Libertad Avanza - LLA.

Durante 2023 las exportaciones liquidadas cayeron 32% anual desde U\$S 90.533 mln en 2022 hasta U\$S 61.663 mln en 2023. Esta caída se explica por la sequía, que redujo las cantidades producidas y porque el dólar soja de septiembre 2022 y diciembre 2022, anticipó liquidación de granos guardados.

Las importaciones pagadas cayeron 28% YoY en 2023 hasta U\$S 49.178 mln. Esto implicó, que el saldo comercial base caja, se redujo desde U\$S 21.817 mln en 2022, hasta U\$S 12.486 mln en 2023. Adicionalmente, las reservas del Banco Central bajaron U\$S 23.380 mln hasta U\$S 21.208 mln el 7 de diciembre de 2023. Estas últimas quedaron por debajo de los pasivos en divisas de corto plazo, dando origen a reservas netas negativas.

Adicionalmente, las importaciones devengadas (autorizadas por el Banco Central pero no pagadas) alcanzaron U\$S 73.715 mln. La diferencia entre las importaciones autorizadas y las pagadas, aumentaron la deuda de los importadores con sus proveedores del exterior o con sus casas matrices. Según el padrón de deuda de importadores relevado por LLA, al 12-dic-23 la deuda de los importadores era de U\$S 42.600 mln, cuando lo habitual eran U\$S 29.000 mln. Parte de ese incremento se pagó con bonos BOPREAL emitidos por el Banco Central exclusivamente para los importadores.

Durante el año 2023 el déficit financiero alcanzó 6,2% del PIB, desde 4,1% del PIB en 2022. Se estima que gran parte del mismo fue financiado de manera directa (transferencias del Banco Central al Tesoro) o indirecta (el Banco Central por mercado secundario le compraba bonos al ANSES, y con esos pesos el ANSES financiaba al Tesoro en la licitación primaria). La inflación se aceleró a 161% anual en noviembre de 2023, desde 94,8% anual en diciembre de 2022, pese a la suba de tasa de política monetaria desde una TEA de 107% en diciembre de 2022, hasta una TEA de 255% en diciembre de 2023.

Las elecciones presidenciales se debatieron entre modelos marcadamente diferenciados en lo económico. El oficialismo representado por el ministro Massa, mostraba una postura más estatista. Y la oposición dividida entre Cambiemos representado por Bullrich, y LLA representada por Milei mostraban una postura más pro mercado. Finalmente, en segunda vuelta ganó Milei, con el 56% de los votos, luego de sumar el apoyo explícito de una porción de Cambiemos representada por la candidata Bullrich y el expresidente Macri.

A nivel internacional, El Banco Central norteamericano aumentó su tasa de referencia 100 pb desde 4,38% en diciembre de 2022, hasta 5,38% en diciembre de 2023, logrando bajar la inflación desde 6,45% anual en diciembre de 2022, hasta 3,35% anual en diciembre de 2023. Para 2024 se espera que comiencen a bajar la tasa. El aumento de la tasa corta se trasladó parcialmente al rendimiento de un bono del Tesoro Americano a 10 años que en diciembre de 2023 rendía 3,90%.

El 10 de diciembre asumió Milei su presidencia, devaluó el tipo de cambio oficial +118% el 13 de diciembre de 2023 y comenzó un proceso de desregulación de precios y normalización de tarifas de servicios públicos. Estas decisiones aceleraron la inflación a 254% anual en enero de 2024, desde 161% en noviembre de 2023. Además, realizó un fuerte ajuste del gasto que derivó en un superávit financiero en el mes de enero 2024, el primer superávit financiero en más de 12 años. A nivel externo, entre el 10 de diciembre y el 26 de febrero de 2024 había acumulado U\$S 6.280 mln de reservas brutas en el Banco Central.

Estas reformas repercutieron en el mercado financiero, un bono líquido como el Global 2030 subió 18% hasta USD 46 la lámina de 100 VN; y las acciones de YPF subieron 9%.

En este contexto, la industria de fondos comunes de inversión en la Argentina registró un crecimiento del 293%. En montos esto sería un incremento de \$19.742.275 millones. Registrando así, los fondos comunes de inversión, un total de \$26.477.255 millones de pesos en activos bajo administración teniendo en cuenta gestoras bancarias e independientes.

# **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

## **MEMORIA (Cont.)**

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO tiene como objeto la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión por medio de la financiación de proyectos residenciales y comerciales destinados a la clase media y alta en distintas zonas geográficas en la República Argentina.

El Fondo mantiene desde 2020 una inversión, en carácter de beneficiario como tenedor de valores de deuda fiduciaria, en el “Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark”, en el que Promotora Fiduciaria S.A. actúa como fiduciario, y lleva adelante el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario ubicado en el ex complejo “Tiro Federal” en el barrio de Nuñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**EL DIRECTORIO**

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 5

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

|  |  |
|--|--|
| Actividad Principal:                           | Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario  |
| Objeto del Fondo:                              | La identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media. |
| Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:    | El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.             |
| Fecha de Constitución del Fondo:               | 7 de febrero de 2019   |
| Fecha de Cierre del Ejercicio:                 | 31 de diciembre  |
| C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado: | 30-71633774-6  |

## Información del Agente de Administración:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Denominación:        | Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. |
| Domicilio Legal:     | 25 de Mayo 277, Piso 11°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.                        |
| Actividad Principal: | Administrador de Fondos Comunes de Inversión.                                     |

## Información del Agente de Custodia:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Denominación:        | Banco de Valores S.A.                           |
| Domicilio Legal:     | Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. |
| Actividad Principal: | Banco Comercial.                                |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
L(SICK) LITVIN AUBIOPRES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 28



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

| ACTIVO                                     | 31/12/2023            | 31/12/2022            | PASIVO  | 31/12/2023            | 31/12/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                    |                       |                       | <b>PASIVO CORRIENTE</b>   |                       |                       |
| Caja y Bancos (Nota 3.1)                   | 90.958.644            | 24.724.565            | Deudas comerciales (Notas 3.3 y 5)                                  | 138.324.484           | 127.414.483           |
| Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 5) | 2.054.640             | 1.971.248             | Cargas Fiscales (Notas 3.4 y 5)                                     | 5.904.521             | 3.241.998             |
| Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)             | 37.460.473            | 27.392.248            |   |                       |                       |
| <b>Total Activo Corriente</b>              | <b>130.473.757</b>    | <b>54.088.061</b>     | <b>Total Pasivo Corriente</b>                                       | <b>144.229.005</b>    | <b>130.656.481</b>    |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                 |                       |                       | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>  |                       |                       |
| Otras Inversiones (Anexo II)               | 48.478.021.867        | 32.557.909.747        | No existe   | -                     | -                     |
| Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)             | 34.683.392            | 108.006.341           |   |                       |                       |
| <b>Total Activo No Corriente</b>           | <b>48.512.705.259</b> | <b>32.665.916.088</b> | <b>Total Pasivo No Corriente</b>                                    | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
|  |                       |                       | <b>TOTAL PASIVO</b>   | <b>144.229.005</b>    | <b>130.656.481</b>    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                        | <b>48.643.179.016</b> | <b>32.720.004.149</b> | <b>PATRIMONIO NETO (Representado por 4.000.000.000 Cuotapartes)</b> | 48.498.950.011        | 32.589.347.668        |
|  |                       |                       | <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>                               | <b>48.643.179.016</b> | <b>32.720.004.149</b> |

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 728

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora

CLAUDIO FECEB ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE RESULTADOS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

|  | <u>31/12/2023</u>            | <u>31/12/2022</u>           |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| Honorarios Agente de Administración                                    | (360.874.669)                | (301.926.935)               |
| Honorarios Agente de Custodia  | (45.109.334)                 | (39.239.493)                |
| Gastos de Administración (Anexo IV)                                    | (79.954.456)                 | (239.866.449)               |
| Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M. (Nota 3.5) | 16.395.540.802               | 4.376.355.946               |
| <b>Resultado del Ejercicio</b>   | <b><u>15.909.602.343</u></b> | <b><u>3.795.323.069</u></b> |

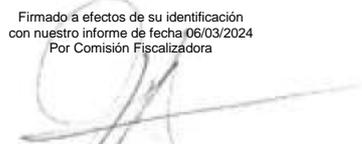
Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

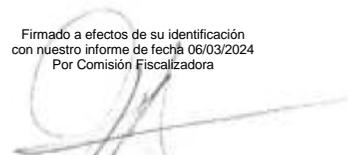
| Concepto                                 | Cuotapartes          | Ajuste de cuotapartes | Resultados No Asignados | Total Patrimonio Neto |
|--|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>4.000.000.000</b> | <b>46.707.143.046</b> | <b>(21.913.118.447)</b> | <b>28.794.024.599</b> |
| Resultado del Ejercicio                  |                      |                       | 3.795.323.069           | 3.795.323.069         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b> | <b>4.000.000.000</b> | <b>46.707.143.046</b> | <b>(18.117.795.378)</b> | <b>32.589.347.668</b> |
| Resultado del Ejercicio                  |                      |                       | 15.909.602.343          | 15.909.602.343        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b> | <b>4.000.000.000</b> | <b>46.707.143.046</b> | <b>(2.208.193.035)</b>  | <b>48.498.950.011</b> |

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

  
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora

  
CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

  
NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

|  | 31/12/2023           | 31/12/2022          |
|--|----------------------|---------------------|
| <b><u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u></b>            |                      |                     |
| Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio                  | 26.695.813           | 80.520.369          |
| Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio                  | 93.013.284           | 26.695.813          |
| <b>Aumento (Disminución) Neta del Efectivo y Equivalentes</b>    | <b>66.317.471</b>    | <b>(53.824.556)</b> |
| <b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u></b>            |                      |                     |
| <b><u>Actividades Operativas</u></b>                             |                      |                     |
| Resultado del Ejercicio  | 15.909.602.343       | 3.795.323.069       |
| <b><u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u></b>    |                      |                     |
| Resultado inversión en activos específicos                       | (16.182.288.185)     | (3.895.277.928)     |
| <b><u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u></b>           |                      |                     |
| Disminución de los Otros Créditos                                | 63.254.724           | 16.393.249          |
| Aumento de las Deudas Comerciales                                | 10.910.001           | 28.128.456          |
| Aumento de las Cargas Fiscales                                   | 2.662.523            | 1.608.598           |
| <b>Efectivo Neto Utilizado en las Actividades Operativas</b>     | <b>(195.858.594)</b> | <b>(53.824.556)</b> |
| <b><u>Actividades de Inversión</u></b>                           |                      |                     |
| Disminución de Inversión en Activos Específicos (anexo II)       | 262.176.065          | -                   |
| <b>Efectivo Neto Generado por las Actividades de Inversión</b>   | <b>262.176.065</b>   | <b>-</b>            |
| <b>Aumento (Disminución) Neta del Efectivo y Equivalentes</b>    | <b>66.317.471</b>    | <b>(53.824.556)</b> |
| <b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u></b> |                      |                     |
| Caja y Bancos (Nota 3.1)   | 90.958.644           | 24.724.565          |
| Inversiones Temporarias (Anexo I)                                | 2.054.640            | 1.971.248           |
| <b>Total Efectivo y Equivalentes al Cierre</b>                   | <b>93.013.284</b>    | <b>26.695.813</b>   |

Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI & IVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, es un fondo común de inversión cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° RESFC-2018-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, y por el Directorio de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente De Fondos Comunes De Inversión S.A. y el Directorio de Banco De Valores S.A. con fecha 7 de febrero de 2019.

La C.N.V., mediante la resolución N° RESFC-2018-19951-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, resolvió autorizar la oferta pública de las cuotas partes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de Valor Nominal \$ 200.000.000 (Pesos doscientos millones) y hasta un monto máximo de Valor Nominal \$ 12.000.000.000 (Pesos doce mil millones) (Ver Nota 6).

#### 1.1 Política de Inversión

##### Objeto del Fondo

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión (en los términos indicados en el Reglamento y en el Prospecto), por medio de la financiación de proyectos residenciales y comerciales destinados a la clase media y alta en distintas zonas geográficas en la República Argentina.

#### 1.2 Activos del Fondo

El Fondo posee actualmente Valores Fiduciarios del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark, según la composición y valor contable detallados en el Anexo II de Otras Inversiones.

#### 1.3 Clases e Integración de Cuotapartes

El fondo emitió una única clase de Cuotapartes, con un monto mínimo de suscripción de \$ 1.000.000 (pesos un millón).

#### 1.4 Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación.

#### 1.5 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

El Administrador lleva la contabilidad del Fondo, registrando debidamente sus operaciones, confeccionando sus estados contables y determinando el valor del patrimonio neto y de las Cuotapartes de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento.

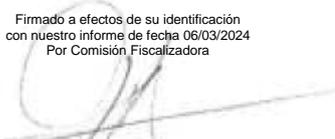
El Fondo cierra sus ejercicios económicos el 31 de diciembre de cada año.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

#### 1.6 Honorarios del Administrador y Custodio

Los honorarios a ser percibidos por el Administrador y el Custodio del Fondo están detallados en el Capítulo 7 del Reglamento de Gestión.

#### 1.7 Gastos del Fondo

El máximo no excederá el 2% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, ii) honorarios por calificación de riesgo, iii) gastos de custodia, seguros, traslados, y en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo, y iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y todo otro tipo de gasto derivado de las Normas y de difusión y/o marketing que realice el Administrador.

#### 1.8 Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo se iniciará mediante la presentación a la CNV del Acta de Directorio del Administrador informando la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo. Para el caso de liquidación anticipada, serán el Administrador y el Custodio quienes adoptarán la decisión mediante decisión fundada. La misma deberá ser aprobada por asamblea extraordinaria de cuotapartistas y presentada para su aprobación ante la CNV.

### 2. NORMAS CONTABLES

El Fondo utiliza en la contabilización de sus operaciones, en la valuación de sus activos y pasivos y en la medición de sus resultados, así como en los aspectos de exposición, las normas contables vigentes en la República Argentina.

#### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo a las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y del Reglamento de Gestión aprobado por el Agente de Administración.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades" y la Resolución Técnica N° 41 para entes pequeños y medianos.

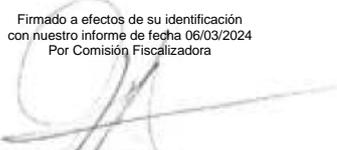
La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083 con modificaciones introducidas por las Leyes 24.441 y 24.781.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en Pesos de cierre, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas mencionadas en el apartado precedente.

Se clasificaron como activos corrientes aquellos que se espera que se conviertan en dinero o su equivalente dentro del plazo de doce meses, computado desde la fecha de cierre del ejercicio, o si ya lo son a esa fecha.

Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del ejercicio y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Asimismo, tal como lo indica la Resolución Técnica N° 8, Capítulo III, inc. D. 1 y 4 también se tuvo en cuenta en esta clasificación la intención de la Dirección respecto de sus bienes, derechos u obligaciones y de toda otra información que contribuya a caracterizar las partidas.

De acuerdo a lo establecido en el punto E del Capítulo II de la Resolución Técnica N° 8, el fondo presenta sus estados contables de forma comparativa con el ejercicio anterior correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022. Por aplicación de la Resolución Técnica N° 6 los saldos al 31 de diciembre de 2022 que se exponen en estados, notas y anexos a los estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados conforme lo señalado en Nota 2.3.

#### 2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de diciembre de 2023), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras al 31 de diciembre de 2022. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado los párrafos siguientes, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39 (aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) mediante Resolución C. D. N° 20/2014), que modificó las normas sobre unidad de medida de la RT N° 17, la necesidad de reexpresar los Estados Contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico inflacionario, la Interpretación N° 8 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 115/2014) brinda una pauta cuantitativa que es condición necesaria para proceder a reexpresar las cifras de los Estados Contables, dicha pauta consiste en que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (I.P.I.M.) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.), alcance o sobrepase el 100 %, entre otros factores.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora

CLAUDIO FECEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) emitió la Resolución J. G. N° 539/2018 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los Estados Contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los Estados Contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de febrero de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la FACPCE a través de la Resolución JG N° 287/03, y por el CPCECABA, a través de su Resolución M. D. N° 41/2003, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos.

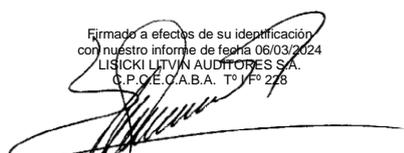
El referido Decreto N° 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) emitió la Resolución General N° 10/2018, que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la RT N° 6 y derogó la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación a partir del 28 de diciembre de 2018.

El ajuste por inflación se calculó considerando los índices establecidos por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 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 periodo. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.), en el Estado de Resultados.

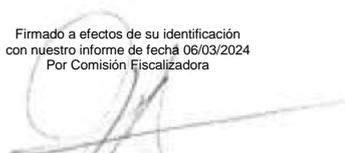
En la reexpresión de las cifras de los presentes Estados Contables la Dirección ha optado por aplicar ciertas simplificaciones detalladas en el apartado 3 de la segunda parte de la Resolución J.G. N° 553/2019 de la FACPCE indicando también las limitaciones que esa utilización provoca en la información contable. Las mismas son detalladas oportunamente en los apartados correspondientes.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° F° 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.4 Criterios de Valuación

#### a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido valuados a los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio.

#### b) Caja y Bancos

Los saldos en entidades bancarias se han computado a su valor nominal.

#### c) Inversiones Temporarias

Los fondos comunes de inversión están valuados a su último valor de cuota parte al cierre del ejercicio.

#### d) Otras Inversiones

Las inversiones en títulos de deuda en moneda extranjera han sido valuadas a los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio, considerando la medición original del activo más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio conforme las condiciones oportunamente pactadas.

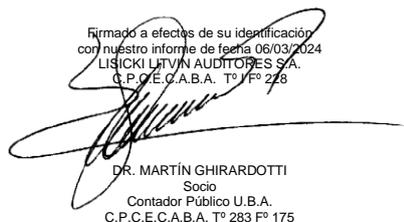
#### e) Créditos y Deudas

Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

#### f) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados de acuerdo con lo expuesto en la nota 2.3. considerando como fecha de origen de los mismos la fecha de integración. La cuenta "Cuotapartes", se expone a su valor nominal. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal ha sido expuesta en la cuenta "Ajuste de cuotas partes", integrante del patrimonio neto.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Vº Fº 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECEDE ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

#### g) Cuentas de Resultados

Se encuentran expresadas a su valor nominal reexpresado conforme lo señalado en Nota 2.3.

Bajo la denominación de Resultados financieros y por tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) se exponen los resultados financieros, intereses, diferencias de cambio y resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda devengados en el ejercicio. Conforme lo detallado por el apartado IV.B. 9. de la Segunda parte de la Resolución Técnica N° 6 de la F.A.C.P.C.E. esta partida se determina por diferencia entre el resultado final del ejercicio calculado en moneda homogénea y el subtotal de los rubros del estado de resultados contable a moneda de cierre.

La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto “palanca”, etc.

#### h) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que el agente administrador del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. El agente administrador del Fondo realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y el cargo del impuesto a las ganancias y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

#### i) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del ejercicio y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo “Generado por” o “Utilizado en” las actividades de inversión y financiación. El Fondo considera como concepto de “efectivo” el equivalente a “Caja y Bancos” e “Inversiones Temporarias”.

Conforme lo señalado en la Interpretación N° 2 de la F.A.C.P.C.E. el fondo ha optado por exponer la variación del efectivo y el equivalente de efectivo correspondiente a los resultados financieros y por tenencia incluyendo el R.E.C.P.A.M. generados por los propios componentes del efectivo y el equivalente de efectivo en las Causas de las variaciones del efectivo, integrando las actividades operativas. Asimismo, en virtud de la dispensa señalada en el apartado 3.7 de la Segunda Parte de la Resolución N° 539/2018 de la F.A.C.P.C.E., el fondo se limita a exponer el criterio utilizado en la presentación de dichos resultados generados por los componentes del efectivo y los equivalentes de efectivo, sin identificar el mencionado importe.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

  
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora

  
CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.122 - F. 225

  
NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

### 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

| <u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>       | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>3.1 Caja y Bancos</b>                            |                    |                    |
| Bancos en Moneda Extranjera (Anexo III)             | 90.826.553         | 24.271.716         |
| Bancos en Moneda Local                              | 132.091            | 452.849            |
|   | <b>90.958.644</b>  | <b>24.724.565</b>  |
| <b>3.2 Otros Créditos</b>                           |                    |                    |
| <u>Corriente</u>                                    |                    |                    |
| Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado         | 37.460.473         | 27.392.248         |
|   | <b>37.460.473</b>  | <b>27.392.248</b>  |
| <u>No Corriente</u>                                 |                    |                    |
| Impuesto Ley Crédito Computable                     | 24.992.435         | 77.827.960         |
| Retenciones Ganancias recibidas                     | 9.690.957          | 30.178.381         |
|   | <b>34.683.392</b>  | <b>108.006.341</b> |
| <b>3.3 Deudas comerciales</b>                       |                    |                    |
| <u>Corriente</u>                                    |                    |                    |
| Provisiones Varias en Pesos                         | 137.934.097        | 94.057.072         |
| Cuentas a Pagar                                     | 390.387            | 33.357.411         |
|   | <b>138.324.484</b> | <b>127.414.483</b> |
| <b>3.4 Cargas Fiscales</b>                          |                    |                    |
| <u>Corriente</u>                                    |                    |                    |
| Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar | -                  | 799.254            |
| Ingresos Brutos a pagar                             | 5.904.521          | 2.442.744          |
|   | <b>5.904.521</b>   | <b>3.241.998</b>   |

### En el Estado de Resultados:

#### 3.5 Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M.

|   |                       |                      |
|---|-----------------------|----------------------|
| Resultados Financieros y por Tenencia incluido RECPAM | 16.395.540.802        | 4.376.355.946        |
|   | <b>16.395.540.802</b> | <b>4.376.355.946</b> |

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

#### 4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conforme la Ley 27.440 (B.O. 11/05/2018), a fines de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los Fondos Comunes de Inversión no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley 24.083 y sus modificaciones, tributarán el Impuesto a las Ganancias en la medida en que las cuotapartes que emitieran no hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

Cuando los Fondos Comunes de Inversión mencionados anteriormente no deban tributar el Impuesto, el inversor perceptor de las ganancias que aquellos distribuyan, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo.

De este modo, al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, debe tributarse a través de los cuotapartistas, sobre los resultados que obtengan. Es por este motivo que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

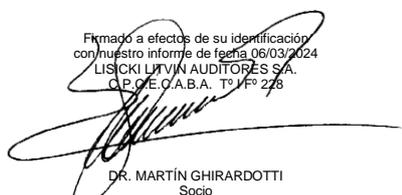
#### 5. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior, se conforman de la siguiente manera:

##### a) Créditos

| Plazo de Vencimiento    | Inversiones Temporarias |                  | Créditos                     |                    |
|-------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|--------------------|
|                         | 31/12/2023              | 31/12/2022       | Otros Créditos<br>31/12/2023 | 31/12/2022         |
| Sin Plazo               | -                       | -                | -                            | -                  |
| <b>Total Sin Plazo</b>  | -                       | -                | -                            | -                  |
| Con Plazo               |                         |                  |                              |                    |
| - Vencido               | -                       | -                | -                            | -                  |
| <b>Total Vencido</b>    | -                       | -                | -                            | -                  |
| A Vencer                |                         |                  |                              |                    |
| - Hasta tres meses      | 2.054.640               | 1.971.248        | 37.460.473                   | 27.392.248         |
| - De tres a seis meses  | -                       | -                | -                            | -                  |
| - De seis a nueve meses | -                       | -                | -                            | -                  |
| - De nueve a doce meses | -                       | -                | -                            | -                  |
| - Más de un Año         | -                       | -                | 34.683.392                   | 108.006.341        |
| <b>Total a Vencer</b>   | <b>2.054.640</b>        | <b>1.971.248</b> | <b>72.143.865</b>            | <b>135.398.589</b> |
| <b>Total con Plazo</b>  | <b>2.054.640</b>        | <b>1.971.248</b> | <b>72.143.865</b>            | <b>135.398.589</b> |
| <b>Total</b>            | <b>2.054.640</b>        | <b>1.971.248</b> | <b>72.143.865</b>            | <b>135.398.589</b> |

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 1º F.º 278

  
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 283 F.º 175

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora

  
CLAUDIO FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

  
NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

## 5. PLAZOS DE CANCELACION DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CREDITOS Y DEUDAS (Cont.)

### b) Deudas

| Plazo de Vencimiento    | Deudas             |                    |                  |                  |
|-------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                         | Deudas Comerciales |                    | Cargas Fiscales  |                  |
|                         | 31/12/2023         | 31/12/2022         | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
| Sin Plazo               | -                  | -                  | -                | -                |
| <b>Total Sin Plazo</b>  | -                  | -                  | -                | -                |
| Con Plazo               |                    |                    |                  |                  |
| - Vencido               | -                  | -                  | -                | -                |
| <b>Total Vencido</b>    | -                  | -                  | -                | -                |
| A Vencer                |                    |                    |                  |                  |
| - Hasta tres meses      | 138.324.484        | 127.414.483        | 5.904.521        | 3.241.998        |
| - De tres a seis meses  | -                  | -                  | -                | -                |
| - De seis a nueve meses | -                  | -                  | -                | -                |
| - De nueve a doce meses | -                  | -                  | -                | -                |
| - Más de un Año         | -                  | -                  | -                | -                |
| <b>Total a Vencer</b>   | <b>138.324.484</b> | <b>127.414.483</b> | <b>5.904.521</b> | <b>3.241.998</b> |
| <b>Total con Plazo</b>  | <b>138.324.484</b> | <b>127.414.483</b> | <b>5.904.521</b> | <b>3.241.998</b> |
| <b>Total</b>            | <b>138.324.484</b> | <b>127.414.483</b> | <b>5.904.521</b> | <b>3.241.998</b> |

## 6. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

### Ampliación del monto máximo de emisión

Con fecha 17 de febrero de 2023, la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) levantó condicionamientos y aprobó de forma definitiva las modificaciones efectuadas al Reglamento de Gestión y al Prospecto del Fondo, vinculado a la ampliación del monto máximo de emisión por hasta \$ 12.000.000.000, que había sido aprobada por Asamblea General Extraordinaria de Cuotapartistas del Fondo de fecha 28 de abril de 2022

### Cesión Parcial VDF Clase B serie 2

Con fecha 7 de febrero de 2023 se recibió una Oferta de Cesión FCIC, por parte del Fondo de Inversiones Equity Debt Mercosur, Fondo de Inversión Chileno administrado por FinAsset Administradora General de Fondos S.A., por un valor de US\$ 270.000 (dólares estadounidenses doscientos setenta mil), por la cesión parcial del Valor de Deuda Fiduciaria Clase B, Serie 2, en poder del Fondo. Del total de la cesión correspondieron: US\$ 196.875,56 a capital de los valores de Deuda Fiduciaria, y US\$ 73.124,44 a los intereses devengados hasta el 9 de febrero. El 8 de febrero de 2023 el Fondo realizó la aceptación de la oferta y con fecha 9 de febrero se produjo el cobro correspondiente al monto. Finalmente, el 10 de febrero, se notificó esta cesión parcial del VDFB, a Promotora Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

## 6. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO (Cont.)

### Cesión Parcial VDF Clase B serie 2(Cont.)

El 28 de agosto del corriente, el Fondo recibió una nueva Oferta de Cesión, por parte del Fondo de Inversiones Equity Debt Mercosur antes mencionado, en esta oportunidad por un valor de US\$ 200.000 (dólares estadounidenses doscientos mil), por la cesión parcial del Valor de Deuda Fiduciaria Clase B, Serie 2, en poder del Fondo. Del total de la cesión US\$ 142.949,46 correspondieron al capital de los valores de Deuda Fiduciaria, y US\$ 57.050,54 a los intereses devengados hasta el 30 de agosto del 2023. El 29 de agosto de 2023 el Fondo realizó la aceptación de la oferta. Finalmente, el 31 de agosto de 2023, se notificó la cesión parcial del VDFB, a Promotora Fiduciaria S.A., en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark.

### Cambio de denominación Sociedad Gerente

Con fecha 14 de abril de 2023 los accionistas de la Sociedad Gerente del Fondo decidieron cambiar la denominación social de "Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A." por la de "Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.". Con fecha 8 de mayo 2023, se procedió a inscribir este cambio ante la Inspección General de Justicia bajo el número 7298 Libro 112 Tomo sociedades por acciones.

### Anticipos Extraordinarios Impuesto a las Ganancias

Con fecha 21 de julio de 2023 fue publicada en el Boletín Oficial de la Nación, la RG (AFIP) N° 5391, por la cual se estableció un pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias para aquellos contribuyentes enumerados en el art. 73 de la Ley del Impuesto a las Ganancias que: hayan informado un resultado impositivo (sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores conforme la Ley del Impuesto a las Ganancias) que sea igual o superior a Pesos seiscientos millones (\$600.000.000) y, que no hayan determinado impuesto (en adelante el "Anticipo").

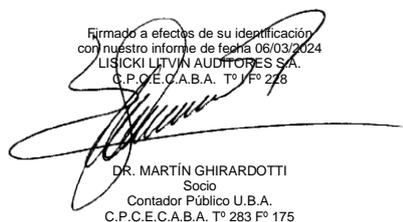
El 23 de agosto y 25 de septiembre del presente año, se recibieron las intimaciones de AFIP por falta de pago de la primera y segunda cuota -respectivamente- del Anticipo. Atento a lo mencionado y siguiendo las recomendaciones de los asesores del Fondo, el 25 de agosto de 2023 y 27 de septiembre, el Fondo presentó los correspondientes recursos de apelación en los términos del art. 74 del Decreto Reglamentario de la ley 11.683 contra las citadas intimaciones, dado a que al ser un Fondo Común de Inversión Cerrado no es sujeto del impuesto y no corresponde reclamo alguno de un anticipo o pago a cuenta del tributo, ya que los resultados se les atribuyen a los inversores, tal como surge de la ley 27.440 y la reglamentación de la AFIP (Resolución General 4498/2019).

Posteriormente, el Fondo realizó una presentación ante la Justicia Federal en lo Contencioso Administrativo, solicitando el otorgamiento de una medida cautelar a favor del Fondo en los términos de los artículos 230, 232 y concordantes del CPCCN y de la Ley 26.854, a los fines de que se le ordene a la AFIP se abstenga ejecutar decisiones o actos en perjuicio del Fondo, vinculado a las primeras dos cuotas del Anticipo.

Con fecha 23 de octubre de 2023, venció la tercera cuota del anticipo extraordinario de impuesto a las ganancias, procediéndose de la misma forma que con los anticipos anteriores.

El día 27 de diciembre de 2023, por RESOL\_2023\_82\_E\_AFIPDIRMIC#SDGOPIM, el Director de la Dirección Regional Microcentro de la Dirección General Impositiva de la Administración Federal de Ingresos Públicos, resolvió hacer lugar al recurso de apelación impuesto por el Fondo, y dejar sin efecto la intimación de la Cuota N° 1 correspondiente al pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

## 7. HECHOS POSTERIORES

### Anticipos Extraordinarios Impuesto a las Ganancias

El 4 de marzo de 2024, por RESOL\_2024\_6\_E\_AFIP-DIRMIC#SDGOPIIM y RESOL\_2024\_5\_E\_AFIP-DIRMIC#SDGOPIIM, el Director de la Dirección Regional Microcentro de la Dirección General Impositiva de la Administración Federal de Ingresos Públicos, resolvió hacer lugar al recurso de apelación impuesto por el Fondo, y dejar sin efecto la intimación de las Cuota N° 2 y N° 3, respectivamente. Al momento de la emisión de estos Estados Contables los anticipos continúan figurando en estado “SUSPENDIDO” en la página de AFIP.

Con excepción de lo señalado, entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## INVERSIONES TEMPORARIAS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

| Concepto                   | Valor nominal | Valor al cierre | Total 31/12/2023 | Total 31/12/2022 |
|----------------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|
| GAINVEST PESOS CLASE UNICA | 121.202,95    | 16,95206        | 2.054.640        | 1.971.248        |
| <b>Totales</b>             |               |                 | <b>2.054.640</b> | <b>1.971.248</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° M° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## OTRAS INVERSIONES

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

| Concepto   | USD           | TC     | Total<br>31/12/2023   | Total<br>31/12/2022   |
|--|---------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <u>No Corriente</u>  |               |        |                       |                       |
| <b>Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (Anexo III)</b> |               |        |                       |                       |
| VDF Clase B Serie 2  | 22.866.505,87 | 805,45 | 18.417.827.151        | 12.410.062.017        |
| VDF Clase B Serie 3  | 13.858.181,14 | 805,45 | 11.162.072.000        | 7.345.646.439         |
| VDF Clase A Serie 7  | 23.462.812,98 | 805,45 | 18.898.122.716        | 12.802.201.291        |
| <b>Total No Corriente</b>  |               |        | <b>48.478.021.867</b> | <b>32.557.909.747</b> |
| <b>Totales</b>   |               |        | <b>48.478.021.867</b> | <b>32.557.909.747</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI



# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

| Rubro                                 | Monto en Moneda Extranjera | Tipo de Cambio | Saldo en Pesos 31/12/2023 | Saldo en Pesos 31/12/2022 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                         |                            |                |                           |                           |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>               |                            |                |                           |                           |
| <b><u>Caja y Bancos</u></b>           |                            |                |                           |                           |
| Bancos - USD                          | 112.764,98                 | 805,45         | 90.826.553                | 24.271.716                |
|                                       |                            |                | <b>90.826.553</b>         | <b>24.271.716</b>         |
| <b>Total Activo Corriente</b>         |                            |                | <b>90.826.553</b>         | <b>24.271.716</b>         |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>            |                            |                |                           |                           |
| <b><u>Inversiones</u></b>             |                            |                |                           |                           |
| Val. de deuda fiduciaria Landmark USD | 60.187.499,99              | 805,45         | 48.478.021.867            | 32.557.909.747            |
|                                       |                            |                | <b>48.478.021.867</b>     | <b>32.557.909.747</b>     |
| <b>Total Activo No Corriente</b>      |                            |                | <b>48.478.021.867</b>     | <b>32.557.909.747</b>     |
| <b>Total Activo</b>                   |                            |                | <b>48.568.848.420</b>     | <b>32.582.181.463</b>     |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

  
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora

  
CLAUDIO FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225

  
NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## APERTURA DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

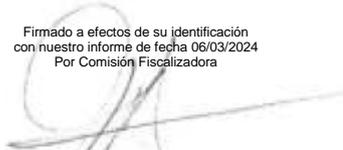
| Rubros                            | Gastos de<br>Administración | Total<br>31/12/2023 | Total<br>31/12/2022 |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Impuestos, Tasas y Contribuciones | 62.700.499                  | 62.700.499          | 217.459.090         |
| Honorarios                        | 7.342.351                   | 7.342.351           | 12.051.996          |
| Gastos y Comisiones Bancarias     | 919.466                     | 919.466             | 1.400.590           |
| Gastos Varios                     | 8.992.140                   | 8.992.140           | 8.954.773           |
| <b>Total 31/12/2023</b>           | <b>79.954.456</b>           | <b>79.954.456</b>   |                     |
| <b>Total 31/12/2022</b>           |                             |                     | <b>239.866.449</b>  |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 225



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI