

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

**ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE SEIS MESES
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR**



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de
ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**
CUIT: 30-71695342-0
Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. APARTADO INTRODUCTORIO

En nuestro carácter de Contadores Públicos independientes informamos sobre la revisión que hemos realizado de los Estados Contables de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 30 de junio de 2022, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al periodo intermedio de seis meses iniciado el 1° de enero de 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y los anexos que forman parte integrante de los citados Estados Contables.

Las cifras sobre la situación patrimonial y otra información relacionada correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y al período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 son parte integrante de los Estados Contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

1.2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos correspondientes al periodo mencionado precedentemente 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.

1.3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los Estados Contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra labor de conformidad con las normas de revisión de Estados Contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que se cumpla con los requerimientos de ética.

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



LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.4. CONCLUSION

Sobre la base de nuestra revisión no hemos tomado conocimiento de hechos o circunstancias que hagan necesario efectuar modificaciones significativas a los Estados Contables adjuntos de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO correspondientes al período de seis meses iniciado el 1 de enero 2022 y finalizado el 30 de junio de 2022 para que los mismos estén presentados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1 Al 30 de junio de 2022, 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 del libro inventarios y balances y diario que se encuentra 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, 9 de agosto de 2022.

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175



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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Accionistas de

ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT: 30-71695342-0

Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En nuestro carácter de síndicos de Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente, correspondientes a ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 30 de junio de 2022.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2022.
- b. Estado de resultados por el periodo intermedio de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo intermedio 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- d. Estado de flujo de efectivo por el periodo intermedio de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- e. Notas 1 a 8 y anexos I a V.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la auditoría efectuada por el auditor externo Lisicki Litvin & Asociados quien emitió su informe de revisión de fecha 9 de agosto de 2022 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética. Una revisión de los estados contables de periodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Por Comisión Fiscalizadora



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

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Entidad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

DICTAMEN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamo nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO correspondiente al periodo intermedio de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022, no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. 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.
- b. 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, 9 de agosto de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora



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

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 3

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE SEIS MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	La inversión directa o indirecta en bienes inmuebles situados en el país para su explotación con destino renta. En particular, serán orientadas a bienes inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas; (ii) Unidades funcionales, (iii) Locales Comerciales; y (iv) Depósitos o parques logísticos.
Plazo del Fondo:	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 Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo:	30-71695342-0
Información del Agente de Administración:	
Denominación:	Allaria Ledesma 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 Comafi S.A.
Domicilio Legal:	Av. Roque Sáenz Peña 660, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132


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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

ACTIVO	30/6/2022	31/12/2021	PASIVO	30/6/2022	31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	2.170.054	721.693	Deudas Comerciales (Nota 3.4)	4.877.688	3.597.757
Inversiones Temporarias (Anexo I)	14.974.654	8.412.228	Cargas Fiscales (Nota 3.5)	39.359	448.389
Créditos por Servicios (Nota 3.2)	-	6.838.983			
Otros Créditos (Nota 3.3)	4.075.715	3.172.290			
Total del Activo Corriente	21.220.423	19.145.194	Total del Pasivo Corriente	4.917.047	4.046.146
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Nota 3.3)	2.314.260	3.150.912	Otras Deudas (Nota 3.6)	3.064.774	3.665.170
Propiedades de inversión (Anexo II)	854.888.724	935.266.907			
Activos Intangibles (Anexo III)	7.797.673	8.967.324			
Total del Activo No Corriente	865.000.657	947.385.143	Total del Pasivo No Corriente	3.064.774	3.665.170
Total del Activo	886.221.080	966.530.337	Total del Pasivo	7.981.821	7.711.316
			Patrimonio Neto (según Estado respectivo)	878.239.259	958.819.021
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	886.221.080	966.530.337

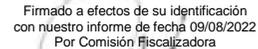
Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>30/6/2022</u>	<u>30/6/2021</u>
Ingresos por Servicios (Nota 3.7)	18.424.765	38.970.600
Costo de Prestación de Servicios (Anexo V)	(1.413.761)	(8.582.589)
Resultado Bruto	<u>17.011.004</u>	<u>30.388.011</u>
Gastos de Administración (Anexo V)	(9.623.651)	(12.062.236)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 3.8)	(87.967.115)	(78.408.834)
Resultado del Período	<u>(80.579.762)</u>	<u>(60.083.059)</u>

Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
S.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 162



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Total	Resultados No Asignados	Total del Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2020	471.543.235	535.021.314	1.006.564.549	(20.089.608)	986.474.941
Rescates cuotapartes	(2.065.000)	(1.027.531)	(3.092.531)	87.977	(3.004.554)
Resultado del Período	-	-	-	(60.083.059)	(60.083.059)
Saldos al 30 de junio de 2021	469.478.235	533.993.783	1.003.472.018	(80.084.690)	923.387.328
Saldos al 31 de diciembre 2021	469.478.155	533.993.693	1.003.471.848	(44.652.827)	958.819.021
Resultado del Período	-	-	-	(80.579.762)	(80.579.762)
Saldos al 30 de junio de 2022	469.478.155	533.993.693	1.003.471.848	(125.232.589)	878.239.259

Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 172


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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	30/6/2022	30/6/2021
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al Inicio del Período	721.693	860.290
Efectivo al Cierre del Período	2.170.054	894.456
Aumento Neto del Efectivo	1.448.361	34.166
Causas de las Variaciones del Efectivo:		
Actividades Operativas		
Resultado del Período	(80.579.762)	(60.083.059)
Resultado rescate de cuotapartes	-	(245.375)
Partidas que no representan Flujos de Efectivo:		
Depreciaciones de Propiedades de inversión (Anexo II)	-	7.134.428
Depreciaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	1.169.651	1.232.119
Resultado por aplicación del modelo de revaluación (Anexo II)	83.378.183	75.981.647
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución (aumento) en Créditos por Servicios	6.838.983	(1.437.066)
(Aumento) disminución en Otros Créditos	(66.773)	1.724.667
Aumento en Deudas Comerciales	1.279.931	785.795
(Disminución) aumento en Cargas Fiscales	(409.030)	843.585
(Disminución) aumento en Otras Deudas	(600.396)	418.371
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades Operativas	11.010.787	26.355.112
Actividades de Inversión		
Altas de Activos intangibles (Anexo III)	-	(468.511)
Altas de Propiedades de inversión (Anexo II)	(3.000.000)	(15.500.639)
Inversiones Temporarias (Anexo I)	(6.562.426)	(6.271.376)
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) las Actividades de Inversión	(9.562.426)	(22.240.526)
Actividades de Financiación		
Rescate de cuotapartes	-	(4.080.420)
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) las Actividades de Financiación	-	(4.080.420)
Aumento Neto del Efectivo	1.448.361	34.166
Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	2.170.054	894.456
Total	2.170.054	894.456

Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 162



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, es un fondo común cerrado constituido de acuerdo al Reglamento de Gestión aprobado la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N°RESFC-2020-20799-APN-DIR de fecha 16 de septiembre de 2020. Asimismo, mediante RESFC-2020-20865-APN-DIR#CNV de fecha 09 de noviembre de 2020 fueron aprobadas por CNV sendas enmiendas al Prospecto y Reglamento de Gestión.

La CNV autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse en distintos tramos por un monto máximo equivalente en Pesos a V/N USD 250.000.000. En el marco del primer tramo del Fondo por un monto mínimo equivalente en Pesos a V/N USD 2.500.000 y hasta un monto máximo equivalente en Pesos a V/N USD 15.000.000.000, el monto colocado ascendió a \$471.543.235.

1.1 Política de Inversión

El Fondo se constituyó con el objetivo exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas mediante la inversión en los activos autorizados previstos en el Reglamento de Gestión. La totalidad de los derechos emergentes de los Activos Autorizados, así como las sumas percibidas por el Fondo, constituirán el patrimonio del Fondo.

1.2 Activos del Fondo

El Fondo posee actualmente las siguientes propiedades de inversión en el edificio "Tesla Patricios II", ubicado en Av. Caseros 3039 en el barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

- 100% de la Unidad Funcional N° 170 ubicada en la planta baja.
- 27,52% de la Unidad Funcional N° 186 ubicada en el piso 9 y las Unidades Complementarias N° 20 y N° 23 ubicadas en el 3er. subsuelo destinadas a cocheras.

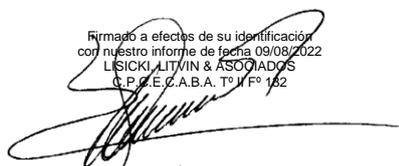
1.3 Tipos y clases de Cuotapartes

El Fondo emitió tres (3) clases de cuotapartes: (i) cuotapartes Clase A que corresponden a los inversores que suscriban cuotapartes hasta el importe equivalentes a USD 300.000 (Dólares estadounidenses trescientos mil) (las cuotapartes Clase "A"); (ii) cuotapartes Clase B que corresponden a los inversores que suscriban cuotapartes por un monto superior a USD 300.000 (Dólares estadounidenses trescientos mil) (las cuotapartes Clase "B"); y (iii) las cuotapartes "Clase C" que corresponden a las suscripciones de cuotapartes realizadas por inversores institucionales según lo previsto en el Reglamento de Gestión (las cuotapartes Clase "C", y junto con las Cuotapartes Clase A y B, "las Cuotapartes", y cada una, una "Cuotaparte"). Las Cuotapartes se emitieron únicamente en condominio, las cuales reconocen derechos sobre el patrimonio del Fondo.

A continuación, se detalla la composición y valor contable de las cuotapartes, al cierre de estos estados contables:

Clase	Cantidad de cuotapartes	Patrimonio Neto	(%)	Valor contable al 30/6/2022
Clase A	9.124.665	\$ 16.930.213	1,93%	1,8554
Clase B	431.935.000	\$ 808.118.271	92,02%	1,8709
Clase C	28.418.490	\$ 53.190.775	6,06%	1,8717
Totales	469.478.155	\$ 878.239.259	100,00%	1,8707

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 162


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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.4 Honorarios del Administrador, Custodio y Asesor del Inversión

Los honorarios a ser percibidos por el Administrador, el Custodio y el Asesor de Inversión del Fondo están detallados en el Capítulo 10 del Reglamento de Gestión.

1.5 Gastos del Fondo

Los gastos ordinarios de gestión del Fondo incluyen todos aquellos gastos razonables y debidamente documentados relacionados con la organización y autorización del Fondo, el asesoramiento contable, impositivo, económico, financiero y jurídico, requeridos para la preparación del Reglamento y del prospecto de emisión del Fondo, gastos de registros, aranceles para la autorización de oferta pública y de listado de las cuotapartes.

La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

- el dos por ciento (2%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto sea inferior a USD 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones)
- el uno coma cinco por ciento (1,5%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto se encuentre entre USD 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones) y USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones).
- El uno por ciento (1%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto supere los USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones).

1.6 Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV o por el Administrador y el Custodio en los casos previstos por la LFCE, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. Salvo en el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por 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

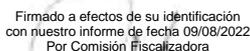
Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo a las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y del Reglamento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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
WISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 152



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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

NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración de Fondo



ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables (Cont.)

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.

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

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

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 período, o si ya lo son a esa fecha.

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

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 en forma comparativa de la siguiente manera:

- La información comparativa del Estado de Situación Patrimonial corresponde al mismo estado a la fecha de cierre del último ejercicio completo reexpresado conforme Nota 2.3.
- Los Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio Neto y Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con los Estados Contables correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior correspondiente al período iniciado el 1 de enero de 2021 y finalizado el 30 de junio de 2021 reexpresados conforme Nota 2.3.

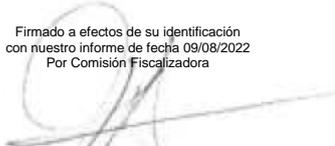
Asimismo, los mismos criterios se utilizaron para la presentación de la información complementaria contenida en notas y anexos, en función de los estados básicos a los cuales hacen referencia.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II, F° 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de junio de 2022), 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 2021 y al 30 de junio de 2021. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en 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.

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 (IPC) publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 173 F° 162



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

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.

Los presentes Estados Contables deben ser leídos e interpretados considerando estas circunstancias.

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 periodo.

b) Caja y Bancos

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

c) Inversiones Temporarias

La inversión en el fondo común de inversión ha sido valuado según el valor de la cuota parte al cierre del periodo.

d) Otros Créditos y Deudas

Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. La Dirección 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, MARTÍN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

e) Propiedades de inversión y Activos Intangibles

Los Activos Intangibles han sido medidos a su costo reexpresado menos las correspondientes depreciaciones acumuladas, calculadas por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, aplicando tasas suficientes para extinguir el valor al final de su vida útil.

Para las propiedades de inversión, Terreno, Inmueble y Anticipos se ha optado por la utilización del modelo de revaluación previsto en la Resolución Técnica N° 17 Apartado 5.11.2.3. Para la valuación, se utilizaron tasaciones elaboradas por valuadores independientes quienes utilizaron como métodos de valuación los métodos de comparables y de capitalización de ingresos, y su registración se realizó el 30 de junio de 2022 al tipo de cambio del cierre del período.

El valor residual contable del inmueble al cierre de los presentes estados contables asciende a \$ 854.888.724 arrojando un resultado negativo de \$ 164.960.442 como consecuencia de la aplicación de este valor extremo.

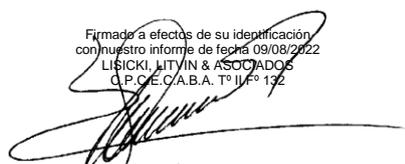
Las Propiedades de inversión y los Activos Intangibles, en su conjunto, no superan su valor recuperable al cierre del período.

f) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados de acuerdo a lo expuesto en la nota 2.3.

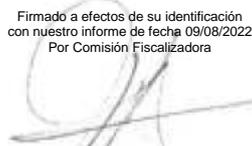
La cuenta "Cuotapartes", se expone a su valor nominal. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal ha sido expuesta en la cuenta "Ajuste de cuotas partes", integrante del patrimonio neto.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

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 período. 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 período 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.

h) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección 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 período. La dirección 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

Se ha preparado dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del período 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 financiación. Se considera como concepto de "efectivo" el equivalente a "Caja y Bancos".

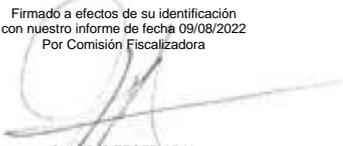
Conforme lo señalado en la Interpretación N° 2 de la F.A.C.P.C.E. se ha optado por exponer la variación del efectivo y el equivalente de efectivo correspondiente a los resultados financieros y por tenencia incluyendo el R.E.C.P.A.M. generados por los propios componentes del efectivo y el equivalente 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 09/08/2022
LIBICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 122



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 30 de junio de 2022, comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

	<u>30/6/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
3.1 Caja y Bancos		
Bancos en Moneda Nacional	38.296	52.557
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	599.371	669.136
Valores a depositar	1.532.387	-
	<u>2.170.054</u>	<u>721.693</u>
3.2 Créditos por Servicios		
<u>Corrientes</u>		
Alquileres a Cobrar	-	6.838.983
	<u>-</u>	<u>6.838.983</u>
3.3 Otros Créditos		
<u>Corrientes</u>		
Impuesto sobre Créditos y Débitos Bancarios	2.045.634	2.671.324
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	207.661	-
Saldo a Favor Impuesto al Valor Agregado	259.989	-
Retenciones del Impuesto a las Ganancias recibidas	1.562.431	500.966
	<u>4.075.715</u>	<u>3.172.290</u>
<u>No Corrientes</u>		
Fondo de Reserva y Equipamiento	2.314.260	3.150.912
	<u>2.314.260</u>	<u>3.150.912</u>
3.4 Deudas Comerciales		
<u>Corrientes</u>		
Provisión de Honorarios Administrador	1.127.070	1.258.699
Provisión de Honorarios Custodio	370.544	413.819
Provisión de Honorarios Asesor Inversiones	1.640.445	1.791.039
Alquileres cobrados por adelantado	1.532.387	-
Acreeedores Varios	111.296	-
Provisiones de Gastos	95.946	134.200
	<u>4.877.688</u>	<u>3.597.757</u>
3.5 Cargas Fiscales		
<u>Corrientes</u>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	39.359	22.368
Impuesto a los Ingresos Brutos a Pagar	-	46.365
IVA Saldo a pagar	-	379.656
	<u>39.359</u>	<u>448.389</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, MARTÍN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

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 (Cont.)

	<u>30/6/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
3.6 Otras Deudas		
<u>Corrientes</u>		
Depósitos en Garantía	3.064.774	3.665.170
	<u>3.064.774</u>	<u>3.665.170</u>
	<u>30/6/2022</u>	<u>30/6/2021</u>
3.7 Ingresos por Servicios		
Alquileres Ganados	20.383.478	8.070.065
Reintegro de locaciones	<u>(1.958.713)</u>	<u>30.900.535</u>
	<u>18.424.765</u>	<u>38.970.600</u>
3.8 Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el R.E.C.P.A.M.	<u>(87.967.115)</u>	<u>(78.408.834)</u>
	<u>(87.967.115)</u>	<u>(78.408.834)</u>

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 cuotas partes 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 es que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, JITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II, Nº 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

5. EFECTOS DEL COVID-19 EN LAS ACTIVIDADES DEL FONDO

El 11 de marzo de 2020 la OMS declaró al brote de COVID-19 como una pandemia. La situación de emergencia sobre la salud pública llevó a que en los distintos países se tomarán diversas medidas para hacerle frente. El brote en sí mismo y las medidas adoptadas han afectado significativamente la actividad económica internacional con impactos diversos en cada país afectado y sectores de negocios.

En virtud de ello, el Poder Ejecutivo Nacional, mediante Decretos de Necesidad y Urgencia, dictó medidas de prevención y cuidado de la salud. Conforme a la situación epidemiológica imperante, por medio del DNU N° 867/2021, el Gobierno prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2022 la emergencia sanitaria en el país.

La incertidumbre en relación a los efectos y duración de esta cuestión, no permiten una estimación razonable del impacto a la fecha de aprobación de los presentes estados contables. Sin embargo, la situación podría generar un impacto significativo sobre las operaciones del Fondo, pero sin afectar el principio de empresa en marcha.

No obstante, se monitorea permanentemente la evolución de la situación y su impacto sobre la situación patrimonial y financiera del fondo, que pudiera corresponder ser reflejada en los estados contables de períodos futuros.

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

Caducidad de Acuerdo de Compraventa y Cobertura.

Con fecha 31 de marzo de 2022 se ha producido la caducidad definitiva del derecho de compraventa y de la vigencia del acuerdo de cobertura mantenido con Caseros 3039 S.A., tal como fuera informado mediante Hechos Relevantes publicados en AIF de CNV de fechas 4 de marzo y 1 de abril de 2022.

Resultado del rescate parcial

En el rescate parcial finalizado el 29 de junio de 2022 no se recibieron manifestaciones de interés de cuotapartistas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

7. PLAZOS DE CANCELACION DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CREDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se conforman de la siguiente manera:

a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Créditos por Servicios		Otros Créditos	
	30/6/2022	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2021
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-	3.815.726	3.172.290
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	14.974.654	8.412.228	-	6.838.983	259.989	-
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	-	-	2.314.260	3.150.912
Total con Plazo	14.974.654	8.412.228	-	6.838.983	2.574.249	3.150.912
Total	14.974.654	8.412.228	-	6.838.983	6.389.975	6.323.202

b) Deudas

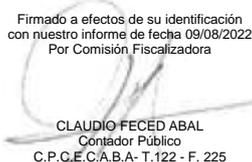
Plazo de Vencimiento	Deudas Comerciales		Cargas Fiscales		Otras Deudas	
	30/6/2022	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2021	30/6/2022	31/12/2021
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	4.877.688	3.597.757	39.359	448.389	-	-
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	-	-	3.064.774	3.665.170
Total con Plazo	4.877.688	3.597.757	39.359	448.389	3.064.774	3.665.170
Total	4.877.688	3.597.757	39.359	448.389	3.064.774	3.665.170

8. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del período 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 período.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022

 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 09/08/2022

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022

 NÉSTOR DE CESARE
 Presidente
 Allaria Ledesma Fondos Administrados
 Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
 en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

INVERSIONES TEMPORARIAS

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

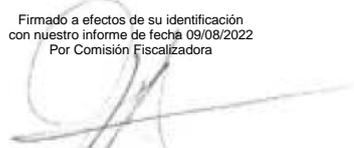
Concepto	Total 30/6/2022	Total 31/12/2021
Fondo GAINVEST Pesos	14.974.654	8.412.228
Totales	14.974.654	8.412.228

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, MITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132



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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

POR EL PERIODO DE 6 MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

Rubro	Valores de Origen				Depreciaciones				Valor Neto Residual 30/6/2022	Valor Neto Residual 31/12/2021
	Al Inicio	Altas	Revaluaciones	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Reclasificación por Revaluación	Del Período	Acumuladas al Cierre		
Inmuebles	825.596.554	-	(73.335.380)	752.261.174	-	-	-	-	752.261.174	825.596.554
Anticipos	109.670.353	3.000.000	(10.042.803)	102.627.550	-	-	-	-	102.627.550	109.670.353
Total al 30/6/2022	935.266.907	3.000.000	(83.378.183)	854.888.724	-	-	-	-	854.888.724	
Total al 31/12/2021	967.114.458	28.867.308	(60.714.859)	935.266.907	2.378.142	(9.512.570)	7.134.428	-		935.266.907

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132

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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVOS INTANGIBLES

POR EL PERIODO DE 6 MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

Rubro	Valores de Origen			Depreciaciones			Valor Neto Residual 30/6/2022	Valor Neto Residual 31/12/2021
	Al Inicio	Altas	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Del Período	Acumuladas al Cierre		
Gastos de Organización	11.696.509	-	11.696.509	2.729.185	1.169.651	3.898.836	7.797.673	8.967.324
Total al 30/6/2022	11.696.509	-	11.696.509	2.729.185	1.169.651	3.898.836	7.797.673	
Total al 31/12/2021	-	11.696.509	11.696.509	389.882	2.339.303	2.729.185		8.967.324

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Nº 132


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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora


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

NÉSTOR DE CESARE
Presidente

Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente
de Fondos Comunes de Inversión S.A en su carácter de
Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

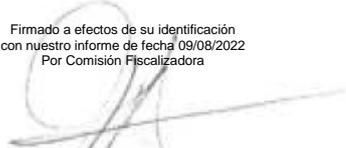
(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldos en Pesos 30/6/2022	Saldos en Pesos 31/12/2021
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos					
Banco Comafi	U\$S	4.793,82	125,03	599.371	669.136
Total Caja y Bancos				599.371	669.136
Total del Activo Corriente				599.371	669.136
Total del Activo				599.371	669.136

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132


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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente
de Fondos Comunes de Inversión S.A en su carácter de
Agente de Administración de Fondo

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

APERTURA DE GASTOS

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Conceptos	Costo de Prestación de Servicios	Gastos de Administración	Total 30/6/2022	Total 30/6/2021
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	558.603	558.603	2.781.369
Honorarios Administrador	-	2.299.022	2.299.022	2.919.167
Honorarios Custodio	-	755.843	755.843	1.028.487
Honorarios Asesor Inversiones	-	3.143.547	3.143.547	3.929.113
Honorarios profesionales y gastos legales	-	2.852.857	2.852.857	1.279.335
Gastos Varios	244.110	13.779	257.889	340.807
Depreciaciones de Propiedades de Inversión (Anexo II)	-	-	-	7.134.428
Depreciaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	1.169.651	-	1.169.651	1.232.119
Total 30 de junio de 2022	1.413.761	9.623.651	11.037.412	
Total 30 de junio de 2021	8.582.589	12.062.236		20.644.825

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, JATYIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132

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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Presidente
Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente
de Fondos Comunes de Inversión S.A en su carácter de
Agente de Administración de Fondo