

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
LEY 27.260

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE SEIS MESES
INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA
CON INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
E INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA



INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS 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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**
CUIT: 30-71549849-5
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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, 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 período 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 terminado el 31 de diciembre de 2021 y al período de seis 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 DIRECCION EN RELACION CON LOS ESTADOS CONTABLES

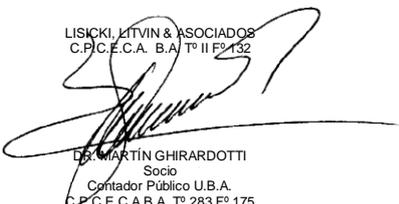
La Dirección de Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 es responsable de la preparación y presentación razonable de 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. 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



1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)

1.4. CONCLUSIÓN

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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 correspondientes al período intermedio 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.

1.5. ÉNFASIS SOBRE RESTRICCIÓN DE UTILIDADES Y CAPITAL A MANTENER

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar lo mencionado en la Nota 4, Restricción a la Distribución de utilidades y Capital a Mantener, en la cual, se informa el resultado distribuible como consecuencia de la utilización de un capital a mantener en dólares, teniendo en consideración que no todos los resultados son distribuibles de acuerdo con el art. 42 inc. b) de la Ley 27.260 y Resolución General 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores.

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 de los libro inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción.

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 II PC 132

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 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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

CUIT: 30-71549849-5

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 Residencial Casasarg I FCICI Ley 27.260 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 10 y anexos I a V.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 y al período intermedio finalizado 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 ejercicio económico actual.

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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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 FEDEC 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 llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de Allaria Residencial Casasarg I FCICI Ley 27.260 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.
- 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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

EJERCICIO ECONÓMICO N° 7

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE SEIS MESES

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

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario - Ley 27.260
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 hasta el 22 de diciembre de 2024. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.
Inscripción en la Inspección General de Justicia	29 de noviembre de 2016 en el Registro Nro. 23536 Libro 82.
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71549849-5

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 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 09/08/2022
LIBICKI, 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - ver Nota 6)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	82.435.457	101.115.006	Deudas comerciales (Notas 3.5 y 9)	23.715.617	48.809.201
Inversiones Temporarias (Nota 9 y Anexo I)	21.738.859	23.967.591	Préstamos (Notas 3.6 y 9)	-	233.981.475
Créditos por Ventas (Notas 3.2 y 9)	2.584.573	2.817.401	Cargas Fiscales (Notas 3.7 y 9)	134.049	213.484
Otros Créditos (Notas 3.3 y 9)	253.903.532	308.918.885	Anticipos de Clientes (Notas 3.8 y 9)	651.884.056	473.239.883
Bienes de Cambio (Notas 3.4)	5.036.052.373	5.495.267.627	Otras Deudas (Notas 3.9 y 9)	5.592.141	2.961.395
	5.396.714.794	5.932.086.510		681.325.863	759.205.438
Total Activo Corriente			Total Pasivo Corriente		
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Participaciones permanentes en otros entes (Anexo II)	712.458.275	718.014.509	Cargas Fiscales (Notas 3.7 y 9)	4.877	6.639
			Otras Deudas (Notas 3.9 y 9)	609.107	-
Total Activo No Corriente	712.458.275	718.014.509	Total Pasivo No Corriente	613.984	6.639
			TOTAL PASIVO	681.939.847	759.212.077
TOTAL ACTIVO	6.109.173.069	6.650.101.019	PATRIMONIO NETO (Representado por 29.355.115 Cuotapartes)	5.427.233.222	5.890.888.942
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	6.109.173.069	6.650.101.019

Las Notas 1 a 10 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 II Fº 132


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


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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

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

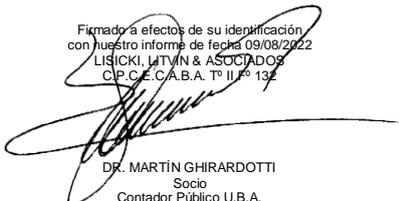
COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - ver Nota 6)

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Ventas Netas (Nota 3.10)	257.948.744	1.704.888.638
Costo de Ventas (Anexo III)	(254.634.758)	(1.717.273.485)
Resultado Bruto	<u>3.313.986</u>	<u>(12.384.847)</u>
Honorarios Agente de Administración	(16.503.060)	(19.415.592)
Honorarios Agente de Custodia	(8.251.530)	(10.601.453)
Gastos de Comercialización (Anexo V)	(36.846.543)	(11.301.658)
Gastos de Administración (Anexo V)	(36.715.092)	(66.751.793)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.11)	(840.695)	(17.049.136)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido R.E.C.P.A.M. (Nota 3.12)	(368.160.265)	21.515.264
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.13)	347.479	581.235
Resultado del Período	<u>(463.655.720)</u>	<u>(115.407.980)</u>

Las Notas 1 a 10 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. 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE EVOLUCION 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 6)

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total cuotapartes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre 2020	461.755.959	3.200.192.558	3.661.948.517	2.203.957.061	5.865.905.578
Resultado del Período	-	-	-	(115.407.980)	(115.407.980)
Saldos al 30 de junio 2021	461.755.959	3.200.192.558	3.661.948.517	2.088.549.081	5.750.497.598
Saldos al 31 de diciembre 2021	461.755.959	3.200.192.558	3.661.948.517	2.228.940.425	5.890.888.942
Resultado del Período	-	-	-	(463.655.720)	(463.655.720)
Saldos al 30 de junio 2022	461.755.959	3.200.192.558	3.661.948.517	1.765.284.705	5.427.233.222

Las Notas 1 a 10 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 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

	30/06/2022	30/06/2021
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Período	125.082.597	307.413.184
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Período	104.174.316	775.419.541
(Disminución) aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	(20.908.281)	468.006.357
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del Período	(463.655.720)	(115.407.980)
<u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u>		
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.11)	840.695	17.049.136
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u>		
Disminución de los Otros Créditos	55.015.353	65.495.512
Disminución (aumento) de los Créditos por Ventas	232.828	(16.203.339)
Disminución de los Bienes de Cambio	459.215.254	984.826.632
(Disminución) de las Deudas comerciales	(25.093.584)	(28.179.675)
(Disminución) de las Cargas Fiscales	(81.197)	(552.784)
Aumento (disminución) de los Anticipo de Clientes	178.644.173	(518.446.356)
Aumento de las Otras Deudas	3.239.853	2.638.447
Efectivo Neto Generado por las Actividades Operativas	208.357.655	391.219.593
<u>Actividades de Inversión</u>		
Devolución de aportes en entes relacionados	4.715.539	-
Efectivo Neto Generado por las Actividades de Inversión	4.715.539	-
<u>Actividades de Financiación</u>		
(Disminución) aumento de los Préstamos	(233.981.475)	76.786.764
Efectivo Neto (Utilizado en) Generado por las Actividades de Financiación	(233.981.475)	76.786.764
(Disminución) aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	(20.908.281)	468.006.357
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	82.435.457	139.658.209
Inversiones Temporarias (Anexo I)	21.738.859	635.761.332
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	104.174.316	775.419.541

Las Notas 1 a 10 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, LUDWIG & 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
 Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
 en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

Allaria Residencial Casasarg I Fondo Común De Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260, es un fondo común cerrado constituido de acuerdo al Reglamento de Gestión aprobado por el Directorio de Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente De Fondos Comunes De Inversión S.A.(en adelante, "el Agente Administrador") y por el Directorio de Banco De Valores S.A. (en adelante, "Agente de Custodia") con fecha 22 de noviembre de 2016.

La Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.321 del 3 de noviembre de 2016, resolvió Aprobar el Reglamento de Gestión.

La Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.333 del 10 de noviembre de 2016, resolvió Autorizar la oferta pública de las cuotapartes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de Valor Nominal dólares estadounidenses veinte millones (v/n usd 20.000.000.-) y hasta un monto máximo de Valor Nominal dólares estadounidenses cuatrocientos millones (v/n usd 400.000.000.-).

Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva

Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
25 de Mayo 277, Piso 11°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva y Organizador

Banco de Valores S.A.
Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Desarrollador

Pando Asesores S.A.
Av. Virrey del Pino 2269, Piso 6°, Oficina B, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Agente Colocador Principal

Allaria Ledesma & Cía. S.A.
25 de Mayo 359, Piso 12°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.

A tal fin se procurará la adquisición de terrenos (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para desarrollar inmuebles residenciales con destino a su futura enajenación, obteniendo un margen de utilidad entre los costos de incorporación y desarrollo y el precio de venta posterior.

La adquisición de los inmuebles por parte del Fondo se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.

Adicionalmente, se realizará el due diligence correspondiente en caso de adquisición de participaciones en sociedades u otras estructuras jurídicas, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.

Transitoriamente se podrán alquilar los inmuebles desarrollados, cuando no fuere factible o conveniente su enajenación, según lo resuelva el Administrador con la opinión del Comité de Inversiones.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LSICKMILTVIN & 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.2 Activos del Fondo

Elección y ejecución de los proyectos e inversiones del Plan de Inversión

Es competencia exclusiva del Administrador la elección y ejecución de los proyectos e inversiones que correspondan a los Activos Específicos y No Específicos, sin participación del Custodio. Conforme lo autorizado por el art. 14 de la ley 24.083, el Administrador realizará respecto de los Activos Específicos todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación, venta, hipoteca o constitución de otros derechos reales, arrendamiento o similares.

Activos Autorizados

El Fondo podrá realizar las siguientes inversiones:

- **Activos Específicos:** el Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos –principalmente para el desarrollo inmobiliario–, en el marco de lo previsto por el art. 42 inc. b) de la ley 27.260. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, deberán representar el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina. Se consideran Activos Específicos los siguientes:

- Derechos reales sobre inmuebles.
- Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de la renta de un inmueble.
- Participaciones en Fondo Común de Inversión Cerrados de desarrollo inmobiliario como fiduciante y/o beneficiario.
- Participaciones en acciones de sociedades anónimas suscriptas en el marco de un aumento de capital: (i) cuyo uso de fondos excluya la refinanciación de pasivos y se vincule directamente con los proyectos, (ii) cuyo activo esté integrado preponderantemente por inmuebles (o derechos reales sobre inmuebles de cualquier naturaleza, derechos personales relacionados con inmuebles de cualquier naturaleza), y (iii) cuyo objeto y actividad sea el desarrollo de inmuebles.
- Derechos de crédito relacionados con la enajenación total o parcial de inmuebles de titularidad (directa o indirecta) del Fondo.
- Derechos de crédito relacionados con la locación total o parcial de inmuebles de titularidad (directa o indirecta) del Fondo.
- Hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo podrá invertirse en acciones bajo el régimen de oferta pública emitidas en el marco de un aumento de capital de sociedades con objeto y actividad principal vinculados con la actividad inmobiliaria.
- Hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo podrá invertirse en obligaciones negociables bajo el régimen de oferta pública emitidas en el marco de una nueva emisión de sociedades con objeto y actividad principal vinculados con la actividad inmobiliaria, en tanto el uso de fondos se refiera a la financiación de nuevos desarrollos inmobiliarios.
- A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación del Administrador y/o el Custodio, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Sin limitación, lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación, usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas con o sin oferta pública; (vii) actuar en Fondo Común de Inversión Cerrados ordinarios o financieros como beneficiario, fiduciante o fideicomisario.

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.2 Activos del Fondo (Cont.)

Activos No Específicos: el Fondo podrá invertir transitoriamente en Activos No Específicos durante el Período de Formación de Activos Específicos o como mecanismo de administración de sus disponibilidades, según el siguiente detalle:

- Cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos creados según lo dispuesto por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV.
- Cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo.

La limitación indicada para los Activos No Específicos no impedirá la existencia de saldos en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA cuando dichas disponibilidades tengan vinculación con la realización de inversiones en Activos Específicos, o el cumplimiento de obligaciones a cargo del Fondo, con un máximo del 10% del patrimonio neto del Fondo, el que se computará dentro del límite del 25% de inversión para los fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas.

Operaciones con Derivados: el Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura debiendo el Administrador disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.

Posibilidad de Endeudamiento: el Administrador podrá endeudar al Fondo en operaciones vinculadas con la adquisición o el desarrollo de Activos Específicos previstos en el Capítulo 3, 2.1.1. a 2.1.8. del Reglamento, las que podrán garantizarse con hipoteca u otras garantías, según lo resuelva el Administrador. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia, y de toda otra documentación por la cual pudieran generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deberán indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los Cuotapartistas, el Administrador o el Custodio. El endeudamiento no podrá superar el 50% del patrimonio neto del Fondo, al momento del otorgamiento de la asistencia financiera.

Período de Formación de Activos Específicos: el inicio de operaciones del Fondo y la inversión en Activos Específicos puede involucrar plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de operaciones en el mercado inmobiliario que no pueden realizarse de manera inmediata. Asimismo, la enajenación parcial de Activos Específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de Activos Específicos. En consecuencia, en dichos supuestos se entenderá que existe un Período de Formación de Activos Específicos en los que no será exigible el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos determinado en el Capítulo 3, Sección 2, 2.1. del Reglamento. Se considerará que existe un Período de Formación de Activos Específicos: (i) durante 365 días corridos luego del inicio de actividades del Fondo; (ii) durante 180 días corridos luego de la enajenación de activos que representen al menos el 10% del patrimonio neto del Fondo. Dichos plazos podrán extenderse por igual término, por decisión fundada del Administrador, debiendo dicha circunstancia difundirse mediante Hecho Relevante en la AIF. Asimismo, el Administrador informará mediante Hecho Relevante en la AIF la realización de las inversiones en los proyectos en los que invierta el Fondo.

Diversificación Mínima: las inversiones del Fondo deberán asignarse, como mínimo, a 3 proyectos vinculados al desarrollo inmobiliario, no pudiendo en ningún caso la inversión en cada proyecto representar más del 50% del patrimonio del Fondo.

1.3 Moneda del Fondo

Es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.4 Moneda de Pago

Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de normas imperativas, en cuyo caso el Administrador realizará las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la República Argentina habilitada para el pago, el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas.

1.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

El Fondo emite las Cuotapartes que representan el derecho de participación de los Cuotapartistas sobre el haber del Fondo (cuotapartes de copropiedad). No se emiten cuotapartes de renta. Las Cuotapartes están representadas mediante certificados globales, y se emiten según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto. Podrán distribuirse utilidades cuando –a criterio del Administrador– existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables auditados del Fondo. Las utilidades no distribuidas podrán acumularse para pagarse en ejercicios subsiguientes. Para la distribución de utilidades deberá contarse con dictamen favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la ley 27.260.

1.6 Clases e Integración de Cuotapartes

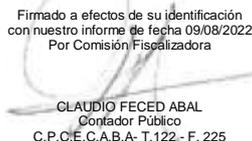
El Fondo emitió tres clases de Cuotapartes:

- Clase A: corresponde exclusivamente a los sujetos que suscriban las Cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, y el monto máximo de suscripción será de U\$S 10.000.000. Las Cuotapartes Clase A deberán ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación, integración y emisión.
- Clase B: corresponderá a cualquier sujeto que no corresponda incluir en la Clase A o la Clase C. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo, debiendo ser suscriptas en su totalidad, integradas en el 25% de su valor, y completarse la integración en un máximo de 12 meses desde la suscripción inicial.
- Clase C: corresponderá a la Administración Nacional de la Seguridad Social y/o al Fondo de Garantía de Sustentabilidad y/o cualquier otro organismo del estado nacional, provincial y/o municipal. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo debiendo ser suscriptas en su totalidad, integradas en el 25% de su valor, y completarse la integración en un máximo de 12 meses desde la suscripción inicial.

Para las Cuotapartes Clase B y C la integración diferida será realizada bajo el siguiente cronograma: (i) 25% del monto suscripto en la fecha de liquidación, integración y emisión; (ii) 75% del monto suscripto en un plazo máximo de doce meses calendario de la fecha de liquidación, integración y emisión, que se encontrará sujeta al avance de obra, conforme lo determine el Administrador y podrá realizarse en uno o en varios pagos según éste determine. De modificarse los plazos previstas en el cronograma precedente, el Administrador realizará la publicación de un Hecho Relevante en la AIF. En todos los casos, la decisión de requerir la integración de saldos pendientes deberá comunicarse con al menos 15 días de anticipación mediante la publicación de Hecho Relevante en la AIF.

En el supuesto de integraciones diferidas, la falta de pago de los montos suscriptos no integrados en las fechas previstas, implicarán la mora automática del Cuotapartista. En ese caso: (i) el Administrador intimará al Cuotapartista para que cumpla con su obligación de integración, en un plazo máximo de 15 días, y devengándose un interés mensual del 1,5% en beneficio del Fondo; y (ii) transcurrido ese plazo y manteniéndose la situación de mora, se producirá la caducidad de los derechos del Cuotapartista, quedando los importes integrados en beneficio del Fondo. Sin perjuicio de lo indicado, el Administrador podrá optar por reclamar judicialmente la integración de las Cuotapartes.


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

1.7.1. Honorarios

Honorarios del Administrador: los honorarios del Administrador, por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, serán por un monto máximo equivalente a:

- 1.1. el 0,6% anual hasta U\$S 100.000.000;
- 1.2. U\$S 600.000 anuales + el 0,5% anual por el monto adicional entre U\$S 100.000.001 y U\$S 150.000.000;
- 1.3. U\$S 850.000 anuales + el 0,4% anual por el monto adicional entre U\$S 150.000.001 y U\$S 200.000.000; y
- 1.4. U\$S 1.050.000 anuales + el 0,35% anual por el monto igual o superior a U\$S 200.000.001.

El porcentaje máximo indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

Honorario de Éxito: el Administrador, el Custodio y el Desarrollador percibirán un honorario de éxito del 25% (más el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable) calculado sobre el resultado final del Fondo: ((Valor patrimonial neto al cierre – valor patrimonial neto al inicio + Dividendos pagados)/valor patrimonial neto al inicio) – Rentabilidad Acumulada = Retorno total acumulado del fondo, neto de dividendos pagados), según el balance final de liquidación, previo pago de cualquier gasto o pasivo del Fondo. El honorario de éxito se distribuirá 75% para el Desarrollador, 10% para el Administrador, 10% para el Agente Colocador Principal, y 5% para el Custodio. Será condición para la exigibilidad del honorario de éxito que la rentabilidad acumulada del Fondo, desde su creación y hasta la liquidación, sea superior al 30% total acumulado (medido en dólares estadounidenses), computándose a tal fin las distribuciones de utilidades que se hubieran realizado (la “Rentabilidad Acumulada”).

Honorarios del Custodio: el honorario a recibir por el Custodio, calculado como un porcentaje anual sobre el patrimonio neto del Fondo por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, será del:

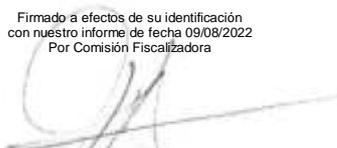
- 1.1. 0,3% hasta los U\$S 100.000.000;
- 1.2. 0,25% desde los U\$S 100.000.001 hasta los U\$S 150.000.000;
- 1.3. 0,2% desde los U\$S 150.000.001 hasta los U\$S 200.000.000; y
- 1.4. 0,18% desde los U\$S 200.000.001 en adelante.

El porcentaje indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. La escala correspondiente al Custodio según lo indicado más arriba se determinará sobre la base de los montos suscriptos de Cuotapartes y será uniforme durante la vigencia del Fondo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LIS/CKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 117º 132


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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.7 Honorarios y Gastos del Fondo (Cont.)

1.7.2 Gastos del Fondo

Gastos Ordinarios de Gestión

El máximo de gastos correspondientes a este concepto no excederá el 1,5% 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 la calificación de riesgo, de corresponder; (iii) gastos de custodia, seguros, traslado, 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 de avisos e informes presentados ante la CNV y/o cualquier otra autoridad pública o privada, y en general, de todo otro gasto derivado de exigencias derivadas de las Normas y de difusión y/o marketing que realice el Administrador. Los aranceles, derechos e impuestos, comisiones y honorarios profesionales correspondientes a la operatoria con Activos Autorizados, al igual que los impuestos que correspondan al Fondo o su actividad, y las erogaciones vinculadas con la ejecución de desarrollos inmobiliarios (costos de obra, honorarios incluyendo la auditoría de obra, impuestos y demás conceptos relacionados) no son considerados gastos y serán imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado en esta Sección. El Comité de Seguimiento analizará el honorario en cada caso, sujeto a la decisión del Administrador. Adicionalmente, queda establecido que el Custodio queda facultado para restituir al Administrador toda suma de dinero de fondos propios que eventual o excepcionalmente haya utilizado para solventar todo otro gasto, costo o tributo, actual o futuro, de cualquier naturaleza que haya debido pagar y que tenga relación con el Reglamento y las operaciones del Fondo. A todo evento, se aclara que en ningún caso se exigirá al Administrador o al Custodio realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones en la ejecución del Reglamento que pueda afectar su propio patrimonio.

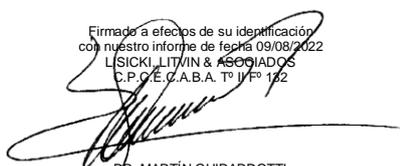
Comisión de Colocación: será del 1% para el Agente Colocador Principal al cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscritos e integrados de las clases de Cuotapartes y se detraerá directamente del producido de la colocación.

Comisión de Organización: será del 0,25% para el Custodio y del 0,4% para el Desarrollador y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscritos e integrados de las clases de Cuotapartes, la que se detraerá directamente del producido de la colocación. La comisión indicada será percibida por Banco de Valores S.A. en su rol de organizador y no de Custodio.

Gastos de Suscripción: hasta el 2% de los montos suscritos, según se indique en el Prospecto, será aplicado para cubrir los gastos de preparación del Prospecto y demás documentación legal necesaria, aranceles de la CNV y de mercados autorizados por la CNV donde se negocien las Cuotapartes, y los honorarios de calificación de riesgo del Fondo, estructuración, asesores legales y contables del Administrador y el Fondo. De existir un remanente, integrará el patrimonio del Fondo.

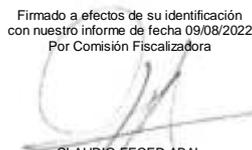
Honorarios del Administrador y Custodio en su Rol de Liquidadores: se aplican las establecidas en Honorarios del Administrador y Honorario de Éxito.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LSICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 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 FECED 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.8. Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. Salvo el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y a lo dispuesto por las Normas.

Funciones: el Administrador y el Custodio estarán a cargo de la liquidación, asumiendo cada una las tareas inherentes a su competencia. En casos excepcionales, la CNV podrá designar un liquidador sustituto de los órganos del Fondo. En todos los casos, se deberá proceder con la mayor diligencia arbitrando los medios necesarios para finalizar en el plazo más breve posible los procesos inherentes a la liquidación del Fondo, privilegiando los intereses de los Cuotapartistas.

Liquidación por Vencimiento del Plazo del Fondo. Trámite: a partir del inicio del trámite de liquidación, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. 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. Dicha acta de directorio deberá publicarse en la AIF.

Realización de Activos: el proceso de realización de activos, para los Activos No Específicos, no deberá exceder el período máximo de 30 días corridos desde (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la notificación aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 –y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF– El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas (debidamente individualizadas) bajo la titularidad del Custodio, o del liquidador sustituto, con el aditamento del carácter que reviste respecto del Fondo. Para los Activos Específicos, el plazo de realización no deberá exceder el período máximo de 730 días corridos desde (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la notificación aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 –y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF– En su caso, los Activos Autorizados que no puedan ser realizados podrán ser –con la autorización de la CNV– transferidos a los Cuotapartistas a prorrata de su participación a efectos de poder finalizar la liquidación del Fondo.

Difusión: dentro de los 5 días corridos desde (i) el vencimiento del plazo del Fondo, en el supuesto de liquidación por vencimiento del Fondo, o (ii) la notificación aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93, se informará vía Hecho Relevante en la AIF, incluyendo:

- Según fuera el caso: (i) el inicio de la liquidación como consecuencia del vencimiento del Fondo, o (ii) la resolución de la CNV aprobatoria de la liquidación del Fondo en los demás supuestos. En cualquier supuesto, se indicarán claramente las denominaciones completas del Fondo, del Administrador, del Custodio, o del liquidador sustituto, y el domicilio donde los Cuotapartistas deben concurrir para acreditar su condición de tales, o los medios para proceder a tal acreditación.
- La fecha de inicio del proceso de realización de activos del Fondo y la fecha estimada de finalización del mismo.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
L. SICKI, 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.8. Liquidación del Fondo (Cont.)

Difusión (Cont.)

- Toda otra información de interés relacionada con el procedimiento que se llevará a cabo durante la liquidación del Fondo.

De existir un remanente de fondos, y no poder ser estos transferidos a una cuenta bancaria del Cuotapartista, los mismos se mantendrán en cuenta bancaria a nombre del Custodio cargándose los costos pertinentes al saldo existente. En tal caso el Administrador realizará la publicación que informe dicha disponibilidad vía Hecho Relevante en la AIF, reiterando la información con periodicidad trimestral.

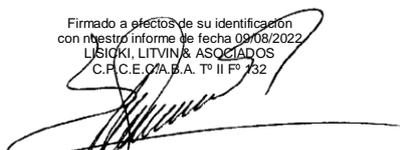
Todos los estados contables que se emitan durante el proceso de liquidación del Fondo, incluyendo el balance final de liquidación, deberán tener la mención específica de que el Fondo se encuentra en estado de liquidación. El balance final de liquidación deberá ser publicado en AIF.

1.9 Consideraciones de Riesgo para la Inversión

La inversión en las Cuotapartes se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. En particular, el valor de las Cuotapartes varía con los cambios en el valor de las inversiones que realizará el Fondo. Los riesgos que se describen son los conocidos actualmente que podrían afectar la inversión en Cuotapartes:

- **Riesgo País.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, durante la vigencia del Fondo, las condiciones políticas, económicas y jurídicas (incluyendo las tributarias) de Argentina, se alteren de forma tal que se afecte la situación de los activos y/o de los vehículos en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados del mismo.
- **Riesgo Inflacionario.** En general, los bienes inmobiliarios suelen responder mejor que otro tipo de activos el riesgo inflacionario. Si bien el modelo de inversión a ser implementado por el Fondo asume una inflación moderada, un proceso de deflación o de alta inflación podría impactar negativamente en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios del Fondo.
- **Riesgo inherente a la Evolución de las Tasas de Interés.** Un aumento considerable en las tasas de interés y/o una reducción significativa en la disponibilidad de crédito podría afectar de forma negativa la rentabilidad del Fondo, reduciendo el efecto positivo del apalancamiento, generando posibles incumplimientos de las obligaciones financieras asumidas, o afectando negativamente el valor de las inversiones del Fondo al momento de la desinversión.
- **Disponibilidad de Inversiones.** Una baja oferta de activos en los cuales el Fondo puede invertir podría eventualmente significar una reducción temporal en la rentabilidad del Fondo, ya que las inversiones serían reemplazadas temporalmente por otras alternativas financieras que podrían tener menores tasas de rentabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LUSICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 732


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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.9 Consideraciones de Riesgo para la Inversión (Cont.)

- **Derechos que otorgan las Cuotapartes.** Los recursos generados por los activos subyacentes del Fondo constituyen la única fuente de pago para los Cuotapartistas. Por lo tanto, si las cobranzas sobre los activos del Fondo no son suficientes para pagar las Cuotapartes, el Administrador y el Custodio no estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra el Administrador o el Custodio.
- **Riesgo de imposibilidad de desarrollar un mercado de negociación activo para las Cuotapartes.** El Fondo es un fondo común de inversión cerrado y la liquidez de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes. Las Cuotapartes son títulos nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Si las Cuotapartes se negocian con posterioridad a su emisión inicial, podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de títulos similares y las condiciones económicas generales y el desempeño financiero del Fondo. No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para las Cuotapartes o, en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o con precios acordes a las expectativas de los Cuotapartistas.
- **Riesgo de Diversificación.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, debido a que el patrimonio del mismo no estará invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten el mercado inmobiliario éstos pueden tener efectos negativos en más de una inversión simultáneamente. Por otro lado, el tamaño del Fondo puede significar que un proyecto tenga una participación importante en el total del valor mismo, por lo que una decisión de inversión que no genere los resultados esperados pudiera afectar la rentabilidad del Fondo.
- **Riesgos inherentes al Negocio Inmobiliario.** Una inversión en el Fondo asume los riesgos inherentes al negocio inmobiliario, por lo que la variación negativa de un factor inherente al sector inmobiliario podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Estos riesgos suponen la exposición a problemas diversos que puedan surgir, referidos a aspectos legales, al saneamiento de propiedades, a la obtención de licencias y permisos de parte de autoridades locales, a la prestación de servicios públicos como agua y luz, a la relación con contratistas y proveedores, así como a la relación con los vecinos y sindicatos, a las huelgas, al proceso de construcción en general, incremento en los costos de desarrollo, errores de diseño, entre otros. Estos riesgos pueden afectar negativamente el costo, el cronograma de obras y la viabilidad de los proyectos y, como consecuencia de ello, afectar finalmente la rentabilidad de los activos del Fondo.
- **Riesgo de no identificar y concretar buenas oportunidades de inversión.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo que el Administrador no sea capaz de identificar y concretar buenas oportunidades de inversión durante la vida del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por una creciente actividad de fondos de inversión en el país que introduzca una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y menor cantidad de buenas oportunidades de inversión.
- **Riesgo de cobertura de las pólizas de seguro.** El Fondo mantendrá seguros de propiedad y de responsabilidad civil sobre las propiedades a ser desarrolladas. Sin embargo, existe el riesgo de que algunos siniestros o actos fortuitos no sean cubiertos por las pólizas contratadas, excedan los límites cubiertos por las mismas, que los seguros sean inadecuados, no se hayan renovado adecuadamente o no haya habido tiempo de contratarlas previo al siniestro, o que las aseguradoras resulten insolventes o se opongan al pago de los montos asegurados al momento de presentarse algún siniestro, lo cual podría resultar en pérdidas para el Fondo.
- **Riesgos asociados con las adquisiciones de propiedades.** Existen riesgos relacionados con: a) menor rendimiento al esperado; b) costos de reposicionamiento u otros mayores a los estimados.

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.9 Consideraciones de Riesgo para la Inversión (Cont.)

- **Riesgo de obtención de permisos y licencias.** El desarrollo de los proyectos inmobiliarios del Fondo depende de manera sustancial de la correcta y exitosa obtención de las licencias, permisos y aprobaciones por parte de las autoridades competentes. Atrasos, negativas, problemas en el diseño, y/u otras dificultades en los procedimientos para la obtención de los mismos pudieran resultar en la imposibilidad de desarrollar dichos proyectos conforme a lo estimado por el Fondo.
- **Riesgo de vicios ocultos en bienes inmuebles.** A pesar de que el Administrador o los especialistas contratados por éste realizarán una auditoría exhaustiva (due diligence) de cada uno de los posibles proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fondo, incluyendo estudios y trabajos de auditoría legal, financiera, técnica y/o ambiental de los mismos, pueden surgir diversos problemas o vicios ocultos que no sean identificados durante dicho proceso previo de auditoría. Asimismo, el plazo para realizar una compra, o la insuficiencia de información disponible, pueden también afectar la posibilidad de realizar la investigación completa del inmueble correspondiente.
- **Riesgo en la competencia actual y potencial.** Una mayor competencia a nivel sectorial podría resultar en la reducción de márgenes y/o en una disminución de la demanda por cada proyecto inmobiliario a ser desarrollado por el Fondo. No es posible garantizar que el nivel de competencia futuro se mantenga en torno al actual y, por lo tanto, dicho aumento en la competencia podría impactar de manera negativa en los rendimientos del Fondo respecto de las proyecciones.
- **Riesgo de procesos y procedimientos legales.** En el curso normal de sus actividades, el Fondo podrá ser objeto o actor de procesos judiciales o procedimientos administrativos. El resultado de dichos procesos y procedimientos puede afectar negativamente al valor del Fondo o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento en contra del Fondo puede requerir de la atención y gestión por periodos considerables de tiempo por parte del Administrador. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fondo, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.
- **Riesgo de endeudamiento.** El Fondo permite endeudamiento. De acuerdo a sus objetivos de inversión, el Fondo –ya sea de forma directa o indirecta– podrá financiar y/o refinanciar la adquisición y/o desarrollo de los activos que formarán parte del Fondo, pudiendo incluso otorgar en garantía dichos activos y los flujos futuros que se vayan a obtener de los alquileres u otros contratos que se celebren respecto de tales activos. Se pueden dar circunstancias del negocio que generen incumplimientos técnicos o monetarios de dicho endeudamiento y que resulten en retenciones de flujo, intereses moratorios o punitivos, y la eventual pérdida de los bienes otorgados en garantía.
- **Riesgo de inexistencia de crédito hipotecario.** Existe la posibilidad de que las ventas previstas en los desarrollos inmobiliarios del Fondo y el mercado inmobiliario en general se vean negativamente afectados debido a la baja o inexistente oferta de créditos hipotecarios ofrecidos en el mercado de crédito.
- **Riesgo de deudor o contraparte pagadora.** Existe la posibilidad que los eventuales deudores del Fondo no cumplan con el pago de sus obligaciones de acuerdo a lo estipulado en los contratos a ser suscriptos por el Administrador en representación del Fondo. Se intentará incluir cláusulas que mitiguen el riesgo con el fin de proteger los intereses del Fondo. Asimismo, el Administrador será el encargado de evaluar en detalle la calidad crediticia de las inversiones y de monitorear y administrar los riesgos potenciales.

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

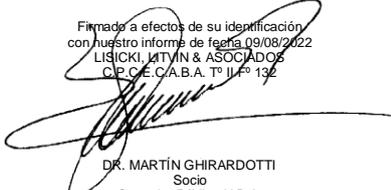
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.9 Consideraciones de Riesgo para la Inversión (Cont.)

- **Riesgo contraparte operacional.** De acuerdo a sus objetivos de inversión, el Fondo realiza actividades de desarrollo, y administración de los proyectos inmobiliarios, para lo cual mantiene políticas de selección de socios u otras contrapartes. Entre estas políticas, se incluye el análisis financiero y legal de sus eventuales socios, y la selección de empresas con amplia trayectoria para la administración inmobiliaria de los proyectos, entre otras. Sin embargo, existe la posibilidad que se configuren faltas de idoneidad de las potenciales contrapartes en las inversiones que realice el Fondo, en términos de capacidad y/o de integridad, y que éstas puedan no cumplir con las expectativas del Fondo o inclusive incumplir los compromisos adoptados con el Fondo, afectando la rentabilidad esperada del mismo.
- **Riesgo de conflicto de interés.** Se considera conflicto de interés a aquellas situaciones o eventos en que los intereses, directos o indirectos, del Administrador, las personas relacionadas al administrador, entre otros, se encuentran en oposición con los del Fondo. El Administrador podría no ser capaz de detectar o mitigar estos riesgos en cada momento.
- **Riesgo de retornos esperados.** El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que realice el Administrador. Estas proyecciones estarán basadas en proyecciones de ingresos y crecimiento futuro, proyecciones de niveles de endeudamiento y tasas de interés, estimaciones de costos, estimaciones del comportamiento del mercado correspondiente y estimaciones de valuaciones futuras, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y pueden resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del Fondo puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas por el Administrador. No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fondo pueda igualar o exceder los retornos proyectados por el Administrador e informados a los inversionistas.
- **Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales.** La rentabilidad del Fondo depende de las condiciones tributarias vigentes en la actualidad en Argentina. Una variación desfavorable en las condiciones tributarias, incluyendo gravámenes no previstos que se aplicaran a la adquisición o cobranza de los activos del Fondo, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fondo.
- **Riesgos relacionados con el cumplimiento del régimen del sinceramiento fiscal.** La ley 27.260 y su reglamentación requieren que el Fondo realice inversiones exclusivamente en los activos previstos en el art. 42 inc. b) de esa normativa, y que los Cuotapartistas mantengan su inversión por un plazo no menor a 5 años, en los términos que determine la reglamentación (que, en el indicado período de tenencia, permite únicamente la enajenación de las Cuotapartes para con su producido reinvertir en otro Fondo Común de Inversión Cerrado del art. 42 inc. b) de la ley 27.260). La limitación del objeto de inversión para el Fondo y el período mínimo de tenencia de Cuotapartes correspondiente a la Clase A conlleva riesgos particulares como los enunciados precedentemente, que pueden afectar la rentabilidad esperada por los Cuotapartistas.
- **Riesgo de modificación de calificación de riesgo.** Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la calificación de riesgo del Fondo varíe. La calificación de riesgo de las cuotapartes está sujeta a revisión en cualquier momento por parte del agente de calificación de riesgo, lo que podría traer como resultado una variación negativa en el valor de negociación de las Cuotapartes.

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



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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.10 Plazo de duración del Fondo

El plazo fue prorrogado hasta el 22 de diciembre de 2024 por Asamblea General Extraordinaria del 18/12/2020 e informado a la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante un Hecho Relevante del 23/12/2020.

1.11 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 a las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento.

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

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.

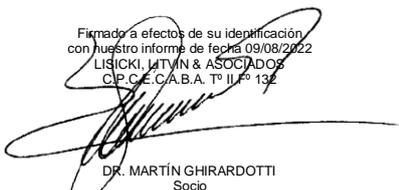
2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

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.

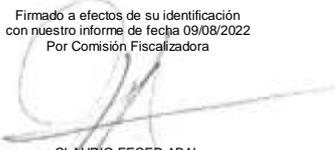
La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LIŠICKI, 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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 de 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 6.
- 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 6.

2.3 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 período.

b) Caja y Bancos

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

c) Inversiones Temporarias

Las inversiones en fondos comunes de inversión se encuentran valuados a su último valor de cuota parte al cierre del período.

d) Créditos y Deudas

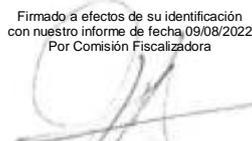
Los créditos y deudas se exponen a valores nominales. La Dirección ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

e) Bienes de Cambio

Se componen del terreno y la obra en curso en desarrollo en Caballito. Los mismos en su conjunto, se encuentran valuados a su costo de reproducción al cierre.

El valor de los bienes de cambio en su conjunto no supera su valor recuperable.

f) Participaciones permanentes en otros entes

Corresponden a las participaciones en el Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 y en el Fideicomiso de Administración Prima Caballito. Para el caso de la participación en el Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 siendo que no se cuenta con la mayoría de los votos necesarios para la toma de decisiones relevantes del ente en cuestión, se han seguido los lineamientos establecidos en la Resolución Técnica N° 21 de la F.A.C.P.C.E como causal de no consolidación.

La información utilizada para el cálculo del valor patrimonial proporcional de Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 fue proporcionada por el Fiduciario y corresponde al patrimonio neto al 30 de junio de 2022. Dicha información cuenta con informe de revisión sin observaciones con fecha 5 de agosto de 2022. Asimismo, la participación en el Fideicomiso de Administración Prima Caballito no ha sido consolidada situación prevista por la citada Resolución Técnica en su apartado 2.2 por carecer de valor.

g) Préstamos

Los préstamos se valuaron a su valor nominal, más los resultados financieros devengados en base a la tasa pactada.

Estos pasivos así calculados en ningún caso superan su costo de cancelación.

h) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del Patrimonio Neto han sido reexpresados de acuerdo a lo expuesto en la Nota 6.

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

i) Cuentas de Resultados

Se encuentran expresadas a su valor nominal reexpresado conforme lo señalado en Nota 6.

Bajo la denominación de Resultados financieros y por tenencia incluyendo 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 periodo calculado en moneda homogénea y el subtotal de los rubros del estado de resultados contable a moneda de cierre.

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

i) Cuentas de Resultados (Cont.)

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.

j) 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 créditos, 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.

k) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del periodo 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. 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 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A
en su carácter de Agente de Administración del Fondo

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 al 30 de junio de 2022 comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
3.1 Caja y Bancos		
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	76.446.760	100.196.680
Bancos en Moneda Local	5.988.697	918.326
	82.435.457	101.115.006
3.2 Créditos por Ventas		
<u>Corrientes</u>		
Deudores por Ventas	2.584.573	2.817.401
	2.584.573	2.817.401
3.3 Otros Créditos		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	196.305.863	234.172.256
Crédito Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	4.186.497	5.700.001
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	3.646.188	4.579.582
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	33.415.319	45.495.640
Seguros a devengar	290.285	597.671
Crédito Impuesto Ley 25.413	16.059.380	18.373.735
	253.903.532	308.918.885
3.4 Bienes de Cambio		
<u>Corrientes</u>		
Terreno Caballito	1.662.678.444	1.943.966.730
Obra Proyecto Caballito	3.371.483.249	3.548.726.698
Anticipos Obra Proyecto Caballito	1.890.680	2.574.199
	5.036.052.373	5.495.267.627
3.5 Deudas comerciales		
<u>Corrientes</u>		
Provisiones Varias en Moneda Extranjera (Anexo IV)	12.238.812	13.284.390
Cuentas a Pagar	11.476.805	35.524.811
	23.715.617	48.809.201

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LIS/CKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 192


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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

3.6 Préstamos

Corrientes

Préstamo Banco Itaú a pagar	-	201.904.644
Interés a Devengar	-	(3.204.378)
Otros Préstamos	-	35.281.209
	-	233.981.475

3.7 Cargas Fiscales

Corrientes

Retenciones Impuesto al Valor Agregado a Depositar	3.822	-
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	130.227	213.484
	134.049	213.484

No Corrientes

Impuesto Diferido	4.877	6.639
	4.877	6.639

3.8 Anticipos de Clientes

Corrientes

Edificio 1	25.476.089	41.891.805
Edificio 2	-	1.922.871
Edificio 3	28.380.098	96.438.241
Edificio 4	12.865.909	66.885.502
Edificio 5	259.769.173	259.769.174
Edificio 7	181.596.895	2.727.264
Anticipos varios	143.795.892	3.605.026
	651.884.056	473.239.883

3.9 Otras Deudas

Corrientes

Liquidación expensas a pagar Prima Caballito	2.656.603	2.818.192
Fondos de reserva a transferir	37.242	143.142
Alquileres cobrados por adelantado	2.898.251	-
Otras deudas	45	61
	5.592.141	2.961.395

No Corrientes

Depósito en garantía	415.000	-
Depósito en garantía en moneda extranjera (Anexo IV)	194.107	-
	609.107	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LUSICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II 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 FECED ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A. T.122 - F. 225

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

En el Estado de Resultados:

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
3.10 Ventas netas		
Entregas de posesión etapa A	62.545.320	731.275.612
Entregas de posesión etapa B	114.452.597	973.613.026
Entregas de posesión etapa C	80.950.827	-
	<u>257.948.744</u>	<u>1.704.888.638</u>
3.11 Resultados de inversiones en entes relacionados		
Resultado inversión Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	(840.695)	(17.049.136)
	<u>(840.695)</u>	<u>(17.049.136)</u>
3.12 Resultados Financieros y por Tenencia incluido el R.E.C.P.A.M.		
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido el R.E.C.P.A.M.	(368.160.265)	21.515.264
	<u>(368.160.265)</u>	<u>21.515.264</u>
3.13 Otros Ingresos y Egresos		
Cesión Boleto	248.851	581.235
Alquileres ganados	98.628	-
	<u>347.479</u>	<u>581.235</u>

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



ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

4. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y CAPITAL A MANTENER

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.1 los presentes estados contables fueron elaborados de conformidad con las Normas contables profesionales aprobadas por la Comisión Nacional de Valores y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De conformidad con dichas normas, el criterio del capital a mantener es el financiero en pesos.

Dicho capital financiero en pesos asciende a \$ 461.755.959 (USD 29.355.115 al tipo de cambio vendedor BNA 15,73) a la fecha de suscripción.

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital corresponde a USD 29.355.115. En consecuencia, cualquier diferencia entre el capital en pesos y el patrimonio se considera resultado de acuerdo con las citadas normas contables.

No obstante esto, no todos los resultados son distribuibles de acuerdo con el art. 42 inc. b) de la Ley 27.260, en cuanto obliga a los inversores a que mantengan invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiendo retirar solo la rentabilidad. Cabe mencionar que el plazo de 5 años establecido en el artículo antes mencionado, se ha cumplido con fecha 21 de diciembre de 2021.

Asimismo, el art. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores establece que "Los cuotapartistas gozarán del derecho a la distribución de utilidades que arroje el Fondo cuando así lo establezca el Reglamento de Gestión y conforme al procedimiento elaborado por la Sociedad Gerente, autorizado por el Organismo. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la Ley N° 27.260."

La distribución de la totalidad del resultado que arroja el Estado de Resultados en pesos menoscabaría el capital el dólares y por lo tanto vulneraría lo prescripto en las Normas mencionadas.

Por tal motivo Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ha decidido informar por nota el monto del resultado distribuible de acuerdo a dicho criterio.

A continuación se muestra cual es el resultado distribuible como consecuencia de la utilización de un criterio de Capital a mantener en dólares:

	USD	Tipo de Cambio	\$
Capital Suscripto	29.355.115	15,73	461.755.959
Reserva Mantenimiento de Capital	29.355.115	(125,23-15,73) *	3.214.385.093
Resultado Distribuible			1.751.092.170
Patrimonio Neto 30-06-2022			5.427.233.222

* Variación tipo de cambio vendedor BNA entre fecha de suscripción y cierre del ejercicio.

Deberá considerarse en futuros ejercicios cuál es el capital a mantener para no menoscabar el capital invertido.

Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 del Reglamento, las utilidades serán distribuidas cuando existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI, HITVIN & 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 de Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en su carácter de Agente de Administración del Fondo



ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

5. 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.

El tratamiento indicado anteriormente rige respecto de las utilidades generadas a partir del 1° de enero de 2018.

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 durante el ejercicio.

6. UNIDAD DE MEDIDA - REEXPRESIÓN EN MONEDA HOMOGÉNEA

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 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.

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

6. UNIDAD DE MEDIDA - REEXPRESIÓN EN MONEDA HOMOGÉNEA (CONT.)

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 (JG) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución JG N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución C. D. N° 107/2018 y su modificatoria la Res. M. D. N° 11/2019), 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 período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda)" del estado de resultados.

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 N° 192



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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

6. UNIDAD DE MEDIDA - REEXPRESIÓN EN MONEDA HOMOGÉNEA (Cont.)

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.

7. INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS

Multiproyecto Prima Caballito

El 1° de marzo de 2017 se adquirieron 3 parcelas con una superficie unificada de casi 9.100 m2 ubicadas en la manzana comprendida por las calles Boyacá, Franklin, Gavilán y Neuquén de la Ciudad de Buenos Aires.

Tan pronto como se adquirió la propiedad se inició el desarrollo del proyecto constructivo contratando al Estudio Parysow. Una vez elaborado el proyecto de arquitectura se procedió a gestionar los permisos municipales.

En septiembre de 2017 se contrató al reconocido estudio Sposito y Asociados S.R.L para la Dirección de Obra y a COMS SA para la auditoría de obra. El proyecto se puso en marcha bajo el nombre PRIMA CABALLITO y cuenta con 365 unidades residenciales, 256 cocheras, 107 bauleras y 14 locales comerciales. La construcción se realizará en 4 etapas.

Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838

A principios de octubre 2017, el FCI Allaria Residencial Casas ARG I suscribió el 67% del Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 el cual, el día 26 de octubre de 2017, firmó la escritura de compra de una propiedad situada en Zabala 3838 en el barrio de Colegiales de la Ciudad de Buenos Aires.

El terreno tiene una superficie de 3.583 m2 y cuenta con un edificio existente de cuatro pisos con aproximadamente 8.000 m2 cubiertos y potencial de ampliación.

Con fecha 5 de mayo de 2020 Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 suscribió la escritura de cancelación de saldo de precio.

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.º 132



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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE JUNIO DE 2022

8. HECHOS RELEVANTES DEL PERIODO

Efectos de la pandemia de 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 con el fin de mitigar la propagación del virus.

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.

Contrato de Préstamo con Banco Itaú

Con fecha 31 de mayo de 2022, el Fondo ha efectuado el pago de la cuota final del Contrato de Préstamo celebrado con el Banco Itaú Argentina S.A., el cual se encuentra cancelado en su totalidad.

9. 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 ventas		Otros Créditos	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-	-	-
Con Plazo						
- Vencido	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
- Hasta tres meses	21.738.859	23.967.591	2.584.573	2.817.401	253.699.186	308.918.885
- De tres a seis meses	-	-	-	-	85.940	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	85.940	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	32.466	-
- Más de un Año	-	-	-	-	-	-
Total a Vencer	21.738.859	23.967.591	2.584.573	2.817.401	253.903.532	308.918.885
Total con Plazo	21.738.859	23.967.591	2.584.573	2.817.401	253.903.532	308.918.885
Total	21.738.859	23.967.591	2.584.573	2.817.401	253.903.532	308.918.885

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

 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

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

9. PLAZOS DE CANCELACION DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CREDITOS Y DEUDAS (CONT.)

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas comerciales		Préstamos		Cargas Fiscales		Anticipo de Clientes		Otras Deudas	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	37.242	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	37.242	-
Con Plazo										
- Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A Vencer										
- Hasta tres meses	23.715.617	48.809.201	-	170.808.934	134.049	213.484	169.271.981	50.146.966	5.554.899	2.961.395
- De tres a seis meses	-	-	-	66.376.919	-	-	482.612.075	423.092.917	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-	4.877	6.639	-	-	609.107	-
Total a Vencer	23.715.617	48.809.201	-	237.185.853	138.926	220.123	651.884.056	473.239.883	6.164.006	2.961.395
Total con Plazo	23.715.617	48.809.201	-	237.185.853	138.926	220.123	651.884.056	473.239.883	6.164.006	2.961.395
Intereses a Devengar	-	-	-	(3.204.378)	-	-	-	-	-	-
Total	23.715.617	48.809.201	-	233.981.475	138.926	220.123	651.884.056	473.239.883	6.201.248	2.961.395

10. 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
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 132

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

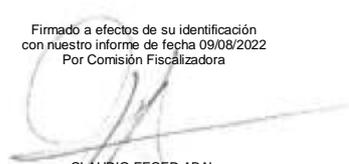
Concepto	Total 30/06/2022	Total 31/12/2021
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B (Anexo IV)	997.376	1.099.630
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B (Reserva) (Anexo IV)	20.741.483	22.867.927
Gainvest Pesos	-	34
Total	21.738.859	23.967.591

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTROS ENTES

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 6)

Denominación	Clase	Información sobre el Ente Emisor				Participación según Aportes	Saldo en Pesos 30/06/2022	Saldo en Pesos 31/12/2021	
		Actividad Principal	Fecha	Aportes de los Fiduciantes	Resultados Acumulados				Patrimonio Neto \$
Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	Certificados de participación	Invertir en la compra de un inmueble y en el desarrollo del emprendimiento y/o venta del mismo	30/06/2022	1.151.970.498,53	(88.599.939,23)	1.063.370.559,30	67%	712.458.275	718.014.509
Fideicomiso de Administración Prima Caballito	-	Administración de los Bienes Fideicomitados, hasta la afectación del Inmueble en propiedad horizontal y la consecuente constitución del Consorcio	30/06/2022	-	-	-	100%	-	-
							712.458.275	718.014.509	

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
LISICKI/LITVIN & ASOCIADOS
S.R.L. C.A.B.A. T.º 11 F.º 732

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 09/08/2022
Por Comisión Fiscalizadora

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

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

COSTO DE VENTAS

POR EL PERIODO DE SEIS MESES

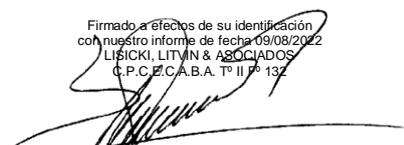
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022 Y FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - ver Nota 6)

	<u>30/06/2022</u>	<u>30/06/2021</u>
Existencia al Comienzo del Período (Nota 3.4)	5.495.267.627	7.282.801.315
Movimientos del período	(204.580.496)	732.446.853
Subtotal	<u>5.290.687.131</u>	<u>8.015.248.168</u>
Existencia al Final del Período (Nota 3.4)	(5.036.052.373)	(6.297.974.683)
Costo de Ventas	<u>254.634.758</u>	<u>1.717.273.485</u>

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ACTIVOS Y PASIVOS 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 6)

Rubro	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 30/06/2022	Saldo en Pesos 31/12/2021
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
<u>Caja y Bancos</u>				
Citibank NY	1.731,30	125,03	216.464	316.616
Banco de Valores	1.197,27	125,03	149.695	2.680.404
Banco Itaú	608.498,77	125,03	76.080.601	97.199.660
			76.446.760	100.196.680
<u>Inversiones Temporarias</u>				
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B	7.977,09	125,03	997.376	1.099.630
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B (Reserva)	165.892,05	125,03	20.741.483	22.867.927
			21.738.859	23.967.557
Total Activo Corriente			98.185.619	124.164.237
TOTAL ACTIVO			98.185.619	124.164.237
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
<u>Deudas comerciales</u>				
Provisiones Varias	97.730,67	125,23	12.238.812	13.284.390
			12.238.812	13.284.390
Total Pasivo Corriente			12.238.812	13.284.390
PASIVO NO CORRIENTE				
<u>Otras deudas</u>				
Depósito en garantía	1.550,00	125,23	194.107	-
			194.107	-
Total Pasivo No Corriente			194.107	-
TOTAL PASIVO			12.432.919	13.284.390

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/08/2022
USICKI, 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 FECEDE ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A. T.122 - F. 225


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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

Concepto	Gastos de Comercialización								Total Gastos de Comercialización 30/06/2022	Total Gastos de Comercialización 30/06/2021
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Gastos Publicidad	226.540	342.312	664.614	774.906	98.382	193.429	81.946	-	2.382.129	2.391.614
Expensas	2.793.938	2.009.213	2.841.023	7.164.028	-	-	-	-	14.808.202	8.910.044
Comisión Inmobiliaria	633.876	-	1.827.364	8.197.775	4.797.348	-	-	4.199.849	19.656.212	-
Total 30/06/2022	3.654.354	2.351.525	5.333.001	16.136.709	4.895.730	193.429	81.946	4.199.849	36.846.543	
Total 30/06/2021	4.822.147	2.309.572	3.016.702	777.992	98.773	194.200	82.272	-		11.301.658

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

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

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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 6)

Concepto	Gastos de Administración								Total Gastos de Administración 30/06/2022	Total Gastos de Administración 30/06/2021
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	6.110.832	6.110.832	7.860.254
Gastos Proyecto Caballito	22.591	34.135	66.275	77.274	9.811	19.289	8.172	-	237.547	302.135
Comisiones Desarrollador	-	-	-	-	-	-	-	22.258.407	22.258.407	37.138.090
Comisión Inmobiliaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.563.159
Gastos y Comisiones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	469.803	469.803	192.645
Honorarios	109.649	165.685	321.684	375.067	47.618	93.623	39.663	2.327.911	3.480.900	5.503.310
Seguridad	726	1.097	2.130	2.484	315	620	263	-	7.635	21.460
Seguros	261.687	395.419	767.723	895.126	129.391	254.394	107.771	546.880	3.358.391	5.894.205
Gastos Varios	63.465	95.899	186.191	217.090	27.562	54.189	22.957	124.224	791.577	276.535
Total 30/06/2022	458.118	692.235	1.344.003	1.567.041	214.697	422.115	178.826	31.838.057	36.715.092	
Total 30/06/2021	4.577.857	4.716.388	2.719.884	1.490.238	524.597	368.448	156.092	52.198.289		66.751.793

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

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