

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO
QUARTIER PUERTO RETIRO
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO**

LEY 27.260

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1° de enero de 2023 y
finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de
ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FCICI, tiene por objeto el desarrollo, construcción y venta de un masterplan de tres edificios (Lofts, Studios y Plaza), uno de ellos por medio de la re-funcionalización del antiguo hospital ferroviario en la zona de Retiro.

Durante el 2023 se continuaron con los trabajos de construcción de obra tanto de Lofts & Studios como del Edificio Plaza, alcanzando la finalización total de Loft & Studios, el cual se encuentra entregado y en pleno uso por parte de los usuarios como así también de diferentes partners comerciales que están colaborando en el posicionamiento del complejo. En el caso del Edificio Plaza se encuentra en un grado de avance del 92,47%. En el transcurso del próximo ejercicio se proyecta tanto la finalización del Edificio Plaza, como así también la entrega de posesiones del mismo y el comienzo de actividades en dicho edificio (2°Q 2024).

A lo largo del ejercicio 2023 se reactivó el flujo de ventas, especialmente de oficinas, situación que espera mantenerse en el transcurso del ejercicio 2024, a pesar del contexto macro del país y del rubro. Con estas ventas, ya se está acercando al umbral del 60% de los metros totales del proyecto vendidos.

EL DIRECTORIO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de
ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE
INVERSIÓN S.A., en carácter de Agente de Administración de
**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**
CUIT: 30-71551740-6
Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 8 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección IIIA de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” de nuestro informe. Somos independiente de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

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

Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 es responsable de la otra información, que comprende: la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

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

Responsabilidades de la Dirección de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 en relación con los estados contables

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables

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

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

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Con base en nuestro examen descripto, informamos que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales, con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.
- b) Al 31 de diciembre de 2023, no existen deudas devengadas ni exigibles en concepto de aportes y contribuciones con destino a la Administración Nacional de la Seguridad Social.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la FACPCE adoptada por Resolución C.D. N° 77/2011 del CPCECABA.

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

TEZANOS PINTO
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64


Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Estados contables correspondientes al ejercicio económico iniciado el
1º de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Actividad principal: Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Ley 27.260

Objetivo de inversión: Obtener apreciación del valor de patrimonio del
Fondo, principalmente mediante la inversión en
Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá
como objetivo principal la inversión en los
proyectos del Desarrollador que se describen en el
Prospecto.

Plazo del Fondo: El Fondo tiene un plazo de duración hasta el 9 de
marzo de 2025. El plazo podrá prorrogarse por
decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.

Información del Agente de Administración:

Denominación: Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos
Comunes de Inversión S.A.

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11º, 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.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITFE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 2 - Fº 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 236 - Fº 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2023

comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos
(Notas 2 y 3)

	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.a)	673.002.894	25.542.770	Deudas comerciales (Nota 4.d y 6)	787.795.672	992.772.022
Inversiones temporarias (Anexo I)	12.592.327	1.012.459.533	Cargas fiscales (Nota 4.e y 6)	9.133.400	4.797.369
Otros créditos(Nota 4.b y 6)	1.115.770.132	2.545.204.506	Anticipos de clientes (Nota 4.f y 6)	2.227.646.592	3.283.955.489
Total del activo corriente	1.801.365.353	3.583.206.809	Total del pasivo corriente	3.024.575.664	4.281.524.880
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de cambio (Nota 4.c)	55.695.106.261	58.298.169.319	Préstamos (Nota 4.g y 6)	8.614.405.950	3.988.184.278
Total del activo no corriente	55.695.106.261	58.298.169.319	Total del pasivo no corriente	8.614.405.950	3.988.184.278
			TOTAL PASIVO	11.638.981.614	8.269.709.158
			PATRIMONIO NETO	45.857.490.000	53.611.666.970
			TOTAL PASIVO Y		
TOTAL ACTIVO	57.496.471.614	61.881.376.128	PATRIMONIO NETO	57.496.471.614	61.881.376.128

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64


Socio
Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico


Claudio Feced Abal

Agente de Administración


Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE RESULTADOS

correspondiente al ejercicio económico iniciado el
1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	31/12/2023	31/12/2022
Ventas netas de bienes	5.567.160.526	15.107.169.346
Costo de los bienes vendidos	(8.696.391.630)	(9.525.140.176)
Resultado Bruto	(3.129.231.104)	5.582.029.170
Gastos de comercialización (Anexo II)	(597.344.007)	(259.312.947)
Gastos de administración (Anexo II)	(735.629.020)	(786.249.683)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.)	(3.291.972.839)	3.097.832.375
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(7.754.176.970)	7.634.298.915
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-	-
Resultado del ejercicio	(7.754.176.970)	7.634.298.915

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
correspondiente al ejercicio económico iniciado el
1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

Descripción	Aporte de los cuotapartistas	Ajuste Aporte de los Cuotapartistas	Reserva de mantenimiento de aportes	Resultados distribuibles	Total
Saldos al 01/01/2022	964.791.870	31.148.935.702	6.596.008.594	7.267.631.889	45.977.368.055
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			(4.436.341.699)	4.436.341.699	-
Resultado del ejercicio				7.634.298.915	7.634.298.915
Saldos al 31/12/2022	964.791.870	31.148.935.702	2.159.666.895	19.338.272.503	53.611.666.970
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			15.951.073.479	(15.951.073.479)	-
Resultado del ejercicio				(7.754.176.970)	(7.754.176.970)
Saldos al 31/12/2023	964.791.870	31.148.935.702	18.110.740.374	(4.366.977.946)	45.857.490.000

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

correspondiente al ejercicio económico iniciado el
1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	31/12/2023	31/12/2022
I. Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.038.002.303	309.758.152
Efectivo al cierre del ejercicio	685.595.221	1.038.002.303
(Disminución)/Aumento neto del efectivo	(352.407.082)	728.244.151
II. Causas de variaciones del efectivo		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del ejercicio	(7.754.176.970)	7.634.298.915
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución de otros créditos	1.429.434.374	3.459.537
Disminución/(Aumento) de bienes de cambio	2.603.063.058	(2.087.577.016)
Disminución de deudas comerciales	(204.976.350)	(1.385.848.493)
Aumento/(Disminución) de cargas fiscales	4.336.031	(11.704.505)
Disminución de anticipos de clientes	(1.056.308.897)	(7.412.568.564)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(4.978.628.754)	(3.259.940.126)
<u>Actividades de financiación</u>		
Aumento de préstamos	4.626.221.672	3.988.184.277
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	4.626.221.672	3.988.184.277
(Disminución)/Aumento neto del efectivo	(352.407.082)	728.244.151

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo

Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común De Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (el “Fondo”), es un fondo común cerrado constituido de acuerdo al Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.473 del 19 de Enero de 2017. Asimismo, mediante la resolución N° RESFC21360-APN-DIR#CNV de fecha 19 de agosto de 2021, resolvió aprobar la adenda al Reglamento de Gestión y al Prospecto de la Emisión.

La C.N.V., autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de V/N USD 50.000.000 y hasta un monto máximo de V/N USD 170.000.000.

1.1 Objetivos y Política de Inversión del Fondo

Objetivos de inversión

El objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en el desarrollo de Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los proyectos del Desarrollador que se describen en el prospecto, mediante la participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, o en otros de naturaleza análoga del Desarrollador si los indicados no pudieran ser ejecutados.

1.2 Activos del Fondo

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.

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.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

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.

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 (tipo de cambio vendedor divisa del Banco de la Nación Argentina), el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas.

1.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

El Fondo emitió las Cuotapartes que representan un derecho de participación de los Cuotapartistas sobre el patrimonio neto del Fondo (cuotapartes de copropiedad). No se emitieron cuotapartes de renta. Las Cuotapartes están representadas mediante certificados globales, los cuales fueron listados y negociados en mercados autorizados por la CNV y se emitieron según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto. Podrán distribuirse utilidades trimestralmente 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.

1.6 Clases e Integración de Cuotapartes

El Fondo emitió tres clases de Cuotapartes: (i) Clase A: corresponden exclusivamente a los sujetos que suscriben las Cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260, con un monto mínimo de suscripción de USD 250.000; y un monto máximo de USD 10.000.000; (ii) Clase B: corresponden a cualquier sujeto que no corresponde incluir en la Clase A o la Clase C, con un monto mínimo de suscripción de USD 250.000 y sin monto máximo; (iii) Clase C: corresponden a cualquier organismo del estado nacional, provincial y/o municipal, con un monto mínimo de suscripción de USD 250.000 y sin monto máximo.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

1.7.1 Honorarios del Administrador y Custodio

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

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.

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.

1.9 Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años contados desde su creación. El plazo fue prorrogado hasta el 9 de marzo de 2025 por aprobación de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 08/03/2021, lo cual fue oportunamente informado a la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante la publicación de un Hecho Relevante y del Acta de Asamblea correspondiente.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

1.10 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 ejercicio económico-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.

1.11 Restricción a la distribución de utilidades

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.a 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 \$ 964.791.870 (USD 62.124.396 al tipo de cambio vendedor BNA 15,53).

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital corresponde a USD 62.124.396. En consecuencia, cualquier diferencia entre el capital 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.

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 en dólares y por lo tanto vulneraría lo prescripto en las Normas mencionadas.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Por tal motivo Allaria 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, que se expone a continuación:

	USD	Tipo de Cambio	\$
Aporte de los cuotapartistas	62.124.396	15,53	964.791.870
Ajuste aporte de los cuotapartistas			31.148.935.702
Reserva de mantenimiento de Aportes			18.110.740.374
Resultados Distribuibles			<u>(4.366.977.946)</u>
Patrimonio Neto al cierre			<u>45.857.490.000</u>

Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 de 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.

1.12 Desarrollo de proyectos

El emprendimiento inmobiliario se ubica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre las calles avenida Presidente Ramón S. Castillo, Mayor Arturo Pedro Luisoni, Comodoro Pedro L. Zanni, calle sin nombre, y avenida Antártida Argentina. Incluye tres edificios denominados “Edificio Lofts”, “Edificio Studios” y “Edificio Plaza”.

Nota 2: Bases de presentación de los estados contables

a) Presentación de los estados contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo a las normas contables 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 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.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

b) Unidad de medida

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica. N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.

Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Durante el año 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia.

Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución de Consejo Directivo N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 deben ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

En este sentido, también se ha expedido la Inspección General de Justicia emitiendo la Resolución N° 10/2018 (B.O. del 28/12/2018) reglamentando así la vigencia de la aplicación de la RT N° 6 “Estados contables en moneda homogénea” y derogando la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación.

La serie de índices utilizados es la resultante de combinar la serie del IPIM compilado por la FACPCE hasta noviembre de 2016, con el IPC del INDEC a partir de diciembre de 2016, ambas fechas inclusive.

Para la preparación de los mismos, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 ha tenido en cuenta, a los efectos de reexpresar a moneda de cierre las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, las siguientes pautas:

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

b) Unidad de medida (continuación)

- Determinar el momento de origen de las partidas, o en su caso, el momento de su última reexpresión
- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables, utilizando la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018.
- Aplicar los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse son aquellas que no se encuentran expresadas en moneda de cierre.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos, no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

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 durante el ejercicio. Dichas ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.) del estado de resultados"

En consecuencia, los presentes estados contables al 31 de diciembre de 2023 se encuentran reexpresados en moneda homogénea, de acuerdo con normas contables y legales.

c) Información comparativa

Los saldos correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados, siguiendo los lineamientos indicados en las notas 2.a) y 2.b).

Nota 3: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el Fondo fueron los siguientes:

a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

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

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

b) Caja y Bancos, Créditos y Deudas

Los saldos en entidades bancarias, los créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio.

c) Inversiones

El fondo común de inversión está valuado a su último valor de cuota parte al cierre del ejercicio.

d) Bienes de cambio

Los bienes de cambio fueron valuados a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos relacionados a la adquisición del mismo, la demolición del edificio, los honorarios profesionales de arquitectura y desarrollo del proyecto, los gastos de construcción.

e) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del Patrimonio Neto han sido expresados de acuerdo a lo expuesto en la Nota 2.b.

f) Cuentas de Resultados

Los resultados del ejercicio se exponen a valores en moneda homogénea.

g) 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 ejercicio. La dirección del Fondo realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y el cargo del impuesto a las ganancias y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

h) Estado de Flujo de Efectivo

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

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros

Al 31 de diciembre de 2023, y al 31 de diciembre de 2022 los principales rubros valuados según los criterios expresados en Nota 3, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31/12/2023	31/12/2022																								
a) Caja y bancos																										
Bancos en moneda local	741.295	11.029.984																								
Bancos en moneda extranjera (Anexo III)	671.678.464	14.512.786																								
E-cheqs	583.135	-																								
	673.002.894	25.542.770																								
b) Otros créditos																										
Impuesto al valor agregado - saldo a favor	1.076.802.415	2.377.526.692																								
Impuesto a los ingresos brutos - saldo a favor	11.837.183	101.257.403																								
Impuesto a los débitos y créditos bancarios computables	26.563.604	65.438.365																								
Retenciones del impuesto a las ganancias	566.930	982.046																								
	1.115.770.132	2.545.204.506																								
c) Bienes de cambio																										
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="padding: 5px;">Proyectos</th> </tr> <tr> <th style="width: 33%; padding: 5px;">Loft</th> <th style="width: 33%; padding: 5px;">Studio</th> <th style="width: 33%; padding: 5px;">Plaza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Terrenos</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">4.388.698.684</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">3.442.750.762</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">4.415.414.037</td> <td style="padding: 5px;">12.246.863.483</td> <td style="padding: 5px;">13.335.566.892</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Desarrollo de obras</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">11.531.752.336</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">12.083.197.731</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">19.833.292.711</td> <td style="padding: 5px;">43.448.242.778</td> <td style="padding: 5px;">44.962.602.427</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55.695.106.261</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58.298.169.319</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Proyectos			Loft	Studio	Plaza	Terrenos	4.388.698.684	3.442.750.762	4.415.414.037	12.246.863.483	13.335.566.892	Desarrollo de obras	11.531.752.336	12.083.197.731	19.833.292.711	43.448.242.778	44.962.602.427		55.695.106.261			58.298.169.319	
Proyectos																										
Loft	Studio	Plaza																								
Terrenos	4.388.698.684	3.442.750.762	4.415.414.037	12.246.863.483	13.335.566.892																					
Desarrollo de obras	11.531.752.336	12.083.197.731	19.833.292.711	43.448.242.778	44.962.602.427																					
	55.695.106.261			58.298.169.319																						
d) Deudas comerciales																										
Acreedores	375.739.800	616.031.366																								
Provisión para gastos	412.055.872	376.740.656																								
	787.795.672	992.772.022																								
e) Cargas fiscales																										
Percepción impuesto a los ingresos brutos a pagar	1.728	-																								
Retención impuesto a las ganancias a pagar	3.670.323	4.797.369																								
Retención impuesto a los ingresos brutos a pagar	5.461.349	-																								
	9.133.400	4.797.369																								
f) Anticipos de clientes																										
Reservas	2.227.646.592	3.283.955.489																								
	2.227.646.592	3.283.955.489																								
g) Préstamos no corrientes																										
Préstamos	8.614.405.950	3.988.184.278																								
	8.614.405.950	3.988.184.278																								

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 5: Impuesto a las Ganancias

Las normas contables vigentes requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. Ello implica el reconocimiento en el estado de situación patrimonial, bajo la forma de activos y pasivos netos por “impuesto diferido”, de las diferencias temporarias que se produzcan entre la valuación contable y fiscal en aquellas cuentas donde los criterios son disímiles. La efectiva realización de los activos y pasivos impositivos diferidos en el tiempo depende de la existencia de ganancias gravadas durante aquellos ejercicios en los cuales las diferencias temporarias se convierten en deducibles.

En virtud de la reforma de la ley de mercado de capitales, sancionada durante el ejercicio 2018, el Fondo Común de Inversión no es más sujeto del impuesto, sino que el mismo se declara en cabeza de los cuotapartistas.

	31/12/2023
Resultado contable antes de impuesto a las ganancias	(7.754.176.970)
Eliminaciones	7.754.176.970
Tasa del impuesto vigente	35%
Impuesto determinado aplicando la tasa impositiva vigente	-
Resultado por reducción de alicuota	-
Quebranto / Impuesto a las ganancias determinado	-
Diferencias Temporarias	
Resultado por inversiones no realizadas	-
Provisión de impuesto a las ganancias	-

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 6: Plazos de exigibilidad de los activos y pasivos

Plazo	Otros créditos	Deudas comerciales	Préstamos	Cargas fiscales	Anticipos de clientes
A vencer:					
- 1er. trimestre	1.115.770.132	787.795.672	-	9.133.400	-
- 2do. trimestre	-	-	-	-	-
- 3er. trimestre	-	-	-	-	-
- 4to. trimestre	-	-	-	-	-
- Más de un año	-	-	8.614.405.950	-	-
Subtotal	1.115.770.132	787.795.672	8.614.405.950	9.133.400	-
De plazo vencido	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	2.227.646.592
Subtotal	-	-	-	-	2.227.646.592
Total	1.115.770.132	787.795.672	8.614.405.950	9.133.400	2.227.646.592
A tasa de interés	-	-	8.614.405.950	-	-
Que no devenga interés	1.115.770.132	787.795.672	-	9.133.400	2.227.646.592
Total al 31/12/2023	1.115.770.132	787.795.672	8.614.405.950	9.133.400	2.227.646.592
Total al 31/12/2022	2.545.204.506	992.772.022	3.988.184.278	4.797.369	3.283.955.489

Nota 7: Hechos Relevantes del ejercicio

Cambio de denominación Sociedad Gerente

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

Anticipos Extraordinarios Impuesto a las Ganancias

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

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Anticipos Extraordinarios Impuesto a las Ganancias (cont.)

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

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

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

El día 27 de diciembre de 2023, por RESOL_2023_83_E_AFIP-DIRMIC#SDGOPIM, el Director de la Dirección Regional Microcentro de la Dirección General Impositiva de la Administración Federal de Ingresos Públicos, resolvió hacer lugar al recurso de apelación impuesto por el Fondo, y dejar sin efecto la intimación de la Cuota N° 1 correspondiente al pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias.

Nota 8: Hechos Posteriores

Anticipos Extraordinarios Impuesto a las Ganancias

El 4 de marzo de 2024, por RESOL_2024_8_E_AFIP-DIRMIC#SDGOPIM y RESOL_2024_7_E_AFIP-DIRMIC#SDGOPIM, el Director de la Dirección Regional Microcentro de la Dirección General Impositiva de la Administración Federal de Ingresos Públicos, resolvió hacer lugar al recurso de apelación impuesto por el Fondo, y dejar sin efecto la intimación de las Cuota N° 2 y N° 3, respectivamente. Al momento de la emisión de estos Estados Contables los anticipos continúan figurando en estado "SUSPENDIDO" en la página de AFIP.

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

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

INVERSIONES TEMPORARIAS
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

ANEXO I

Clase de inversión	Clase de moneda	Cantidad	Cotización	Monto en moneda extranjera 31/12/2023	Monto en moneda argentina (\$) 31/12/2023	Monto en moneda argentina (\$) 31/12/2022
Fondo común de inversión "Allaria Renta Dólar Ley 27260-Clase B" (Anexo III)	USD	-	-	-	-	89.945.215
Gainvest Pesos	ARS	742.819,8745	16,952060	-	12.592.327	922.514.318
Total inversiones temporarias corrientes					12.592.327	1.012.459.533

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

INFORMACIÓN SOBRE GASTOS

correspondiente al ejercicio económico iniciado
el 1° de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos. (Notas 2 y 3)

ANEXO II

Rubros	Gastos de comercialización			Totales al 31/12/2023	Totales al 31/12/2022
	Loft	Studio	Plaza		
Publicidad y comercialización	75.592.907	51.539.427	132.292.107	259.424.441	9.544.532
Impuesto a los ingresos brutos	39.886.870	27.181.044	69.789.231	136.857.145	154.782.980
Expensas	100.492.346	100.570.075	-	201.062.421	94.985.435
Totales	215.972.123	179.290.546	202.081.338	597.344.007	259.312.947

Rubros	Gastos de administración			Totales al 31/12/2023	Totales al 31/12/2022
	Loft	Studio	Plaza		
Mantenimiento de Inmueble	-	-	-	-	1.006.426
Honorarios agente de administración	132.272.742	90.137.712	231.434.880	453.845.334	451.595.807
Honorarios agente de custodia	44.090.914	30.045.904	77.144.960	151.281.778	150.531.936
Gastos legales	944.133	632.158	1.613.080	3.189.371	2.687.977
Gastos de calificación	730.650	497.904	1.278.404	2.506.958	1.564.229
Honorarios profesionales	8.689.611	5.921.565	15.204.032	29.815.208	24.063.225
Seguros	19.498.658	13.287.427	34.116.398	66.902.483	118.491.888
Impuesto a los déb. y créd. bancarios	5.739.152	3.910.964	10.041.675	19.691.791	32.197.810
Gastos Bancarios	378.618	258.010	662.460	1.299.088	3.612.481
Gastos diversos	2.407.470	2.102.032	2.587.507	7.097.009	497.904
Totales	214.751.948	146.793.676	374.083.396	735.629.020	786.249.683

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

ANEXO III

Rubro	Moneda	Monto en moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (1)	Monto en moneda argentina \$ 31/12/2023	Monto en moneda argentina \$ 31/12/2022
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y bancos	USD (a)	833.917	805,45	671.678.464	14.512.786
Inversiones transitorias	USD (a)	-	-	-	89.945.215
Total Activo Corriente		833.917		671.678.464	104.458.001
TOTAL ACTIVO		833.917		671.678.464	104.458.001

(a) Dólar estadounidense.

(1) Tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al cierre del ejercicio.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Directores de

ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. en su carácter de Agente de Administración de

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

CUIT: 30-71551740-6

Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 8 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a III y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el auditor Tezanos Pinto, Caride Fitte y Asociados, quien emitió su informe de fecha 6 de marzo de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.


Por Comisión Fiscalizadora

Claudio Feced Abal

Contador Publico

C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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.

En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Por Comisión Fiscalizadora

Claudio Feced Abal

Contador Público

C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)


Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndicos que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del agente administrador de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa,



Por Comisión Fiscalizadora
Claudio Feced Abal
Contador Publico
C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

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

se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndico.

También proporcionamos al Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

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



Por Comisión Fiscalizadora

Claudio Feced Abal

Contador Publico

C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225