

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

**MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°8**

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

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de  
**ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA RESIDENCIAL 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 LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### 1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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 económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y en los anexos I a V.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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 económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

#### 1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

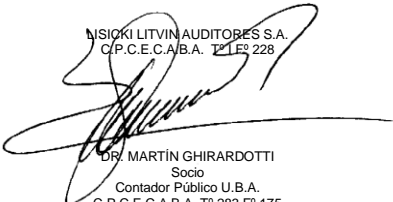
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de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

#### 1.3. ÉNFASIS SOBRE RESTRICCIÓN DE UTILIDADES Y CAPITAL A MANTENER

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la información contenida 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.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 153 228



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



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

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

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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, si existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

### 1.5. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL 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 considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

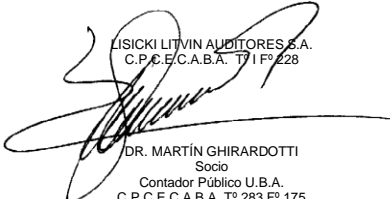
En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar operaciones.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

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



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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- 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 fondo.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

## 2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

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

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



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 263 F° 175

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Directores de

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

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

#### OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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 10 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a V y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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 externo Lisicki, Litvin Auditores S.A., quien emitió su informe de fecha 6 de marzo de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

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

Por Comisión Fiscalizadora



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

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)**

### **FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)**

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 RESIDENCIAL CASASARG I 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 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.

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

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

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

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

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

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

Por Comisión Fiscalizadora



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

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

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

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

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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 RESIDENCIAL CASASARG I 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 como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

f) Nos comunicamos con el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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 administrador de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I 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 FECE 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

## MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de

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

## MEMORIA (Cont.)

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, tiene como objeto la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.

Respecto a la inversión del Fondo en el Multiproyecto Prima Caballito, durante el 2023 se ha finalizado con la obra del Edificio 7 y se procedió a la entrega de posesión de las unidades vendidas de dicho Edificio. Al cierre del presente ejercicio los Edificios 1, 2, 3, 4, 5 y 7 se encuentran terminados y entregados. Adicionalmente, se continuaron con los trabajos de construcción de obra del Edificio 6 encontrándose al cierre del ejercicio con un avance del 50,93%, estimándose la finalización del mismo en Q3-2024. Con este hito quedará en el ejercicio 2024 totalmente finalizado y entregado el Complejo Prima Caballito. Durante el ejercicio hubo un mejor volumen de ventas que en el anterior, que se espera mantener durante el próximo año.

Asimismo, mantiene la inversión en el Fideicomiso Ordinario Zabala 3838, donde el fondo posee un 67% de participación, cuyo activo principal es un inmueble ubicado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que continuó generando renta por alquiler. El administrador alcanzó un acuerdo formal con un desarrollador inmobiliario para impulsar el nuevo proyecto de la propiedad. Es importante aclarar que esta gestión no implica ninguna inversión adicional para el fondo, que cedió la propiedad para que sea desarrollada por el Fideicomiso Zabala y el mismo le devuelve al Fondo unidades construidas.

Por último, en el transcurso del presente ejercicio se inició el primer rescate parcial de Cuotapartes en especie del Fondo, el cual se materializará en el mes de febrero 2024, permitiéndole a los cuotapartistas tener una nueva alternativa de salida, transformando sus cuotapartes en metros cuadrados terminados.

**EL DIRECTORIO**

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

EJERCICIO ECONÓMICO N° 8

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

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

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

## Información del Agente de Custodia:

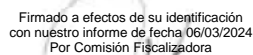
Denominación:	Banco de Valores S.A.
Domicilio Legal:	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUBOFFRES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T. 11 F. 228




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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

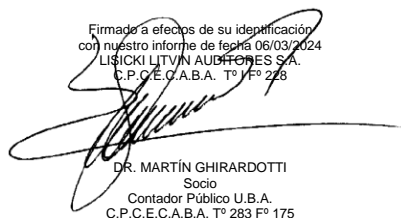
## ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	709.761.302	21.821.931	Deudas comerciales (Notas 3.5 y 8)	70.485.838	143.006.835
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 8)	2.917.958	98.199.981	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	124.926	1.641.268
Créditos por Ventas (Notas 3.2 y 8)	13.261.424	13.883.288	Anticipos de Clientes (Notas 3.7 y 8)	503.707.079	2.678.679.237
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	349.900.118	747.165.569	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	11.710.976	17.120.351
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	18.558.332.236	22.235.589.823			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b><u>19.634.173.038</u></b>	<b><u>23.116.660.592</u></b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b><u>586.028.819</u></b>	<b><u>2.840.447.691</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	57.663.779	161.236.343	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	9.490	29.540
Participaciones permanentes en otros entes (Anexo II)	3.146.794.613	3.165.243.746	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	3.431.598	2.147.466
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b><u>3.204.458.392</u></b>	<b><u>3.326.480.089</u></b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b><u>3.441.088</u></b>	<b><u>2.177.006</u></b>
			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>589.469.907</u></b>	<b><u>2.842.624.697</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>22.838.631.430</u></b>	<b><u>26.443.140.681</u></b>	<b>PATRIMONIO NETO (Representado por 29.355.115 Cuotapartes)</b>	22.249.161.523	23.600.515.984
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>22.838.631.430</u></b>	<b><u>26.443.140.681</u></b>

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 06/03/2024  
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228  
 DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
 Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

  
 Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
 Por Comisión Fiscalizadora  
 CLAUDIO FECED ABAL  
 Contador Público  
 C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

  
 NÉSTOR DE CESARE  
 Agente de Administración de FCI

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

## ESTADO DE RESULTADOS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

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

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

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ventas Netas (Nota 3.9)	3.985.685.427	1.791.933.169
Costo de Ventas (Anexo III)	(4.473.426.688)	(1.718.955.411)
<b>Resultado Bruto</b>	<b><u>(487.741.261)</u></b>	<b><u>72.977.758</u></b>
Honorarios Agente de Administración	(132.580.994)	(144.082.727)
Honorarios Agente de Custodia	(66.290.497)	(72.041.365)
Gastos de Comercialización (Anexo V)	(287.145.474)	(271.061.277)
Gastos de Administración (Anexo V)	(74.502.466)	(240.891.628)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	(28.536.574)	39.909.418
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M (Nota 3.11)	(341.485.904)	(2.044.146.256)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.12)	66.928.709	14.059.831
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b><u>(1.351.354.461)</u></b>	<b><u>(2.645.276.246)</u></b>

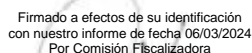
Las Notas 1 a 10 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

## ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

### POR EL EJERCICIO ANUAL

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

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

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

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total cuotapartes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>461.755.959</b>	<b>15.853.394.579</b>	<b>16.315.150.538</b>	<b>9.930.641.692</b>	<b>26.245.792.230</b>
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(2.645.276.246)	(2.645.276.246)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>461.755.959</b>	<b>15.853.394.579</b>	<b>16.315.150.538</b>	<b>7.285.365.446</b>	<b>23.600.515.984</b>
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(1.351.354.461)	(1.351.354.461)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>461.755.959</b>	<b>15.853.394.579</b>	<b>16.315.150.538</b>	<b>5.934.010.985</b>	<b>22.249.161.523</b>

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 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 228



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### POR EL EJERCICIO ANUAL

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

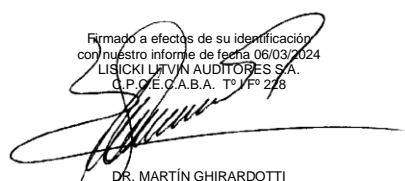
### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b><u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u></b>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	120.021.912	557.282.925
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	712.679.260	120.021.912
<b>Aumento (disminución) neta del Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>592.657.348</u></b>	<b><u>(437.261.013)</u></b>
<b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u></b>		
<b><u>Actividades Operativas</u></b>		
Resultado del Ejercicio	(1.351.354.461)	(2.645.276.246)
<b><u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u></b>		
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	28.536.574	(39.909.418)
<b><u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u></b>		
Disminución de los Otros Créditos	500.838.015	467.930.409
Disminución (Aumento) de los Créditos por Ventas	621.864	(1.330.866)
Disminución de los Bienes de Cambio	3.677.257.587	2.247.583.046
(Disminución) de las Deudas comerciales	(72.520.997)	(74.453.750)
(Disminución) aumento de las Cargas Fiscales	(1.536.392)	690.129
(Disminución) aumento de los Anticipos de Clientes	(2.174.972.158)	570.244.371
(Disminución) aumento de las Otras Deudas	(4.125.243)	6.073.838
<b>Efectivo Neto Generado por las Actividades Operativas</b>	<b><u>602.744.789</u></b>	<b><u>531.551.513</u></b>
<b><u>Actividades de Inversión</u></b>		
(Aumento) Disminución de Inversiones en Activos Especificos	(10.087.441)	73.649.698
<b>Efectivo (Utilizado en) Generado por las Actividades de Inversión</b>	<b><u>(10.087.441)</u></b>	<b><u>73.649.698</u></b>
<b><u>Actividades de Financiación</u></b>		
(Disminución) de los Préstamos	-	(1.042.462.224)
<b>Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades de Financiación</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(1.042.462.224)</u></b>
<b>Aumento (disminución) neta del Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>592.657.348</u></b>	<b><u>(437.261.013)</u></b>
<b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u></b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	709.761.302	21.821.931
Inversiones Temporarias (Anexo I)	2.917.958	98.199.981
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Cierre</b>	<b><u>712.679.260</u></b>	<b><u>120.021.912</u></b>

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 06/03/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 278



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

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

### 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 con el Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.321 del 3 de noviembre de 2016. Asimismo, la C.N.V., mediante la resolución N° 18.333 del 10 de noviembre de 2016, resolvió Autorizar la oferta pública de las cuotas partes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de V/N U\$S 20.000.000 y hasta un monto máximo de V/N U\$S 400.000.000.

#### 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.

#### 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.

#### 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

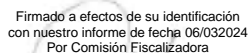
Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de normas imperativas, en cuyo caso el Administrador realizará las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la República Argentina habilitada para el pago, el que se realizará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

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

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

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

#### 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 cuotas 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.

#### 1.6 Clases e Integración de Cuotapartes

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

#### 1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

##### 1.7.1. Honorarios del Administrador y Custodio

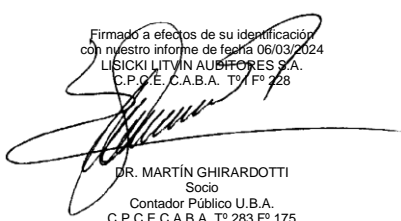
Los honorarios a ser percibidos por el Administrador y el Custodio del Fondo están detallados en el Capítulo 7 del Reglamento de Gestión.

##### 1.7.2 Gastos del Fondo

###### Gastos Ordinarios de Gestión

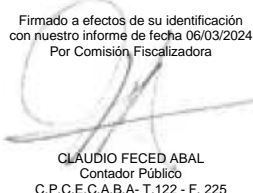
El máximo de gastos correspondientes a este concepto no excederá el 1,5% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder; (iii) gastos 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.

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI



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

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

### 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 período de realización de activos podrá extenderse a un plazo máximo de 30 días corridos para los activos no específicos y a 730 días corridos en el caso de los activos específicos, contados a partir del inicio del procedimiento de liquidación del fondo conforme el capítulo 8 del reglamento de gestión.

#### 1.9 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.

#### 1.10 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 con 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.

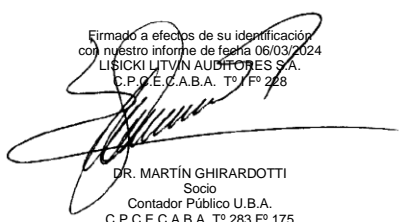
#### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

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.

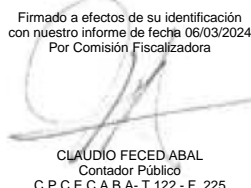
La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083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

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en Pesos, 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 ejercicio, o si ya lo son a esa fecha.

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

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

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

#### b) Caja y Bancos

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

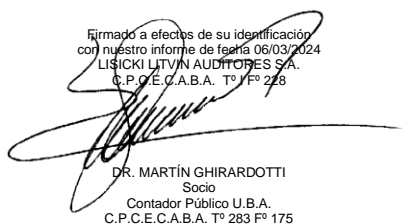
#### c) Inversiones Temporarias

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

#### d) Créditos y Deudas

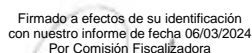
Los créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio. La Dirección ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 228




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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

#### e) Bienes de Cambio

Se componen del terreno, la obra en curso en desarrollo y las unidades finalizadas 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

Corresponde a la participación en el Fideicomiso ordinario inmobiliario Zabala 3838 (ver Nota 7) y en el Fideicomiso de Administración Prima Caballito. Para el caso de la participación en el Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838, la inversión ha sido valuada a su valor patrimonial proporcional según lo establecido en la Resolución Técnica N° 21 de la F.A.C.P.C.E. para las inversiones sobre los que se ejerce influencia significativa por considerar que, a pesar de su participación sobre los aportes totales, no se cuenta con la mayoría de los votos necesarios para la toma de decisiones relevantes del ente en cuestión.

La información utilizada para el cálculo fue proporcionada por el Fiduciario y corresponde a los activos netos al 31 de diciembre de 2023 reexpresados conforme Nota 6. Dicha información cuenta con informe de revisión de auditoría sin observaciones con fecha 6 de marzo de 2024.

#### 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 con lo expuesto en la Nota 6.

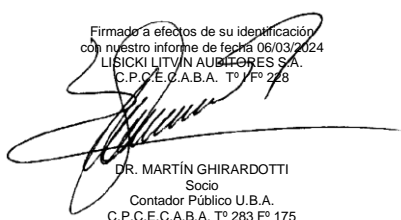
La cuenta "Cuotapartes", se expone a su valor nominal. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal ha sido expuesta en la cuenta "Ajuste de cuotas partes", integrante del patrimonio neto.

#### 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 ejercicio. Conforme lo detallado por el apartado IV.B. 9. de la Segunda parte de la Resolución Técnica N° 6 de la F.A.C.P.C.E. esta partida se determina por diferencia entre el resultado final del ejercicio calculado en moneda homogénea y el subtotal de los rubros del estado de resultados contable a moneda de cierre.

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

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

### 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 ejercicio. 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, 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

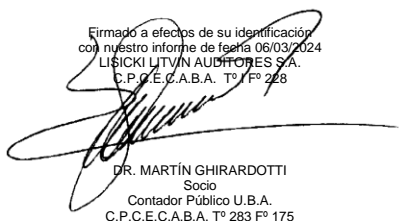
El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del ejercicio y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también 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".

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.

### 3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

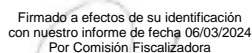
Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

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




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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023


COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

## 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>3.1 Caja y Bancos</b>		
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	709.220.810	17.100.421
Bancos en Moneda Local	540.492	4.721.510
	<b>709.761.302</b>	<b>21.821.931</b>
<b>3.2 Créditos por Ventas</b>		
<u>Corrientes</u>		
Deudores por Ventas	13.261.424	13.883.288
	<b>13.261.424</b>	<b>13.883.288</b>
<b>3.3 Otros Créditos</b>		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	339.660.971	721.337.927
Crédito Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	4.186.497	13.037.072
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	5.696.370	11.756.813
Seguros a devengar	356.280	1.033.757
	<b>349.900.118</b>	<b>747.165.569</b>
<u>No Corrientes</u>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	33.433.980	104.057.858
Crédito Impuesto Ley 25.413	24.229.799	57.178.485
	<b>57.663.779</b>	<b>161.236.343</b>
<b>3.4 Bienes de Cambio</b>		
<u>Corrientes</u>		
Terreno Caballito	8.337.869.967	7.146.976.421
Obra Proyecto Caballito	10.220.462.269	15.082.725.680
Anticipos Obra Proyecto Caballito	-	5.887.722
	<b>18.558.332.236</b>	<b>22.235.589.823</b>
<b>3.5 Deudas comerciales</b>		
<u>Corrientes</u>		
Provisiones Varias en Moneda Extranjera (Anexo IV)	50.173.504	53.220.908
Cuentas a Pagar	20.312.334	89.785.927
	<b>70.485.838</b>	<b>143.006.835</b>

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



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

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



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

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



NÉSTOR DE CESARE  
 Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2


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

## 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

### En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

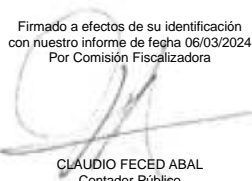
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>3.6 Cargas Fiscales</b>		
<u>Corrientes</u>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	124.926	1.641.268
	<b><u>124.926</u></b>	<b><u>1.641.268</u></b>
<u>No Corrientes</u>		
Impuesto Diferido	9.490	29.540
	<b><u>9.490</u></b>	<b><u>29.540</u></b>
<b>3.7 Anticipos de Clientes</b>		
<u>Corrientes</u>		
Edificio 1	25.426.086	117.040.761
Edificio 2	-	-
Edificio 3	-	126.617.186
Edificio 4	72.977.326	56.679.638
Edificio 5	-	677.671.936
Edificio 6	401.878.074	145.483.585
Edificio 7	-	1.274.959.000
Anticipos varios	3.425.593	280.227.131
	<b><u>503.707.079</u></b>	<b><u>2.678.679.237</u></b>
<b>3.8 Otras Deudas</b>		
<u>Corrientes</u>		
Liquidación expensas a pagar Prima Caballito	11.261.827	14.784.654
Alquileres cobrados por adelantado	420.000	2.335.557
Fondos de reserva a transferir	29.104	-
Otras deudas	45	140
	<b><u>11.710.976</u></b>	<b><u>17.120.351</u></b>
<u>No corrientes</u>		
Depósito en garantía pesos	2.178.500	1.292.347
Depósito en garantía moneda extranjera (Anexo IV)	1.253.098	855.119
	<b><u>3.431.598</u></b>	<b><u>2.147.466</u></b>

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
 Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

## 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

<u>En el Estado de Resultados:</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>3.9 Ventas netas</b>		
Entregas de posesión etapa A	219.241.658	283.163.466
Entregas de posesión etapa B	511.635.235	608.210.004
Entregas de posesión etapa C	714.974.734	420.876.978
Entregas de posesión etapa D.1	697.472.345	479.682.721
Entregas de posesión etapa D.3	1.842.361.455	-
	<b><u>3.985.685.427</u></b>	<b><u>1.791.933.169</u></b>
<b>3.10 Resultados de inversiones en entes relacionados</b>		
Resultado inversión Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	(28.536.574)	39.909.418
	<b><u>(28.536.574)</u></b>	<b><u>39.909.418</u></b>
<b>3.11 Resultados Financieros y por Tenencia incluido R.E.C.P.A.M.</b>		
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M.	(341.485.904)	(2.044.146.256)
	<b><u>(341.485.904)</u></b>	<b><u>(2.044.146.256)</u></b>
<b>3.12 Otros Ingresos y Egresos</b>		
Resolución de contrato	28.686.938	1.710.282
Cesión Boleto	5.062.247	12.349.549
Alquileres ganados	33.179.524	-
	<b><u>66.928.709</u></b>	<b><u>14.059.831</u></b>

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

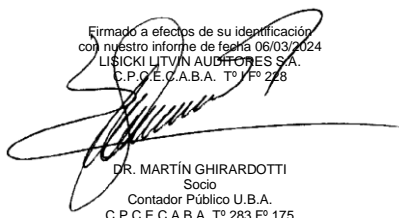
De acuerdo con lo mencionado en la Notas 2.1 y 2.2 los presentes estados contables fueron elaborados de conformidad con las Normas contables profesionales aprobadas por la Comisión Nacional de Valores y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De conformidad 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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 228



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

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

### 4. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y CAPITAL A MANTENER (Cont.)

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.

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.

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

	<u>USD</u>	<u>Tipo de Cambio</u>	<u>\$</u>
Capital Suscripto	29.355.115	15,73	461.755.959
Reserva Mantenimiento de Capital	29.355.115	808,45 – 15,73 (*)	23.270.386.763
Resultado Distribuible			<u>(1.482.981.199)</u>
<b>Patrimonio Neto 31-12-2023</b>			<b><u>22.249.161.523</u></b>

(\*) 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.

### 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 cuotapartes que emitieran no hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

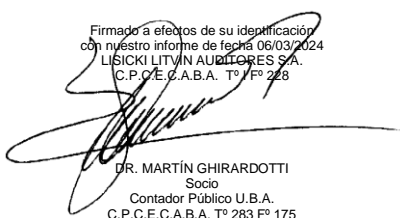
Cuando los Fondos Comunes de Inversión mencionados anteriormente no deban tributar el Impuesto, el inversor receptor de las ganancias que aquellos distribuyan, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUVALORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 228



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI



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

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

### 6. UNIDAD DE MEDIDA - REEXPRESIÓN EN MONEDA HOMOGÉNEA

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

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

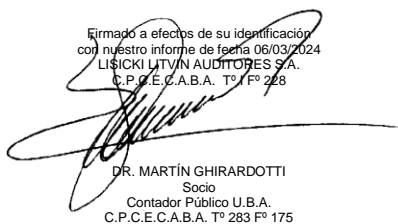
Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39 (aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) mediante Resolución C. D. N° 20/2014), que modificó las normas sobre unidad de medida de la RT N° 17, la necesidad de reexpresar los Estados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

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 31 de diciembre 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 223



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

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

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

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 ejercicio. 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.

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

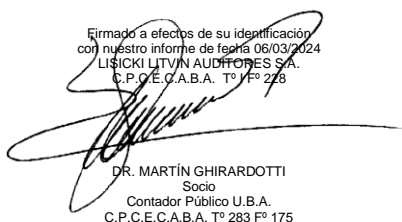
A principios de octubre 2017, el FCI Allaria Residencial Casas ARG I suscribió el 67% del Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 el cual, el día 26 de octubre de 2017, firmó la escritura de compra de una propiedad situada en Zabala 3838 en el barrio de Colegiales de la Ciudad de Buenos Aires.

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.


El administrador alcanzó un acuerdo formal con un desarrollador inmobiliario para impulsar el nuevo proyecto de la propiedad. Esta gestión no implica ninguna inversión adicional para el fondo, que cedió la propiedad para que sea desarrollada por el Fideicomiso Zabala y el mismo le devuelve al Fondo unidades terminadas que podrán ser vendidas o asignadas en una etapa posterior del mecanismo de Rescate en Especie.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 278



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

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

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

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, se conforman de la siguiente manera:

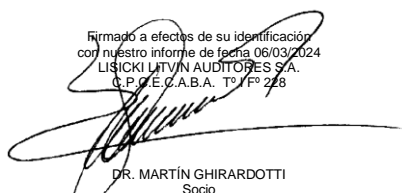
#### a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Créditos			
			Créditos por ventas		Otros Créditos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sin Plazo</b>	-	-	-	-	-	-
Con Plazo						
- Vencido	-	-	-	-	-	-
<b>Total Vencido</b>	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
- Hasta tres meses	2.917.958	98.199.981	13.261.424	13.883.288	349.900.118	747.165.569
- De tres a seis meses	-	-	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-	57.663.779	161.236.343
<b>Total a Vencer</b>	<b>2.917.958</b>	<b>98.199.981</b>	<b>13.261.424</b>	<b>13.883.288</b>	<b>407.563.897</b>	<b>908.401.912</b>
<b>Total con Plazo</b>	<b>2.917.958</b>	<b>98.199.981</b>	<b>13.261.424</b>	<b>13.883.288</b>	<b>407.563.897</b>	<b>908.401.912</b>
<b>Total</b>	<b>2.917.958</b>	<b>98.199.981</b>	<b>13.261.424</b>	<b>13.883.288</b>	<b>407.563.897</b>	<b>908.401.912</b>


#### b) Deudas


Plazo de Vencimiento	Deudas							
	Deudas comerciales		Cargas Fiscales		Anticipo de Clientes		Otras Deudas	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sin Plazo</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Con Plazo								
- Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Vencido</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
A Vencer								
- Hasta tres meses	70.485.838	143.006.835	124.926	1.641.268	28.851.679	397.267.892	11.710.976	17.120.351
- De tres a seis meses	-	-	-	-	474.855.400	2.281.411.345	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	9.490	29.540	-	-	3.431.598	2.147.466
<b>Total a Vencer</b>	<b>70.485.838</b>	<b>143.006.835</b>	<b>134.416</b>	<b>1.670.808</b>	<b>503.707.079</b>	<b>2.678.679.237</b>	<b>15.142.574</b>	<b>19.267.817</b>
<b>Total con Plazo</b>	<b>70.485.838</b>	<b>143.006.835</b>	<b>134.416</b>	<b>1.670.808</b>	<b>503.707.079</b>	<b>2.678.679.237</b>	<b>15.142.574</b>	<b>19.267.817</b>
<b>Total</b>	<b>70.485.838</b>	<b>143.006.835</b>	<b>134.416</b>	<b>1.670.808</b>	<b>503.707.079</b>	<b>2.678.679.237</b>	<b>15.142.574</b>	<b>19.267.817</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 17º 228

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

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

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

  
 NÉSTOR DE CESARE  
 Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

## 9. 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.

### Posesiones

A finales del mes de junio comenzaron las entregas de posesión de unidades funcionales del edificio 7.

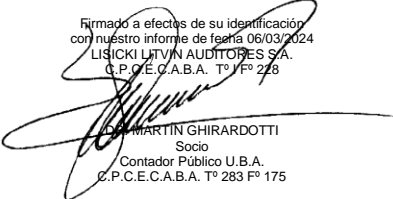
## 10. HECHOS POSTERIORES

### Resultado del rescate parcial

Con fecha 31 de enero de 2024 se publicó el aviso del primer rescate parcial en especie, disponiendo un plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de rescate desde el 19 de febrero de 2024 hasta el 23 de febrero de 2024. Concluido dicho plazo, en el aviso de resultados del rescate parcial de fecha 29 de febrero de 2024, se informó que se rescató la cantidad de 4.678.291 cuotapartes.

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

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

## INVERSIONES TEMPORARIAS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

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

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

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

Concepto	Total 31/12/2023	Total 31/12/2022
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B (Anexo IV)	-	4.372.792
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B (Reserva) (Anexo IV)	-	68.898.019
Gainvest Pesos	2.917.958	24.929.170
<b>Total</b>	<b>2.917.958</b>	<b>98.199.981</b>

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

## PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTROS ENTES

### POR EL EJERCICIO ANUAL

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

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

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

Denominación	Clase	Información sobre el Ente Emisor				Participación según Aportes	Saldo en Pesos 31/12/2023	Saldo en Pesos 31/12/2022	
		Actividad Principal	Fecha	Aportes de los Fiduciantes	Resultados Acumulados				
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	31/12/2023	5.072.714.640,97	(376.006.264)	4.696.708.376,96	67%	3.146.794.613	3.165.243.746
								<b>3.146.794.613</b>	<b>3.165.243.746</b>

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

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

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

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

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

## COSTO DE VENTAS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

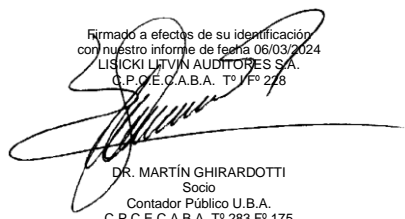
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Existencia al Comienzo del Ejercicio (Nota 3.4)	22.235.589.823	24.483.172.870
Movimientos del Ejercicio	796.169.101	(528.627.636)
<b>Subtotal</b>	<b><u>23.031.758.924</u></b>	<b><u>23.954.545.234</u></b>
Existencia al Final del Ejercicio (Nota 3.4)	(18.558.332.236)	(22.235.589.823)
<b>Costo de Ventas</b>	<b><u>4.473.426.688</u></b>	<b><u>1.718.955.411</u></b>

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

## ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

### POR EL EJERCICIO ANUAL

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

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

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre - ver Nota 6)

Rubro	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 31/12/2023	Saldo en Pesos 31/12/2022
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>Caja y Bancos</b>				
Citibank NY	1.861,17	805,45	1.499.079	658.138
Banco de Valores	871.896,39	805,45	702.268.947	11.146.849
Banco Itaú	1.291,30	805,45	1.040.078	2.755.335
Banco BBVA Frances	5.478,56	805,45	4.412.706	2.540.099
			<b>709.220.810</b>	<b>17.100.421</b>
<b>Inversiones Temporarias</b>				
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B			-	4.372.792
Fondo Allaria Renta Dólar LEY 27260-CLASE B (Reserva)			-	68.898.019
			-	<b>73.270.811</b>
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>709.220.810</b>	<b>90.371.232</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
No Existe			-	-
<b>Total Activo No Corriente</b>			-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>709.220.810</b>	<b>90.371.232</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>Deudas comerciales</b>				
Provisiones Varias	62.061,36	808,45	50.173.504	53.220.908
			<b>50.173.504</b>	<b>53.220.908</b>
<b>Total Pasivo Corriente</b>			<b>50.173.504</b>	<b>53.220.908</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>Otras Deudas</b>				
Deposito en garantía	1.550,00	808,45	1.253.098	855.119
			<b>1.253.098</b>	<b>855.119</b>
<b>Total Pasivo No Corriente</b>			<b>1.253.098</b>	<b>855.119</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>51.426.602</b>	<b>54.076.027</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 179 F° 226

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

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

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

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI



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

## APERTURA DE GASTOS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

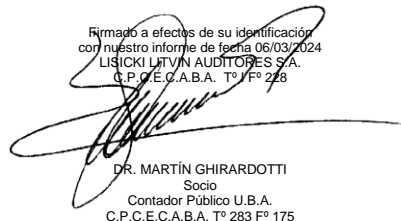
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

Concepto	Gastos de Comercialización								Total Gastos de Comercialización 31/12/2023	Total Gastos de Comercialización 31/12/2022
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Gastos Publicidad	1.822.872	2.754.434	5.347.857	6.235.333	791.636	1.556.435	659.379	-	19.167.946	17.794.963
Expensas	31.017.752	22.414.531	30.100.762	86.082.490	6.381.501	-	5.902.466	-	181.899.502	165.196.981
Comisión Inmobiliaria	1.266.663	-	-	-	-	-	-	84.811.363	86.078.026	88.069.333
<b>Total 31/12/2023</b>	<b>34.107.287</b>	<b>25.168.965</b>	<b>35.448.619</b>	<b>92.317.823</b>	<b>7.173.137</b>	<b>1.556.435</b>	<b>6.561.845</b>	<b>84.811.363</b>	<b>287.145.474</b>	
<b>Total 31/12/2022</b>	<b>31.610.370</b>	<b>34.438.836</b>	<b>40.203.063</b>	<b>118.281.996</b>	<b>25.758.242</b>	<b>1.444.950</b>	<b>612.150</b>	<b>18.711.670</b>		<b>271.061.277</b>

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

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

## APERTURA DE GASTOS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

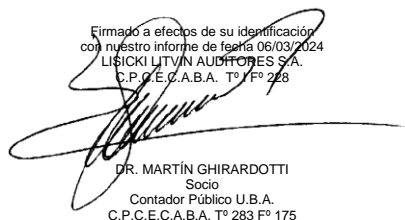
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2023 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

Concepto	Gastos de Administración								Total Gastos de Administración 31/12/2023	Total Gastos de Administración 31/12/2022	
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos			
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	-	20.101.862	20.101.862	43.785.799
Gastos Proyecto Caballito	238.356	360.166	699.278	815.323	103.513	203.517	86.219	-	2.506.372	-	1.564.226
Comisiones Desarrollador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122.801.869
Gastos y Comisiones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	2.648.076	2.648.076	-	3.414.983
Honorarios	796.337	1.203.298	2.336.258	2.723.959	345.833	679.943	288.055	21.420.427	29.794.110	-	32.946.714
Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.021
Seguros	1.478.494	2.229.392	4.328.467	5.505.688	803.562	1.516.044	642.260	-	16.503.907	-	31.225.813
Gastos Varios	227.912	344.384	668.638	779.598	98.978	194.600	82.441	551.588	2.948.139	-	5.118.203
<b>Total 31/12/2023</b>	<b>2.741.099</b>	<b>4.137.240</b>	<b>8.032.641</b>	<b>9.824.568</b>	<b>1.351.886</b>	<b>2.594.104</b>	<b>1.098.975</b>	<b>44.721.953</b>	<b>74.502.466</b>		
<b>Total 31/12/2022</b>	<b>4.076.868</b>	<b>6.111.170</b>	<b>12.173.688</b>	<b>14.489.779</b>	<b>1.992.324</b>	<b>3.952.454</b>	<b>2.347.708</b>	<b>195.747.637</b>			<b>240.891.628</b>

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

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

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

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

  
NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI