

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°4

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**
CUIT: 30-71695342-0
Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. OPINIÓN

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

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

1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

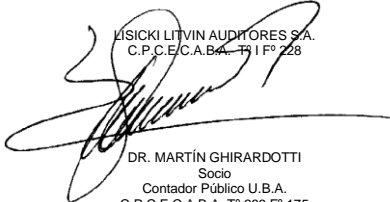
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de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

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

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

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

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 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.)

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

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

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

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

1.4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

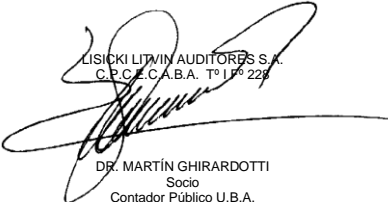
En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de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

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

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

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

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



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

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

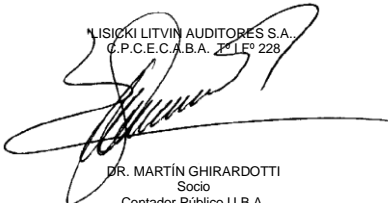
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección del agente administrador del fondo, del principio contable 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 el agente administrador 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° 175 F° 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**
CUIT: 30-71695342-0
Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 7 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a V y la memoria de los administradores correspondientes al 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el auditor externo Lisicki, Litvin Auditores S.A., quien emitió su informe de fecha 6 de marzo de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

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

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

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

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

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora



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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

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

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

f) Nos comunicamos con el agente administrador de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndico.

También proporcionamos a el agente administrador de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

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

Por Comisión Fiscalizadora



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

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA

A los Sres Cuotapartistas de
ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
Presente

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

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

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

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

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

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

A nivel internacional, El Banco Central norteamericano aumentó su tasa de referencia 100 pb desde 4,38% en diciembre de 2022, hasta 5,38% en diciembre de 2023, logrando bajar la inflación desde 6,45% anual en diciembre de 2022, hasta 3,35% anual en diciembre de 2023. Para 2024 se espera que comiencen a bajar la tasa. El aumento de la tasa corta se trasladó parcialmente al rendimiento de un bono del Tesoro Americano a 10 años que en diciembre de 2023 rendía 3,90%. El 10 de diciembre asumió Milei su presidencia, devaluó el tipo de cambio oficial +118% el 13 de diciembre de 2023 y comenzó un proceso de desregulación de precios y normalización de tarifas de servicios públicos. Estas decisiones aceleraron la inflación a 254% anual en enero de 2024, desde 161% en noviembre de 2023. Además, realizó un fuerte ajuste del gasto que derivó en un superávit financiero en el mes de enero 2024, el primer superávit financiero en más de 12 años. A nivel externo, entre el 10 de diciembre y el 26 de febrero de 2024 había acumulado U\$S 6.280 mln de reservas brutas en el Banco Central.

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

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

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO tiene el objetivo exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas mediante la inversión directa o indirecta en inmuebles o, para su explotación con destino renta.

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA (Cont.)

El Fondo mantiene desde 2020 una inversión en el edificio "TESLA PATRICIOS II", ubicado en Av. Caseros 3039 en el barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde ha adquirido el 100% de la Unidad Funcional N°170 de PB destinada a local comercial y el 31,54% de la Unidad Funcional N°186 del piso 9 destinada a oficina comercial y las complementarias 20 y 23 ubicadas en el tercer subsuelo destinadas a cocheras.

En el comienzo del próximo ejercicio, el Fondo tiene comprometida y abonada la adquisición de un 5,6% adicional de la Unidad Funcional N°186, con lo que pasará a poseer aproximadamente un 37,18% de dicha UF.

Asimismo, durante el 2023 se llevaron a cabo 3 (tres) rescates parciales de Cuotapartes, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión del Fondo, resultando rescatadas durante el ejercicio un total de 5.299.936 cuotas partes, que representaban el 1,1327% del total de Cuotapartes en circulación.

EL DIRECTORIO

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 4

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

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

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	La inversión directa o indirecta en bienes inmuebles situados en el país para su explotación con destino renta. En particular, serán orientadas a bienes inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas; (ii) Unidades funcionales, (iii) Locales Comerciales; y (iv) Depósitos o parques logísticos.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71695342-0

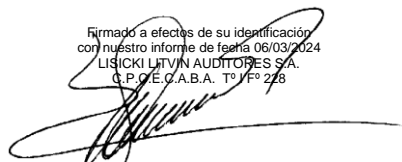
Información del Agente de Administración:

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 Comafi S.A.
Domicilio Legal:	Av. Roque Sáenz Peña 660, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022	PASIVO	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	41.595.742	11.295.148	Deudas Comerciales (Notas 3.3 y 6)	20.195.577	19.929.921
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 6)	4.893.839	24.010.850	Cargas Fiscales (Notas 3.4 y 6)	1.514.291	-
Otros Créditos (Notas 3.2 y 6)	536.322	1.347.093	Otras Deudas (Notas 3.5 y 6)	8.591.645	-
Total del Activo Corriente	47.025.903	36.653.091	Total del Pasivo Corriente	30.301.513	19.929.921
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Notas 3.2 y 6)	8.470.728	21.857.669	Otras Deudas (Notas 3.5 y 6)	18.352.298	21.698.542
Propiedades de inversión (Anexo II)	3.292.980.819	3.408.128.944			
Activos Intangibles (Anexo III)	19.107.617	29.529.954			
Total del Activo No Corriente	3.320.559.164	3.459.516.567	Total del Pasivo No Corriente	18.352.298	21.698.542
Total del Activo	3.367.585.067	3.496.169.658	Total del Pasivo	48.653.811	41.628.463
			Patrimonio Neto (según Estado respectivo)	3.318.931.256	3.454.541.195
			Total del Pasivo y Patrimonio Neto	3.367.585.067	3.496.169.658

Las Notas 1 a 7 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 AUBITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 728



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

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



CLAUDIO 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por Servicios (Nota 3.6)	136.624.926	141.281.080
Costo de Prestación de Servicios (Anexo V)	(13.482.778)	(12.592.780)
Resultado Bruto	123.142.148	128.688.300
Gastos de Administración (Anexo V)	(83.745.398)	(81.616.920)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 3.7)	(136.006.104)	(864.246.753)
Resultado del Ejercicio	(96.609.354)	(817.175.373)

Las Notas 1 a 7 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
LIŠICKI 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

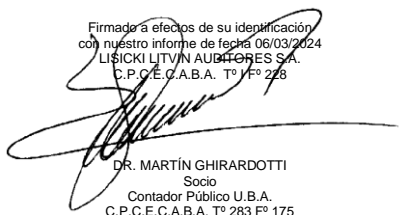
COMPARATIVO EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total	Resultados No Asignados	Total del Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2021	469.478.155	4.001.309.505	4.470.787.660	(198.942.611)	4.271.845.049
Rescates cuotapartes	(14.120)	(120.343)	(134.463)	5.982	(128.481)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(817.175.373)	(817.175.373)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	469.464.035	4.001.189.162	4.470.653.197	(1.016.112.002)	3.454.541.195
Rescates cuotapartes	(5.300.086)	(45.172.037)	(50.472.123)	11.471.538	(39.000.585)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(96.609.354)	(96.609.354)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	464.163.949	3.956.017.125	4.420.181.074	(1.101.249.818)	3.318.931.256

Las Notas 1 a 7 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 AUBI FORÉS 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

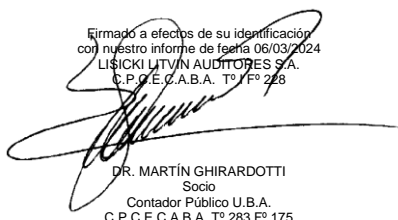
COMPARATIVO EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	31/12/2023	31/12/2022
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al Inicio del Ejercicio	11.295.148	3.215.375
Efectivo al Cierre del Ejercicio	41.595.742	11.295.148
Aumento Neto del Efectivo	30.300.594	8.079.773
Causas de las Variaciones del Efectivo:		
Actividades Operativas		
Resultado del Ejercicio	(96.609.354)	(817.175.373)
Resultado rescate de cuotas partes	(2.478.854)	(27.837)
<u>Partidas que no representan Flujos de Efectivo:</u>		
Depreciaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	10.422.337	10.422.337
Resultado por aplicación del modelo de revaluación (Anexo II)	115.148.125	830.907.915
Rescates pendientes de cancelación	(8.591.645)	-
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u>		
Disminución en Créditos por Servicios	-	30.469.852
Disminución en Otros Créditos	14.197.711	4.967.123
Aumento en Deudas Comerciales	265.656	3.900.767
Aumento (disminución) en Cargas Fiscales	1.514.292	(1.997.727)
Aumento en Otras Deudas	5.245.401	5.369.045
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades Operativas	39.113.669	66.836.102
Actividades de Inversión		
Altas de Propiedades de inversión (Anexo II)	-	(72.123.997)
Inversiones Temporarias (Anexo I)	19.117.011	13.468.312
Flujo Neto de Efectivo Generado por (Utilizado en) las Actividades de Inversión	19.117.011	(58.655.685)
Actividades de Financiación		
Rescate de cuotas partes	(27.930.086)	(100.644)
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Actividades de Financiación	(27.930.086)	(100.644)
Aumento Neto del Efectivo	30.300.594	8.079.773
Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	41.595.742	11.295.148
Total	41.595.742	11.295.148

Las Notas 1 a 7 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 Fº 223



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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

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

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

1.1 Política de Inversión

Objeto del Fondo

El Fondo se constituye con el objetivo exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas mediante la inversión en los Activos Autorizados. En consecuencia, los recursos obtenidos mediante la suscripción de las cuotapartes en los distintos tramos serán utilizados con el fin de invertir en los Activos Autorizados. La totalidad de los derechos emergentes de los Activos Autorizados, las sumas percibidas por el Fondo constituirán el patrimonio del Fondo.

1.2 Activos del Fondo

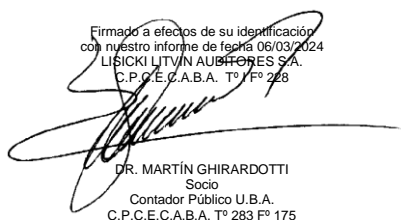
El Fondo posee actualmente las siguientes propiedades de inversión en el edificio "Tesla Patricios II", ubicado en Av. Caseros 3039 en el barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

- 100% de la Unidad Funcional N° 170 ubicada en la planta baja.
- 31,54% de la Unidad Funcional N° 186 ubicada en el piso 9 y las Unidades Complementarias N° 20 y N° 23 ubicadas en el 3er. subsuelo destinadas a cocheras.

1.3 Tipos y clases de Cuotapartes

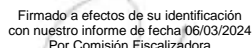
El Fondo emitió tres (3) clases de cuotapartes: (i) cuotapartes Clase A que corresponden a los inversores que suscriban cuotapartes hasta el importe equivalentes a USD 300.000 (Dólares estadounidenses trescientos mil) (las cuotapartes Clase "A"); (ii) cuotapartes Clase B que corresponden a los inversores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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024
LISICKI LITVIN AUBI FORTES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.3 Tipos y clases de Cuotapartes (Cont.)

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

Clase	Cantidad de cuotas partes	Patrimonio Neto	(%)	Valor contable al 31/12/2023
Clase A	9.124.515	\$ 63.615.431	1,92%	6,9719
Clase B	426.620.944	\$ 3.053.806.950	92,01%	7,1581
Clase C	28.418.490	\$ 201.508.875	6,07%	7,0908
Totales	464.163.949	\$ 3.318.931.256	100,00%	7,1503

1.4 Honorarios del Administrador, Custodio y Asesor del Inversión

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

1.5 Gastos del Fondo

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

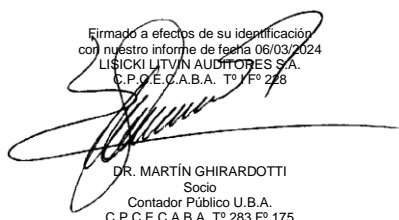
La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

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

1.6 Liquidación del Fondo

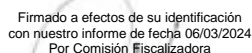
La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV o por el Administrador y el Custodio en los casos previstos por la LFCI, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotas partes. Salvo en el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada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

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

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.

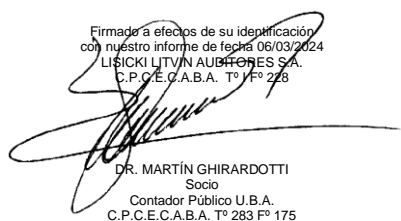
Se clasificaron como activos corrientes aquellos que se espera que se conviertan en dinero o su equivalente dentro del plazo de doce meses, computado desde la fecha de cierre del ejercicio, o si ya lo son a esa fecha.

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 correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022. Por aplicación de la Resolución Técnica N° 6 los saldos al 31 de diciembre de 2022 que se exponen en estados, notas y anexos a los estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados conforme lo señalado en Nota 2.3.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2024
LISICKI LITVIN AUBI FORÉS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 178



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 178

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

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.

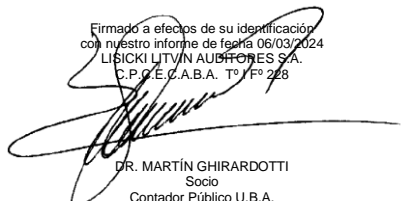
Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de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

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

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


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2024
LISICKI LUTVIN AUBIFORES 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

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 incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.)", en el Estado de Resultados.

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

2.4 Criterios de Valuación

a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

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

b) Caja y Bancos

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

c) Inversiones Temporarias

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

d) Otros Créditos y Deudas

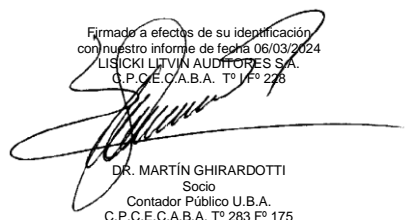
Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. La Dirección ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

e) Propiedades de inversión y Activos Intangibles

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

Para las propiedades de inversión, Terreno, Inmueble y Anticipos se ha optado por la utilización del modelo de revaluación previsto en la Resolución Técnica N° 17 Apartado 5.11.2.3. Para la valuación, se utilizaron tasaciones elaboradas por valuadores independientes quienes utilizaron como métodos de valuación los métodos de comparables y de capitalización de ingresos, y su registración se realizó el 31 de diciembre de 2023 al tipo de cambio del cierre del 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. T° 1 F° 226



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

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

e) Propiedades de inversión y Activos Intangibles (Cont.)

El valor residual contable del inmueble al cierre de los presentes estados contables asciende a \$ 3.292.980.819 arrojando un resultado negativo de \$ 115.148.125 como consecuencia de la aplicación de este valor extremo.

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

f) Cuentas del Patrimonio Neto

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

g) Cuentas de Resultados

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

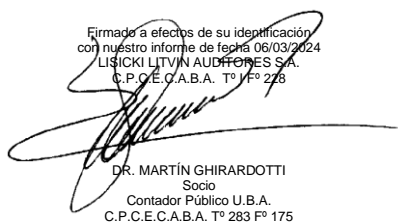
Bajo la denominación de Resultados financieros y por tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) se exponen los resultados financieros, intereses, diferencias de cambio y resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo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

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

h) Estimaciones Contables

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 276


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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

i) Estado de Flujo de Efectivo

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

Conforme lo señalado en la Interpretación N° 2 de la F.A.C.P.C.E. 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. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

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

3.1 Caja y Bancos

	31/12/2023	31/12/2022
Bancos en Moneda Nacional	178.310	296.800
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	39.516.505	2.641.715
Valores a depositar	1.900.927	8.356.633
	41.595.742	11.295.148

3.2 Otros Créditos

Corrientes

Saldo a Favor de Ingresos Brutos	536.322	768.414
Saldo a Favor Impuesto al Valor Agregado	-	578.679
	536.322	1.347.093

No Corrientes

Fondo de Reserva y Equipamiento	2.314.260	7.206.782
Impuesto sobre Créditos y Débitos Bancarios	2.536.306	6.651.173
Retenciones del Impuesto a las Ganancias recibidas	3.620.162	7.999.714
	8.470.728	21.857.669

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2024
LISICKI LITVIN AUBIOPRES 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 FECEDE ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A. T. 122 – F. 225


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

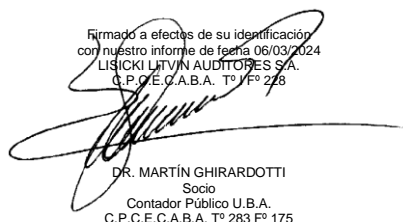
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

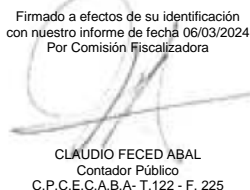
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
3.3 Deudas Comerciales		
Corrientes		
Provisión de Honorarios Administrador	7.276.050	4.965.208
Provisión de Honorarios Custodio	2.392.126	1.632.396
Provisión de Honorarios Asesor Inversiones	6.221.578	6.453.830
Alquileres cobrados por adelantado	1.900.927	5.919.632
Acreedores Varios	471.567	553.365
Provisiones de Gastos	316.429	405.490
Provisiones de Gastos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	1.616.900	-
	<u>20.195.577</u>	<u>19.929.921</u>
3.4 Cargas Fiscales		
Corrientes		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	145.633	-
IVA Saldo a pagar	1.368.658	-
	<u>1.514.291</u>	<u>-</u>
3.5 Otras Deudas		
Corrientes		
Cuotapartes a pagar	8.591.645	-
	<u>8.591.645</u>	<u>-</u>
No Corrientes		
Depósitos en Garantía	18.352.298	21.698.542
	<u>18.352.298</u>	<u>21.698.542</u>
3.6 Ingresos por Servicios		
Alquileres Ganados	136.624.926	141.065.361
Reintegro de locaciones	-	215.719
	<u>136.624.926</u>	<u>141.281.080</u>
3.7 Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el R.E.C.P.A.M.	(136.006.104)	(864.246.753)
	<u>(136.006.104)</u>	<u>(864.246.753)</u>

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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

Cuando los Fondos Comunes de Inversión mencionados anteriormente no deban tributar el Impuesto, el inversor 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.

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

5. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

Resultado del rescate parcial

Como resultado del sexto rescate parcial finalizado el 4 de enero de 2023, se rescataron 150 cuotas partes, quedando luego de su cancelación 469.463.885 cuotas partes en circulación.

Como resultado del séptimo rescate parcial finalizado el 18 de mayo de 2023, se rescataron 1.184.111 cuotas partes, quedando luego de su cancelación 468.279.774 cuotas partes en circulación.

Como resultado del octavo rescate parcial finalizado el 05 de septiembre de 2023, se rescataron 2.688.831 cuotas partes, quedando luego de su cancelación 465.590.943 cuotas partes en circulación.

Como resultado del noveno rescate parcial finalizado el 29 de diciembre de 2023, se rescataron 1.426.994 cuotas partes, quedando, una vez efectuada su cancelación, la cantidad de 464.163.949 cuotas partes en circulación.


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.

6. 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:

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

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

6. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS (Cont.)

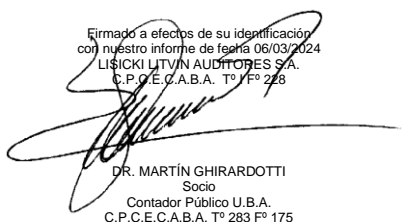
a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Otros Créditos	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	4.893.839	24.010.850	536.322	1.347.093
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	8.470.728	21.857.669
Total con Plazo	4.893.839	24.010.850	9.007.050	23.204.762
Total	4.893.839	24.010.850	9.007.050	23.204.762

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas Comerciales		Cargas Fiscales		Otras Deudas	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	20.195.577	19.929.921	1.514.292	-	8.591.645	-
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	-	-	18.352.298	21.698.542
Total con Plazo	20.195.577	19.929.921	1.514.292	-	26.943.943	21.698.542
Total	20.195.577	19.929.921	1.514.292	-	26.943.943	21.698.542

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



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

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



CLAUDIO 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

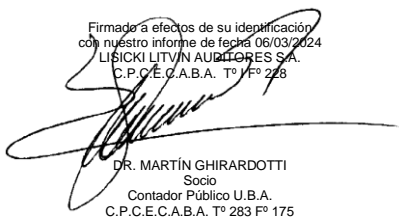
7. HECHOS POSTERIORES

Resultado del rescate parcial

Con fecha 15 de diciembre de 2023 se publicó el aviso del noveno rescate parcial, disponiendo un plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de rescate desde el 22 de diciembre de 2023 hasta el 29 de diciembre de 2023. Concluido el mismo, en el aviso de resultado del noveno rescate parcial de fecha 02 de enero de 2024, se informó que se rescataron la cantidad de 1.426.994 cuotapartes, quedando en circulación la cantidad total de 464.163.949 cuotapartes. A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables, el Fondo ha solicitado y se encuentra tramitando la cancelación de la oferta pública de las cuotapartes rescatadas ante las autoridades correspondientes.

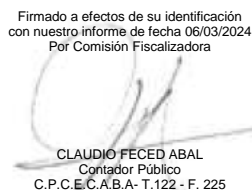
Con excepción de lo señalado, entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2024
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

INVERSIONES TEMPORARIAS

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

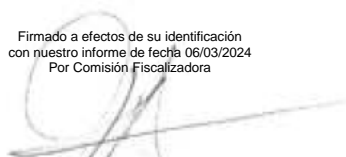
Concepto	Total al 31/12/2023	Total al 31/12/2022
Fondo GAINVEST Pesos	4.893.839	24.010.850
Totales	4.893.839	24.010.850

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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Rubro	Valores de Origen				Depreciaciones			Valor Neto Residual 31/12/2023	Valor Neto Residual 31/12/2022
	Al Inicio	Altas	Revaluaciones	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Del Ejercicio	Acumuladas al Cierre		
Inmuebles	2.965.686.893	-	(102.946.145)	2.862.740.748	-	-	-	2.862.740.748	2.965.686.893
Anticipos	442.442.051	-	(12.201.980)	430.240.071	-	-	-	430.240.071	442.442.051
Total al 31/12/2023	3.408.128.944	-	(115.148.125)	3.292.980.819	-	-	-	3.292.980.819	
Total al 31/12/2022	4.166.912.862	72.123.997	(830.907.915)	3.408.128.944	-	-	-		3.408.128.944

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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVOS INTANGIBLES

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Rubro	Valores de Origen			Depreciaciones			Valor Neto Residual 31/12/2023	Valor Neto Residual 31/12/2022
	Al Inicio	Altas	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Del Ejercicio	Acumuladas al Cierre		
Gastos de Organización	52.111.685	-	52.111.685	22.581.731	10.422.337	33.004.068	19.107.617	29.529.954
Total al 31/12/2023	52.111.685	-	52.111.685	22.581.731	10.422.337	33.004.068	19.107.617	
Total al 31/12/2022	52.111.685	-	52.111.685	12.159.394	10.422.337	22.581.731		29.529.954

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. 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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

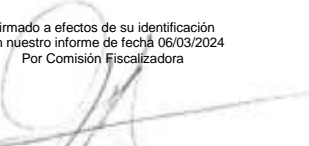
(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)


Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldos en Pesos 31/12/2023	Saldos en Pesos 31/12/2022
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos					
Banco Comafi	U\$S	49.061,40	805,45	39.516.505	2.641.715
Total Caja y Bancos				39.516.505	2.641.715
Total del Activo Corriente				39.516.505	2.641.715
ACTIVO NO CORRIENTE					
No Existe				-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				39.516.505	2.641.715
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Provisión de Gastos	U\$S	2.000	808,45	1.616.900	-
Total del Pasivo Corriente				1.616.900	-
PASIVO NO CORRIENTE					
No Existe				-	-
Total del Pasivo No Corriente				-	-
Total del Pasivo				1.616.900	-

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3)

Conceptos	Costo de Prestación de Servicios	Gastos de Administración	Total 31/12/2023	Total 31/12/2022
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	4.547.008	4.547.008	4.040.075
Comisiones Agente Colocador	-	6.536.900	6.536.900	533.279
Comisiones Agente Organizador	-	-	-	1.080.183
Honorarios Administrador	-	21.690.653	21.690.653	20.097.352
Honorarios Custodio	-	7.131.173	7.131.173	6.592.111
Honorarios Asesor Inversiones	-	25.724.592	25.724.592	27.769.883
Honorarios profesionales y gastos legales	-	17.595.006	17.595.006	21.383.687
Gastos Varios	3.060.441	520.066	3.580.507	2.290.793
Amortizaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	10.422.337	-	10.422.337	10.422.337
Total 31 de diciembre de 2023	13.482.778	83.745.398	97.228.176	
Total 31 de diciembre de 2022	12.592.780	81.616.920		94.209.700

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI