

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

**ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE NUEVE MESES**  
**INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024**  
**PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA**  
**CON INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**  
**E INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

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 LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

#### **1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS OBJETO DE LA REVISIÓN**

Hemos revisado los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de 9 meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 10 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a V.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

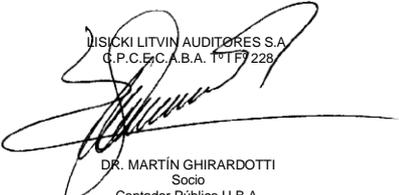
#### **1.2. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES**

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 correspondientes al periodo mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Contables libres de incorrecciones significativas.

#### **1.3. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 177228  
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI  
Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175



## 1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS (Cont.)

### 1.4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

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

Sin modificar nuestra conclusión, 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.

## 2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Al 30 de septiembre de 2024, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- 2.2. Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores con excepción del libro inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 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

## INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas 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 INTERMEDIOS

En nuestro carácter de síndicos de ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente correspondientes a ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 al 30 de septiembre de 2024.

### DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024.
- b. Estado de resultados por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo intermedio 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- d. Estado de flujo de efectivo por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- e. Notas 1 a 10 y anexos I a V.

### RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

### RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de periodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Lisicki Litvin Auditores S.A. quien emitió su informe de revisión de fecha 7 de noviembre de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de periodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de periodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de independencia y 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.

Por Comisión Fiscalizadora



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

## **RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO (Cont.)**

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

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

## **CONCLUSIÓN**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 correspondientes al período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

## **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- a. Al 30 de septiembre de 2024, 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 período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre 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

EJERCICIO ECONÓMICO N° 9

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario – Ley 27.260
Objeto del Fondo:	La identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración hasta el 22 de diciembre de 2024.
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 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 9 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 07/11/2024  
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 SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

	<u>30/9/2024</u>	<u>31/12/2023</u>		<u>30/9/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	263.003.551	1.430.743.512	Deudas comerciales (Notas 3.5 y 8)	112.398.939	142.086.016
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 8)	2.314.585	5.882.047	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	319.451	251.827
Créditos por Ventas (Notas 3.2 y 8)	21.473.248	26.732.503	Anticipo de Clientes (Notas 3.7 y 8)	696.063.072	1.015.377.472
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	263.895.419	705.331.952	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	1.082.493.513	23.607.096
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	31.127.662.210	37.410.060.839			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b><u>31.678.349.013</u></b>	<b><u>39.578.750.853</u></b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b><u>1.891.274.975</u></b>	<b><u>1.181.322.411</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	64.390.805	116.239.189	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	9.490	19.130
Participaciones permanentes en otros entes (Anexo II)	6.332.877.477	6.343.338.206	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	6.315.777	6.917.449
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b><u>6.397.268.282</u></b>	<b><u>6.459.577.395</u></b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b><u>6.325.267</u></b>	<b><u>6.936.579</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>38.075.617.295</u></b>	<b><u>46.038.328.248</u></b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>1.897.600.242</u></b>	<b><u>1.188.258.990</u></b>
			<b>PATRIMONIO NETO (Representado por 25.157.336 Cuotapartes)</b>	36.178.017.053	44.850.069.258
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>38.075.617.295</u></b>	<b><u>46.038.328.248</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 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 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 07/11/2024  
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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>30/9/2024</u>	<u>30/9/2023</u>
Ventas Netas (Nota 3.9)	1.438.419.761	7.001.466.352
Costo de Ventas (Anexo III)	(1.653.477.792)	(7.831.590.044)
<b>Resultado Bruto</b>	<b><u>(215.058.031)</u></b>	<b><u>(830.123.692)</u></b>
Honorarios Agente de Administración	(139.718.445)	(199.831.205)
Honorarios Agente de Custodia	(83.446.359)	(99.915.600)
Gastos de Comercialización (Anexo V)	(360.472.661)	(406.885.016)
Gastos de Administración (Anexo V)	(120.889.142)	(116.499.326)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	(25.142.682)	(44.570.405)
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M (Nota 3.11)	(2.291.685.520)	(4.147.289.684)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.12)	977.916.807	113.704.915
<b>Resultado del Período</b>	<b><u>(2.258.496.033)</u></b>	<b><u>(5.731.410.013)</u></b>

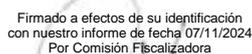
Las Notas 1 a 10 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDIFORES 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 07/11/2024  
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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total cuotapartes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre 2022</b>	<b>461.755.959</b>	<b>32.426.478.090</b>	<b>32.888.234.049</b>	<b>14.685.908.229</b>	<b>47.574.142.278</b>
Resultado del Período				(5.731.410.013)	(5.731.410.013)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>461.755.959</b>	<b>32.426.478.090</b>	<b>32.888.234.049</b>	<b>8.954.498.216</b>	<b>41.842.732.265</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre 2023</b>	<b>461.755.959</b>	<b>32.426.478.090</b>	<b>32.888.234.049</b>	<b>11.961.835.209</b>	<b>44.850.069.258</b>
Rescate de cuotapartes	(66.031.063)	(4.636.983.662)	(4.703.014.725)	(1.710.541.447)	(6.413.556.172)
Resultado del Período				(2.258.496.033)	(2.258.496.033)
<b>Saldos al 30 de septiembre 2024</b>	<b>395.724.896</b>	<b>27.789.494.428</b>	<b>28.185.219.324</b>	<b>7.992.797.729</b>	<b>36.178.017.053</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 07/11/2024  
LISICKI LITVIN 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 07/11/2024  
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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	30/9/2024	30/9/2023
<b><u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u></b>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del período	1.436.625.559	241.941.299
Efectivo y Equivalentes al Cierre del período	265.318.136	715.383.867
<b>(Disminución) aumento neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b>(1.171.307.423)</b>	<b>473.442.568</b>
<b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u></b>		
<b><u>Actividades Operativas</u></b>		
Resultado del Período	(2.258.496.033)	(5.731.410.013)
<b><u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u></b>		
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	25.142.682	44.570.405
Rescate de cuotas partes en especie	(6.413.556.172)	-
<b><u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u></b>		
Disminución de los Otros Créditos	493.284.917	734.534.843
Disminución de los Créditos por Ventas	5.259.255	4.950.739
Disminución de los Bienes de Cambio	6.282.398.629	9.986.442.089
(Disminución) de las Deudas comerciales	(29.687.077)	(113.354.717)
Aumento (Disminución) de las Cargas Fiscales	57.984	(1.160.336)
(Disminución) de los Anticipos de Clientes	(319.314.400)	(4.451.205.817)
Aumento de las Otras Deudas	1.058.284.745	75.375
<b>Efectivo Neto (utilizado en) generado por las Actividades Operativas</b>	<b>(1.156.625.470)</b>	<b>473.442.568</b>
<b><u>Actividades de Inversión</u></b>		
Aportes en entes relacionados	(14.681.953)	-
<b>Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades de Inversión</b>	<b>(14.681.953)</b>	<b>-</b>
<b>(Disminución) aumento neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b>(1.171.307.423)</b>	<b>473.442.568</b>
<b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u></b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	263.003.551	701.885.928
Inversiones Temporarias (Anexo I)	2.314.585	13.497.939
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Cierre</b>	<b>265.318.136</b>	<b>715.383.867</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 07/11/2024  
LISICKI LURYN 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## 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 cuotapartes 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

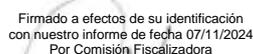
Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de normas imperativas, en cuyo caso el Administrador realizará las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la República Argentina habilitada para el pago, el que se realizará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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## 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.

Al cierre del presente período, el valor contable de las Cuotapartes es de U\$S 1,4818 (expresado en moneda del Fondo).

### 1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

#### 1.7.1. Honorarios del Administrador y Custodio

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

#### 1.7.2 Gastos del Fondo

##### Gastos Ordinarios de Gestión

El máximo de gastos correspondientes a este concepto no excederá el 1,5% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder; (iii) gastos de custodia, seguros, traslado, y, en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo; y (iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y de avisos e informes presentados ante la CNV y/o cualquier otra autoridad pública o privada, y en general, de todo otro gasto derivado de exigencias derivadas de las Normas y de difusión y/o marketing que realice el Administrador. Los aranceles, derechos e impuestos, comisiones y honorarios profesionales correspondientes a la operatoria con Activos Autorizados, al igual que los impuestos que correspondan al Fondo o su actividad, y las erogaciones vinculadas con la ejecución de desarrollos inmobiliarios (costos de obra, honorarios incluyendo la auditoría de obra, impuestos y demás conceptos relacionados) no son considerados gastos y serán imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

### 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. La realización de los activos se efectuará conforme a lo establecido en 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.

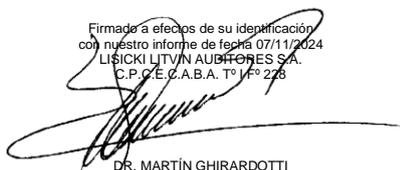
#### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo con 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.

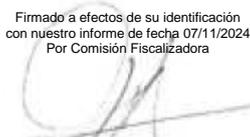
La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUBI FORÉS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

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

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

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

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

De acuerdo 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 de la siguiente manera:

- La información comparativa del Estado de Situación Patrimonial corresponde al mismo estado a la fecha de cierre del último ejercicio completo reexpresado conforme Nota 6.
- Los Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio Neto y Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con los Estados Contables correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior correspondiente al período iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 30 de septiembre de 2023 reexpresados conforme Nota 6.

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

### 2.3 Criterios de Valuación

#### a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

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

#### b) Caja y Bancos

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

#### c) Inversiones Temporarias

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

#### d) Créditos y Deudas

Los créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del período. 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 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

#### e) Bienes de Cambio

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

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

#### f) Participaciones permanentes en otros entes

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 30 de septiembre de 2024 reexpresados conforme Nota 6. Dicha información cuenta con informe de revisión sin observaciones con fecha 7 de noviembre de 2024.

#### g) 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.

#### h) Cuentas de Resultados

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

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

La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUBITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

#### i) Estimaciones Contables

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

#### j) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del período y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo "Generado por" o "Utilizado en" las actividades de financiación. 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. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 al 30 de septiembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

### En el Estado de Situación Patrimonial:

	<u>30/9/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.1 Caja y Bancos</b>		
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	262.240.789	1.429.653.983
Bancos en Moneda Local	762.762	1.089.529
	<u><b>263.003.551</b></u>	<u><b>1.430.743.512</b></u>
<b>3.2 Créditos por Ventas</b>		
<u>Corrientes</u>		
Deudores por Ventas	21.473.248	26.732.503
	<u><b>21.473.248</b></u>	<u><b>26.732.503</b></u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I, 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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 (Cont.):</u>	<u>30/9/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.3 Otros Créditos</b>		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	251.411.953	684.691.782
Crédito Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	4.186.497	8.439.180
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	8.128.159	11.482.796
Seguros a devengar	168.810	718.194
	<b>263.895.419</b>	<b>705.331.952</b>
<u>No Corrientes</u>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	33.608.809	67.396.532
Crédito Impuesto Ley 25.413	30.781.996	48.842.657
	<b>64.390.805</b>	<b>116.239.189</b>
<b>3.4 Bienes de Cambio</b>		
<u>Corrientes</u>		
Terreno Caballito	8.370.175.336	16.807.556.777
Obra Proyecto Caballito	22.757.486.874	20.602.504.062
	<b>31.127.662.210</b>	<b>37.410.060.839</b>
<b>3.5 Deudas comerciales</b>		
<u>Corrientes</u>		
Provisiones Varias en Moneda Extranjera (Anexo IV)	54.348.548	101.140.222
Cuentas a Pagar	58.050.391	40.945.794
	<b>112.398.939</b>	<b>142.086.016</b>
<b>3.6 Cargas Fiscales</b>		
<u>Corrientes</u>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	319.451	251.827
	<b>319.451</b>	<b>251.827</b>
<u>No Corrientes</u>		
Impuesto Diferido	9.490	19.130
	<b>9.490</b>	<b>19.130</b>
<b>3.7 Anticipos de Clientes</b>		
<u>Corrientes</u>		
Edificio 1	-	51.254.144
Edificio 3	12.102.174	-
Edificio 4	-	147.108.381
Edificio 6	663.404.805	810.109.605
Anticipos varios	20.556.093	6.905.342
	<b>696.063.072</b>	<b>1.015.377.472</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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.):

#### 3.8 Otras Deudas

##### Corrientes

Liquidación expensas a pagar Prima Caballito	25.851.222	22.701.697
Alquileres cobrados por adelantado	21.221	846.640
Fondos de reserva a transferir	-	58.668
Otras deudas	45	91
Rescate de cuotas partes (Anexo IV)	1.056.621.025	-
	<b>1.082.493.513</b>	<b>23.607.096</b>

##### No corrientes

Deposito en garantía pesos	4.811.502	4.391.442
Deposito en garantía moneda extranjera (Anexo IV)	1.504.275	2.526.007
	<b>6.315.777</b>	<b>6.917.449</b>

### En el Estado de Resultados:

#### 3.9 Ventas netas

Entregas de posesión etapa A	331.772.327	146.430.302
Entregas de posesión etapa B	37.139.349	560.340.378
Entregas de posesión etapa C	884.241.770	1.190.337.332
Entregas de posesión etapa D.1	-	1.405.971.320
Entregas de posesión etapa D.3	185.266.315	3.698.387.020
	<b>1.438.419.761</b>	<b>7.001.466.352</b>

#### 3.10 Resultados de inversiones en entes relacionados

Resultado inversión Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	(25.142.682)	(44.570.405)
	<b>(25.142.682)</b>	<b>(44.570.405)</b>

#### 3.11 Resultados Financieros y por Tenencia incluido R.E.C.P.A.M.

Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M.	(2.291.685.520)	(4.147.289.684)
	<b>(2.291.685.520)</b>	<b>(4.147.289.684)</b>

#### 3.12 Otros Ingresos y Egresos

Resolución de contrato	-	57.827.401
Cesión Boleto	19.299.614	6.498.022
Alquileres ganados	74.201.304	49.379.492
Resultado rescate	884.415.889	-
	<b>977.916.807</b>	<b>113.704.915</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

## 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 ascendía a \$ 461.755.959 (USD 29.355.115 al tipo de cambio vendedor BNA 15,73) a la fecha de suscripción. Luego del rescate detallado en Nota 9 asciende a \$ 395.724.896 (USD 25.157.336).

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital luego del rescate corresponde a USD 25.157.336. En consecuencia, cualquier diferencia entre el capital en pesos y el patrimonio se considera resultado de acuerdo con las citadas normas contables.

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

Asimismo, el art. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores establece que "Los cotopartistas 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 con dicho criterio.

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

	USD	Tipo de Cambio	\$
Capital Suscripto	25.157.336	15,73	395.724.896
Reserva Mantenimiento de Capital	25.157.336	970,50 – 15,73 (*)	24.019.469.693
Resultado Distribuible			11.762.822.464
<b>Patrimonio Neto 30-9-2024</b>			<b>36.178.017.053</b>

(\*) Variación tipo de cambio vendedor BNA entre fecha de suscripción y cierre del período.

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

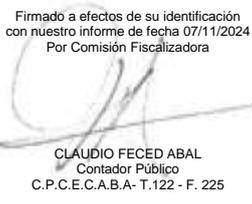
Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 del Reglamento, las utilidades serán distribuidas cuando existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I, 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

### 5. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

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

De este modo, al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, debe tributarse a través de los cuotapartistas, sobre los resultados que obtengan.

Es por este motivo que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias durante el período.

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

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de septiembre de 2024), 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 2023 y al 30 de septiembre de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, 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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUBITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

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

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

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda)" del estado de resultados.

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 realizó 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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

## 7. INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS (Cont.)

### Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 (Cont.)

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.

## 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se conforman de la siguiente manera:

### a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Créditos			
			Créditos por ventas		Otros Créditos	
	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sin Plazo</b>	-	-	-	-	-	-
Con Plazo						
- Vencido	-	-	-	-	-	-
<b>Total Vencido</b>	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
- Hasta tres meses	2.314.585	5.882.047	21.473.248	26.732.503	263.895.419	705.331.952
- De tres a seis meses	-	-	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-	64.390.805	116.239.189
<b>Total a Vencer</b>	<b>2.314.585</b>	<b>5.882.047</b>	<b>21.473.248</b>	<b>26.732.503</b>	<b>328.286.224</b>	<b>821.571.141</b>
<b>Total con Plazo</b>	<b>2.314.585</b>	<b>5.882.047</b>	<b>21.473.248</b>	<b>26.732.503</b>	<b>328.286.224</b>	<b>821.571.141</b>
<b>Total</b>	<b>2.314.585</b>	<b>5.882.047</b>	<b>21.473.248</b>	<b>26.732.503</b>	<b>328.286.224</b>	<b>821.571.141</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Nº 226

  
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 07/11/2024  
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

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

### b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas							
	Deudas comerciales		Cargas Fiscales		Anticipos de Clientes		Otras Deudas	
	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Con Plazo								
- Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
A Vencer								
- Hasta tres meses	112.398.939	142.086.016	319.451	251.827	20.556.093	58.159.486	1.082.493.513	23.607.096
- De tres a seis meses	-	-	-	-	675.506.979	957.217.986	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	9.490	19.130	-	-	6.315.777	6.917.449
Total a Vencer	<u>112.398.939</u>	<u>142.086.016</u>	<u>328.941</u>	<u>270.957</u>	<u>696.063.072</u>	<u>1.015.377.472</u>	<u>1.088.809.290</u>	<u>30.524.545</u>
<b>Total con Plazo</b>	<b><u>112.398.939</u></b>	<b><u>142.086.016</u></b>	<b><u>328.941</u></b>	<b><u>270.957</u></b>	<b><u>696.063.072</u></b>	<b><u>1.015.377.472</u></b>	<b><u>1.088.809.290</u></b>	<b><u>30.524.545</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>112.398.939</u></b>	<b><u>142.086.016</u></b>	<b><u>328.941</u></b>	<b><u>270.957</u></b>	<b><u>696.063.072</u></b>	<b><u>1.015.377.472</u></b>	<b><u>1.088.809.290</u></b>	<b><u>30.524.545</u></b>

## 9. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

### Primer Rescate Parcial de Cuotapartes

Con fecha 2 de mayo de 2024 se publicó el Aviso Complementario al Aviso de Resultado del Primer Rescate Parcial, en el cual se informó el resultado definitivo del Primer Rescate Parcial de Cuotapartes del Fondo, por la cantidad total de 4.197.779 Cuotapartes rescatadas (entre Clase A y Clase B), quedando la cantidad total de 25.157.336 Cuotapartes en circulación, por un valor nominal total de V/N U\$S 25.157.336.

### Inscripción Reglamento de Propiedad Horizontal. Constitución del Consorcio de Copropietarios. Liquidación del Fideicomiso de Administración Prima Caballito.

Con fecha 11 de julio de 2024, el Fondo fue notificado de la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio ubicado en Franklin 2190, Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal bajo presentación N° 266020, matrícula digital 5-19663/0 GDE de fecha 30 de abril de 2024. Consecuentemente, y en virtud de haberse constituido el correspondiente consorcio de copropietarios en el edificio, el Fondo ha notificado e instruido al Fiduciario del Fideicomiso de Administración Prima Caballito, proceder a la liquidación del mismo.

## 10. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente período.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 236



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 07/11/2024  
 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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

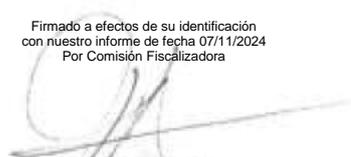
Concepto	Total 30/9/2024	Total 31/12/2023
Gainvest Pesos	2.314.585	5.882.047
<b>Total</b>	<b>2.314.585</b>	<b>5.882.047</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 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 07/11/2024  
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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

Denominación	Clase	Información sobre el Ente Emisor					Participación según Aportes	Saldo en Pesos 30/9/2024	Saldo en Pesos 31/12/2023
		Actividad Principal	Fecha	Aportes de los Fiduciantes	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto \$			
Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	Certificados de participación	Invertir en la compra de un inmueble y en el desarrollo del emprendimiento y/o venta del mismo	30/9/2024	9.489.582.325,97	(37.526.390,46)	9.452.055.935,51	67%	6.332.877.477	6.343.338.206
Fideicomiso de Administración Prima Caballito	-	Administración de los Bienes Fideicomitados, hasta la afectación del Inmueble en propiedad horizontal y la consecuente constitución del Consorcio	30/9/2024	-	-	-	100%	-	-
								<b>6.332.877.477</b>	<b>6.343.338.206</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 226



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 07/11/2024  
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

## COSTO DE VENTAS

### POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

	<u>30/9/2024</u>	<u>30/9/2023</u>
Existencia al Comienzo del Período (Nota 3.4)	37.410.060.839	44.822.711.304
Movimientos del período	(4.628.920.837)	(2.154.852.045)
<b>Subtotal</b>	<b><u>32.781.140.002</u></b>	<b><u>42.667.859.259</u></b>
Existencia al Final del Período (Nota 3.4)	(31.127.662.210)	(34.836.269.215)
<b>Costo de Ventas</b>	<b><u>1.653.477.792</u></b>	<b><u>7.831.590.044</u></b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 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 07/11/2024  
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

## ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

### POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

Rubro	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 30/9/2024	Saldo en Pesos 31/12/2023
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b>Caja y Bancos</b>				
Citibank NY	1.055,67	967,50	1.021.361	3.021.858
Banco de Valores	258.429,02	967,50	250.030.077	1.415.640.355
Banco Itaú	1.738,60	967,50	1.682.096	2.096.599
Banco BBVA Frances	9.826,62	967,50	9.507.255	8.895.171
			<b>262.240.789</b>	<b>1.429.653.983</b>
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>262.240.789</b>	<b>1.429.653.983</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
No Existe			-	-
<b>Total Activo No Corriente</b>			-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>262.240.789</b>	<b>1.429.653.983</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>Deudas comerciales</b>				
Provisiones Varias	56.000,56	970,50	54.348.548	101.140.222
			<b>54.348.548</b>	<b>101.140.222</b>
<b>Otras deudas</b>				
Rescate de cuotas partes	1.088.738,82	970,50	1.056.621.025	-
			<b>1.056.621.025</b>	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>			<b>1.110.969.573</b>	<b>101.140.222</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>Otras Deudas</b>				
Deposito en garantía	1.550,00	970,50	1.504.275	2.526.007
			<b>1.504.275</b>	<b>2.526.007</b>
<b>Total Pasivo No Corriente</b>			<b>1.504.275</b>	<b>2.526.007</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>1.112.473.848</b>	<b>103.666.229</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 07/11/2024  
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

## APERTURA DE GASTOS

### POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

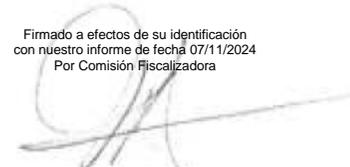
(Cifras expresadas en Pesos de cierre - ver Nota 6)

Concepto	Gastos de Comercialización								Total Gastos de Comercialización 30/9/2024	Total Gastos de Comercialización 30/9/2023
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Gastos Publicidad	1.808.853	2.731.675	5.303.669	6.183.812	785.095	1.543.577	653.929	-	19.010.610	30.698.479
Expensas	37.814.279	28.097.960	37.253.730	93.928.595	6.277.865	-	13.516.848	-	216.889.277	286.784.096
Comisión Inmobiliaria	-	-	-	-	-	-	-	84.997.371	84.997.371	89.402.441
Tasa ABL	3.622.685	7.652.650	7.273.787	16.089.043	1.401.815	1.205.696	465.573	1.864.154	39.575.403	-
<b>Total 30/9/2024</b>	<b>43.245.817</b>	<b>38.482.285</b>	<b>49.831.186</b>	<b>116.201.450</b>	<b>8.464.775</b>	<b>2.749.273</b>	<b>14.636.350</b>	<b>86.861.525</b>	<b>360.472.661</b>	
<b>Total 30/9/2023</b>	<b>55.170.655</b>	<b>40.051.232</b>	<b>55.937.411</b>	<b>145.748.676</b>	<b>11.826.583</b>	<b>2.492.712</b>	<b>8.808.655</b>	<b>86.849.092</b>		<b>406.885.016</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 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 07/11/2024  
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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

## APERTURA DE GASTOS

### POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

### 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 30/9/2024	Total Gastos de Administración 30/9/2023
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	19.681.222	19.681.222	33.503.236
Gastos Proyecto Caballito	180.172	272.247	528.579	616.297	78.245	153.837	65.172	-	1.894.549	2.728.202
Gastos y Comisiones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	24.415.099	24.415.099	4.663.702
Honorarios	1.761.173	2.708.934	5.166.849	6.024.286	780.936	1.487.663	637.059	40.516.155	59.083.055	37.964.168
Seguros	465.633	703.625	1.366.102	1.592.814	223.408	1.705.369	186.103	3.283.576	9.526.630	32.912.018
Gastos Varios	265.340	400.939	778.441	907.623	115.232	226.557	95.980	3.498.475	6.288.587	4.728.000
<b>Total 30/9/2024</b>	<b>2.672.318</b>	<b>4.085.745</b>	<b>7.839.971</b>	<b>9.141.020</b>	<b>1.197.821</b>	<b>3.573.426</b>	<b>984.314</b>	<b>91.394.527</b>	<b>120.889.142</b>	
<b>Total 30/9/2023</b>	<b>4.669.987</b>	<b>7.047.123</b>	<b>13.682.311</b>	<b>16.877.970</b>	<b>2.324.928</b>	<b>4.442.355</b>	<b>1.881.974</b>	<b>65.572.678</b>		<b>116.499.326</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2024  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 191 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 07/11/2024  
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