

# **ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

**MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°5**

**INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

**INFORME DE 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 2024, 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 2024, 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

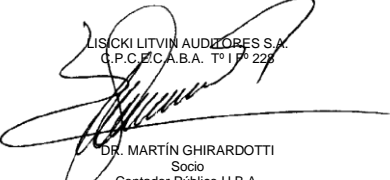
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de 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° 1 F° 226



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.

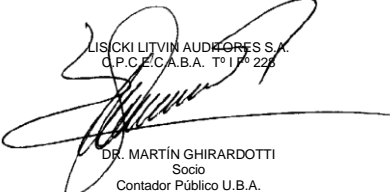
En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de 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° 226  
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 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 de los libros inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2025.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº LEº 228

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

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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 2024, 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 2024, 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 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

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

Por Comisión Fiscalizadora



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

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

### FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

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

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 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 FECED 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 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2025.

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 2024 se caracterizó por un cambio radical en la economía, que implementó el presidente Milei junto a su gabinete. En lo fiscal el año 2024 cerró con un superávit primario de 1,8% del PIB, desde un déficit de 2,9% del PIB en 2023, prácticamente todo el ajuste se observó en el gasto que cayó a 15,6% del PIB en 2024, desde 21,2% del PIB en 2023. Pese al ajuste, la imagen del gobierno cayó solamente 7% entre noviembre de 2024 y diciembre de 2023, y desde el piso de septiembre de 2024 subió 23%.

El gobierno logró aprobar en el congreso, a pesar de contar con muy pocos legisladores, un nuevo régimen de grandes inversiones (RIGI) que al cierre del ejercicio tenía inversiones pendientes de aprobación por parte del Gobierno por U\$S 12.400 millones.

En el frente externo el balance comercial arrojó un superávit de U\$S 18.993 millones en 2024, desde un déficit de U\$S 6.925 millones en 2023, dentro del superávit se destacó la mejora en energía con un superávit de U\$S 5.839 millones en 2024, desde un déficit de U\$S 13 millones en 2023. En el mismo sentido la cuenta corriente arrojó un superávit de U\$S 2.430 millones entre enero y noviembre de 2024, desde un déficit de U\$S 6.544 millones en el mismo período de 2023. Sin embargo, vale la pena mencionar que entre junio y noviembre de 2024 todos los meses hubo déficit de cuenta corriente por un monto total de U\$S 6.352 millones, comparable con un déficit de U\$S 2.483 millones en los mismos meses de 2023, aunque en estos últimos se acumuló una importante deuda comercial con importadores.

Este resultado, aunque habitual en los programas de estabilización, estaría vinculado a la apreciación del tipo de cambio real multilateral de 46% entre diciembre de 2024 y diciembre de 2023.

El tipo de cambio oficial subió 28% nominal en 2024 hasta \$1.032, y el tipo de cambio de contado con liquidación subió 18% hasta \$1.185, y una brecha de 15%, desde un pico de 187% cuando comenzó el gobierno.

Por el lado monetario, la inflación bajó a 118% anual en 2024, desde 211% anual en 2023, y el mes de diciembre anualizado arrojó 38%. La tasa de interés de referencia bajó desde 171,5% en diciembre de 2023, hasta 37,7% en diciembre de 2024.

A nivel social, la UTDT estima que la pobreza bajó al 36,8% de las personas en el semestre julio-diciembre de 2024, desde 41,7% en el semestre julio-diciembre de 2023. Esta mejora estaría vinculada al aumento del plan de asignación universal por hijo que aumentó 107% arriba de la inflación en 2024.

A nivel financiero, el rendimiento de un bono del Tesoro Argentino con vencimiento final en 2030 se redujo desde 35,16% en diciembre de 2023, hasta 11,52% en diciembre de 2024. La acción de YPF aumentó 148% en 2024 hasta USD 42,6 el ADR. Respecto a los precios internacionales de los bienes que exportamos, la soja bajó 24% hasta U\$S 361 la tonelada en diciembre de 2024, en sentido contrario el petróleo subió 13% hasta USD 75,5 el barril.

A nivel internacional, en EUA Trump ganó las elecciones, y el 20 de enero de 2025 comenzó su segundo mandato. El Banco Central norteamericano bajó su tasa de referencia 100 pb hasta 4,25%-4,50% en 2024, y esperan bajarla otros 50pb, en 2025. En cambio, los futuros de tasa solo esperan un recorte de 25pb durante el año.

Esperamos un 2025 con muchos desafíos, siendo un año electoral clave para el gobierno, al mismo tiempo que tienen que lograr consolidar la baja de la inflación, normalizar el mercado cambiario, y la baja de impuestos sin perder el superávit fiscal.

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. 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 46,4973% 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 pasado ejercicio el Fondo continuó con la compra de esta unidad 186, adquiriendo un 14,9559% adicionales en tres instancias diferentes. Asimismo, durante el 2024 se llevaron a cabo 3 (tres) rescates parciales de Cuotapartistas, conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión del Fondo, resultando rescatadas durante el ejercicio un total de 13.023 cuotas, que representaban el 0,0028% del total de Cuotapartistas en circulación.

EL DIRECTORIO



# ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 5

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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 06/03/2025  
LISICKI HITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 17 F.º 226



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 2024

### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2024</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)	9.666.593	90.580.397	Deudas Comerciales (Notas 3.3 y 6)	24.789.284	43.978.621
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 6)	37.171.040	10.657.001	Cargas Fiscales (Notas 3.4 y 6)	4.071.266	3.297.575
Otros Créditos (Notas 3.2 y 6)	967.642	1.167.914	Otras Deudas (Notas 3.5 y 6)	-	18.709.478
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b><u>47.805.275</u></b>	<b><u>102.405.312</u></b>	<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b><u>28.860.550</u></b>	<b><u>65.985.674</u></b>
 <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			 <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Notas 3.2 y 6)	9.769.650	18.446.165	Otras Deudas (Notas 3.5 y 6)	46.867.627	39.964.633
Propiedades de inversión (Anexo II)	3.986.931.309	7.170.914.484			
Activos Intangibles (Anexo III)	18.913.382	41.609.441			
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b><u>4.015.614.341</u></b>	<b><u>7.230.970.090</u></b>	<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b><u>46.867.627</u></b>	<b><u>39.964.633</u></b>
			<b>Total del Pasivo</b>	<b><u>75.728.177</u></b>	<b><u>105.950.307</u></b>
<b>Total del Activo</b>	<b><u>4.063.419.616</u></b>	<b><u>7.333.375.402</u></b>	<b>Patrimonio Neto (según Estado respectivo)</b>	3.987.691.439	7.227.425.095
			<b>Total del Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b><u>4.063.419.616</u></b>	<b><u>7.333.375.402</u></b>

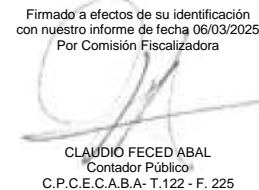
Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUBI FORÉS 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 06/03/2025  
Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECE 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 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

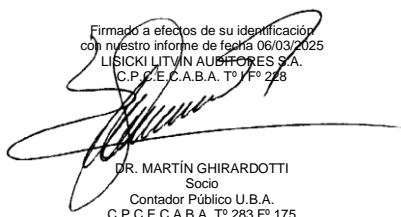
#### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ingresos por Servicios (Nota 3.6)	382.457.693	297.519.395
Costo de Prestación de Servicios (Anexo V)	(29.896.975)	(29.360.586)
<b>Resultado Bruto</b>	<b><u>352.560.718</u></b>	<b><u>268.158.809</u></b>
Gastos de Administración (Anexo V)	(141.095.306)	(182.367.017)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 3.7)	(3.450.996.292)	(296.171.826)
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b><u>(3.239.530.880)</u></b>	<b><u>(210.380.034)</u></b>

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 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUBITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 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 06/03/2025  
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 EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### COMPARATIVO CON 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>469.464.035</b>	<b>9.265.992.538</b>	<b>9.735.456.573</b>	<b>(2.212.722.355)</b>	<b>7.522.734.218</b>
Rescates cuotapartes	(5.300.086)	(104.609.840)	(109.909.926)	24.980.837	(84.929.089)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(210.380.034)	(210.380.034)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>464.163.949</b>	<b>9.161.382.698</b>	<b>9.625.546.647</b>	<b>(2.398.121.552)</b>	<b>7.227.425.095</b>
Rescates cuotapartes	(13.023)	(257.040)	(270.063)	67.287	(202.776)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	(3.239.530.880)	(3.239.530.880)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>464.150.926</b>	<b>9.161.125.658</b>	<b>9.625.276.584</b>	<b>(5.637.585.145)</b>	<b>3.987.691.439</b>

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 06/03/2025  
LSICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º F.º 228



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo al Inicio del Ejercicio	90.580.397	24.596.728
Efectivo al Cierre del Ejercicio	9.666.593	90.580.397
<b>(Disminución) aumento Neto del Efectivo</b>	<b>(80.913.804)</b>	<b>65.983.669</b>
<b>Causas de las Variaciones del Efectivo:</b>		
<b>Actividades Operativas</b>		
Resultado del Ejercicio	(3.239.530.880)	(210.380.034)
Resultado rescate de cuotas partes	(50.130)	(5.398.042)
Partidas que no representan Flujos de Efectivo:		
Depreciaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	22.696.059	22.696.059
Resultado por aplicación del modelo de revaluación (Anexo II)	3.444.249.175	250.750.734
Rescates pendientes de cancelación	-	(18.709.478)
<b>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</b>		
Disminución en Otros Créditos	8.876.787	30.917.451
(Disminución) aumento en Deudas Comerciales	(19.189.337)	578.502
Aumento en Cargas Fiscales	773.691	3.297.575
(Disminución) aumento en Otras Deudas	(11.806.484)	11.422.575
<b>Flujo Neto de Efectivo generado por las Actividades Operativas</b>	<b>206.018.881</b>	<b>85.175.342</b>
<b>Actividades de Inversión</b>		
Altas de Propiedades de inversión (Anexo II)	(260.266.000)	-
Inversiones Temporarias	(26.514.039)	41.629.897
<b>Flujo Neto de Efectivo (utilizado en) generado por las Actividades de Inversión</b>	<b>(286.780.039)</b>	<b>41.629.897</b>
<b>Actividades de Financiación</b>		
Rescate de cuotas partes	(152.646)	(60.821.570)
<b>Flujo Neto de Efectivo (utilizado en) las Actividades de Financiación</b>	<b>(152.646)</b>	<b>(60.821.570)</b>
<b>(Disminución) aumento Neto del Efectivo</b>	<b>(80.913.804)</b>	<b>65.983.669</b>
<b>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	9.666.593	90.580.397
<b>Total</b>	<b>9.666.593</b>	<b>90.580.397</b>

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  
cdn, nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 06/03/2025  
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 2024

### 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.
- 46,4973% 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.

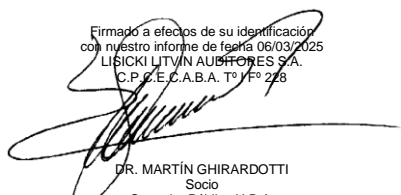
#### 1.3 Tipos y clases de Cuotapartes

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.

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

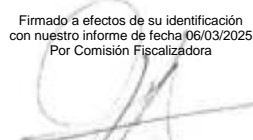
Clase	Cantidad de cuotapartes	Patrimonio Neto	(%)	Valor contable al 31/12/2024
Clase A	9.123.702	\$ 75.936.265	1,90%	8,3230
Clase B	426.620.944	\$ 3.669.610.619	92,02%	8,6016
Clase C	28.406.280	\$ 242.144.255	6,07%	8,5243
<b>Totales</b>	<b>464.150.926</b>	<b>\$ 3.987.691.439</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,5914</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LIBICKI LITVIN AUBOFFORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 19 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 06/03/2025  
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 2024

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

#### 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 cuotapartes.

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 Cuotapartes, 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 Cuotapartes, 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 Cuotapartes, 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 Cuotapartes. 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.

### 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.

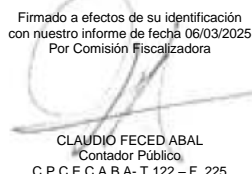
La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 06/03/2025  
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 2024

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables (Cont.)

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.

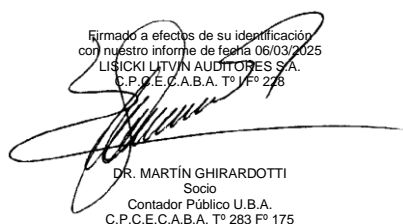
De acuerdo con lo establecido en el punto E del Capítulo II de la Resolución Técnica N° 8, el fondo presenta sus estados contables de forma comparativa con el ejercicio anterior correspondiente al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023. Por aplicación de la Resolución Técnica N° 6 los saldos al 31 de diciembre de 2023 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.

#### 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 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.

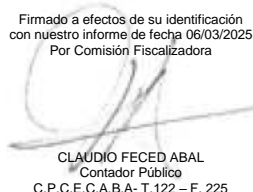
Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras al 31 de diciembre de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado los párrafos siguientes, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 91 / 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 06/03/2025  
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 2024

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

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

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno 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 períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los Estados Contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

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

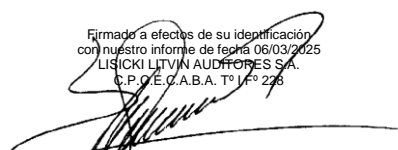
El referido Decreto N° 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) emitió la Resolución General N° 10/2018, que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la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

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 06/03/2025  
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 2024

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 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 2024 al tipo de cambio del cierre del ejercicio.

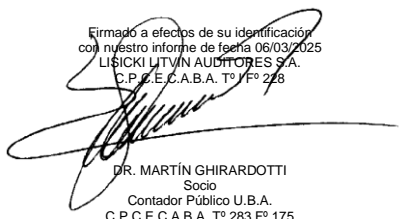
El valor residual contable del inmueble al cierre de los presentes estados contables asciende a \$3.986.931.309 arrojando un resultado negativo de \$ 3.444.249.175 como consecuencia de la aplicación de este valor extremo.

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17 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 06/03/2025  
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 2024

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

##### 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 ciertos 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, 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.

##### 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISCKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 225



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 06/03/2025  
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 2024

### 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

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2024, comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.1 Caja y Bancos</b>		
Bancos en Moneda Nacional	125.845	388.300
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	7.639.821	86.052.576
Valores a depositar	1.900.927	4.139.521
	<u><b>9.666.593</b></u>	<u><b>90.580.397</b></u>
<b>3.2 Otros Créditos</b>		
<b>Corrientes</b>		
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	967.642	1.167.914
	<u><b>967.642</b></u>	<u><b>1.167.914</b></u>
<b>No Corrientes</b>		
Fondo de Reserva y Equipamiento	2.314.260	5.039.616
Impuesto sobre Créditos y Débitos Bancarios	3.835.228	5.523.152
Retenciones del Impuesto a las Ganancias recibidas	3.620.162	7.883.397
	<u><b>9.769.650</b></u>	<u><b>18.446.165</b></u>
<b>3.3 Deudas Comerciales</b>		
<b>Corrientes</b>		
Provisión de Honorarios Administrador	9.288.000	15.844.589
Provisión de Honorarios Custodio	3.096.000	5.209.180
Provisión de Honorarios Asesor Inversiones	7.458.317	13.548.334
Alquileres cobrados por adelantado	1.900.927	4.139.528
Acreedores Varios	2.116.476	1.026.901
Provisiones de Gastos	929.564	689.067
Provisiones de Gastos en moneda extranjera (Anexo IV)	-	3.521.022
	<u><b>24.789.284</b></u>	<u><b>43.978.621</b></u>
<b>3.4 Cargas Fiscales</b>		
<b>Corrientes</b>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositatar	18.793	317.136
IVA Saldo a pagar	4.052.473	2.980.439
	<u><b>4.071.266</b></u>	<u><b>3.297.575</b></u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUBITORES 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 06/03/2025  
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 2024

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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.5 Otras Deudas</b>		
<b>Corrientes</b>		
Cuotapartes a pagar	-	18.709.478
	<u>-</u>	<u>18.709.478</u>
<b>No Corrientes</b>		
Depósitos en Garantía	46.867.627	39.964.633
	<u>46.867.627</u>	<u>39.964.633</u>
<b>3.6 Ingresos por Servicios</b>		
Alquileres Ganados	303.905.493	297.519.395
Reintegro de locaciones	78.552.200	-
	<u>382.457.693</u>	<u>297.519.395</u>
<b>3.7 Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda</b>		
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el R.E.C.P.A.M.	(3.450.996.292)	(296.171.826)
	<u>(3.450.996.292)</u>	<u>(296.171.826)</u>

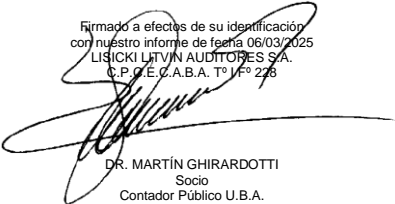
## 4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 06/03/2025  
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 2024

### 5. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

#### Resultado del noveno 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. Por medio de la Resolución N° RESFC-2024-22729-APN-DIR#CNV de fecha 05 de junio de 2024 de la Comisión Nacional de Valores, se procedió a cancelar la oferta pública de las cuotapartes rescatadas.

#### Propuesta de Acuerdo Transaccional 1/2024

En el marco de la "Propuesta de Acuerdo Transaccional 1/2024" realizada por Grupo Capital S.A. (antes Caseros 3039 S.A. CUIT 30-71458896-2) con fecha 27 de marzo de 2024, el Fondo adquirió una participación adicional del 5,6362% de la Unidad Funcional No. 186, ubicada en el piso 9 y las unidades funcionales N° 20 y 23 del Edificio Tesla Patricios II. En consecuencia, la participación total del Fondo sobre las unidades funcionales ascendió a 37,1776%. Asimismo, se extendió el plazo para escriturar hasta el 22 de diciembre de 2028.

#### Pago a cuenta adicional Unidad funcional N° 186 y unidades N° 20 y 23

El día 28 de mayo y 25 de noviembre de 2024, el Fondo efectuó pagos a cuenta al GRUPO CAPITAL S.A., para adquirir un porcentaje adicional de las Unidades Funcionales No. 186, 20 y 23, contando a la fecha de emisión de estos balances, con una participación total de 46,4973% sobre las mismas.

#### Resultado del décimo rescate parcial

Con fecha 23 de julio de 2024 se publicó el aviso del décimo rescate parcial, disponiendo un plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de rescate desde el 31 de julio de 2024 hasta el 2 de agosto de 2024. Concluido el mismo, en el aviso de resultado del décimo rescate parcial de fecha 6 de agosto de 2024, se informó que se rescataron la cantidad de 13.023 cuotapartes, quedando en circulación la cantidad total de 464.150.926 cuotapartes. Por medio de la Resolución N° RESFC-2024-22872-APN-DIR#CNV de fecha 18 de septiembre de 2024 de la Comisión Nacional de Valores, se procedió a cancelar la oferta pública de las cuotapartes rescatadas.

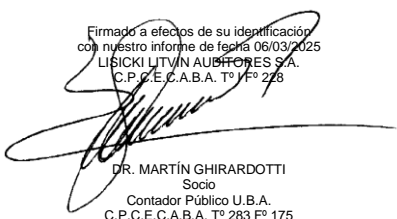
#### Resultado del decimoprimer rescate parcial

Con fecha 15 de octubre de 2024 se publicó el aviso del décimo primer rescate parcial, disponiendo un plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de rescate desde el 23 de octubre de 2024 hasta el 24 de octubre de 2024. Concluido el mismo, en el aviso de resultado del decimoprimer rescate parcial de fecha 28 de octubre de 2024, se informó que no se recibieron Manifestaciones de Voluntad de Rescate, quedando en circulación la cantidad total de 464.150.926 cuotapartes en circulación.

#### Resultado del decimosegundo rescate parcial

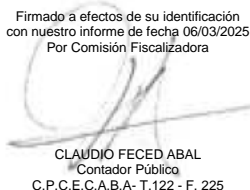
Con fecha 2 de diciembre de 2024 se publicó el aviso del décimo segundo rescate parcial, disponiendo un plazo para manifestar la voluntad del ejercicio de rescate desde el 10 de diciembre de 2024 hasta el 11 de diciembre de 2024. Concluido el mismo, en el aviso de resultado del decimosegundo rescate parcial de fecha 12 de diciembre de 2024, se informó que no se recibieron Manifestaciones de Voluntad de Rescate, quedando en circulación la cantidad total de 464.150.926 cuotapartes en circulación.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUBOFFORES 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 06/03/2025  
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 2024

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

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 31 de diciembre 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		Otros Créditos	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
<b>A Vencer</b>				
1 er. Trimestre	37.171.040	10.657.001	967.642	1.167.914
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	9.769.650	18.446.165
<b>Total con Plazo</b>	<b>37.171.040</b>	<b>10.657.001</b>	<b>10.737.292</b>	<b>19.614.079</b>
<b>Total</b>	<b>37.171.040</b>	<b>10.657.001</b>	<b>10.737.292</b>	<b>19.614.079</b>

### b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas Comerciales		Cargas Fiscales		Otras Deudas	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
<b>A Vencer</b>						
1 er. Trimestre	24.789.284	43.978.621	4.071.266	3.297.575	-	18.709.478
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	-	-	46.867.627	39.964.633
<b>Total con Plazo</b>	<b>24.789.284</b>	<b>43.978.621</b>	<b>4.071.266</b>	<b>3.297.575</b>	<b>46.867.627</b>	<b>58.674.111</b>
<b>Total</b>	<b>24.789.284</b>	<b>43.978.621</b>	<b>4.071.266</b>	<b>3.297.575</b>	<b>46.867.627</b>	<b>58.674.111</b>

## 7. HECHOS POSTERIORES

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 06/03/2025  
L SICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 283 F.º 228



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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

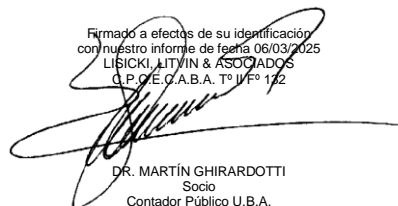
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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

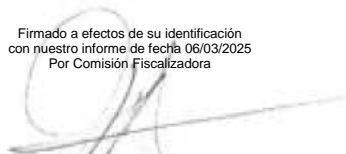
Concepto	Total al 31/12/2024	Total al 31/12/2023
Fondo GAINVEST Pesos	37.171.040	10.657.001
<b>Totales</b>	<b>37.171.040</b>	<b>10.657.001</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 172



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 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 31/12/2024	Valor Neto Residual 31/12/2023	
	Al Inicio	Altas	Revaluaciones	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Reclasificación por Revaluación	Del Ejercicio			Acumuladas al Cierre
Inmuebles	6.234.008.099	-	(2.962.712.149)	3.271.295.950	-	-	-	-	3.271.295.950	6.234.008.099
Anticipos	936.906.385	260.266.000	(481.537.026)	715.635.359	-	-	-	-	715.635.359	936.906.385
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>7.170.914.484</b>	<b>260.266.000</b>	<b>(3.444.249.175)</b>	<b>3.986.931.309</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.986.931.309</b>	
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>7.421.665.218</b>	<b>-</b>	<b>(250.750.734)</b>	<b>7.170.914.484</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>7.170.914.484</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 06/03/2025  
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 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 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 31/12/2024	Valor Neto Residual 31/12/2023
	Al Inicio	Altas	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Del Ejercicio	Acumuladas al Cierre		
Gastos de Organización	113.480.296	-	113.480.296	71.870.855	22.696.059	94.566.914	18.913.382	41.609.441
<b>Total al 31/12/2024</b>	<b>113.480.296</b>	<b>-</b>	<b>113.480.296</b>	<b>71.870.855</b>	<b>22.696.059</b>	<b>94.566.914</b>	<b>18.913.382</b>	
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>113.480.296</b>	<b>-</b>	<b>113.480.296</b>	<b>49.174.796</b>	<b>22.696.059</b>	<b>71.870.855</b>		<b>41.609.441</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LUTVIN 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 06/03/2025  
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

## ACTIVO Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

### POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 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 31/12/2024	Saldos en Pesos 31/12/2023
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
<b>Caja y Bancos</b>					
Banco Comafi	U\$S	7.424,51	1.029,00	7.639.821	86.052.576
<b>Total Caja y Bancos</b>				<b>7.639.821</b>	<b>86.052.576</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>				<b>7.639.821</b>	<b>86.052.576</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
No Existe				-	-
<b>Total del Activo No Corriente</b>				<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total del Activo</b>				<b>7.639.821</b>	<b>86.052.576</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Provisión de Gastos	U\$S	-	-	-	3.521.022
<b>Total Provisión de Gastos</b>				<b>-</b>	<b>3.521.022</b>
<b>Total del Pasivo Corriente</b>				<b>-</b>	<b>3.521.022</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>					
No Existe				-	-
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>				<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total del Pasivo</b>				<b>-</b>	<b>3.521.022</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 06/03/2025  
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

## APERTURA DE GASTOS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

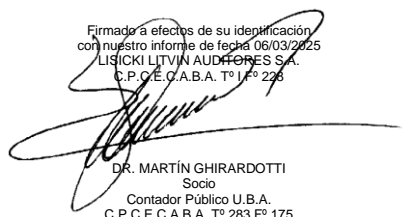
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 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 31/12/2024	Total 31/12/2023
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	12.843.535	12.843.535	9.901.729
Comisiones Agente Colocador	-	6.327.877	6.327.877	14.234.991
Honorarios Administrador	-	39.756.828	39.756.828	47.234.353
Honorarios Custodio	-	13.113.149	13.113.149	15.529.101
Honorarios Asesor Inversiones	-	35.607.339	35.607.339	56.018.805
Honorarios profesionales y gastos legales	-	33.418.328	33.418.328	38.315.523
Gastos Varios	7.200.916	28.250	7.229.166	7.797.042
Amortizaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	22.696.059	-	22.696.059	22.696.059
<b>Total 31 de diciembre de 2024</b>	<b>29.896.975</b>	<b>141.095.306</b>	<b>170.992.281</b>	
<b>Total 31 de diciembre de 2023</b>	<b>29.360.586</b>	<b>182.367.017</b>		<b>211.727.603</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 06/03/2025  
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