

ALLARIA RESIDENCIAL I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°6

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA



INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de

ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL I 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 IV.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I 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° 17° 228



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



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

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

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

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

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

1.4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE ALLARIA RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I 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 de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I 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 del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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 1º Fº 229
R. 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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL I 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 IV y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL I 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 cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

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.)

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

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 RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de la capacidad de ALLARIA RESIDENCIAL I 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.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por Comisión Fiscalizadora



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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

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

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I 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 al agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I 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 FECE ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de
ALLARIA RESIDENCIAL I 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 RESIDENCIAL I FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO, tiene como objeto la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión por medio de la financiación de proyectos residenciales y comerciales destinados a la clase media y alta en distintas zonas geográficas en la República Argentina.

El Fondo mantiene desde 2020 una inversión, en carácter de beneficiario como tenedor de valores de deuda fiduciaria, en el "Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark", en el que Promotora Fiduciaria S.A. actúa como fiduciario, y lleva adelante el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario ubicado en el ex complejo "Tiro Federal" en el barrio de Nuñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

EL DIRECTORIO

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 6

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

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

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

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
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 de 10 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.
Fecha de Constitución del Fondo:	7 de febrero de 2019
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71633774-6

Información del Agente de Administración:

Denominación:	Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Domicilio Legal:	25 de Mayo 277, Piso 11°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Administrador de Fondos Comunes de Inversión.

Información del Agente de Custodia:

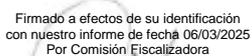
Denominación:	Banco de Valores S.A.
Domicilio Legal:	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2025
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 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 RESIDENCIAL I 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)

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023	PASIVO	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	34.121.496	198.074.843	Deudas comerciales (Notas 3.3 y 5)	180.259.988	301.220.414
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 5)	298.137.759	4.474.259	Cargas Fiscales (Notas 3.4 y 5)	7.172.826	12.857.899
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	162.950.884	81.575.270			
Total Activo Corriente	495.210.139	284.124.372	Total Pasivo Corriente	187.432.814	314.078.313
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otras Inversiones (Anexo II)	62.442.195.952	105.567.498.940	No existe	-	-
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	34.683.436	75.527.813			
Total Activo No Corriente	62.476.879.388	105.643.026.753	Total Pasivo No Corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	187.432.814	314.078.313
TOTAL ACTIVO	62.972.089.527	105.927.151.125	PATRIMONIO NETO (Representado por 4.000.000.000 Cuotapartes)	62.784.656.713	105.613.072.812
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	62.972.089.527	105.927.151.125

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025
 LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1º 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 RESIDENCIAL I 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>
Honorarios Agente de Administración	(670.032.262)	(785.853.770)
Honorarios Agente de Custodia	(83.754.033)	(98.231.722)
Gastos de Administración (Anexo IV)	(136.224.773)	(174.111.724)
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M. (Nota 3.5)	(41.938.405.031)	35.703.524.378
Resultado del Ejercicio	<u>(42.828.416.099)</u>	<u>34.645.327.162</u>

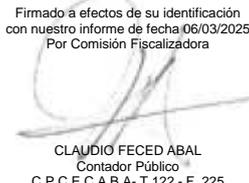
Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2025
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 276



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 RESIDENCIAL I 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

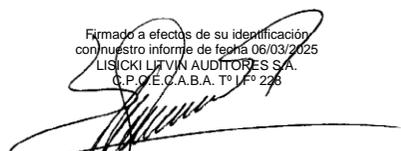
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2022	4.000.000.000	106.421.714.082	(39.453.968.432)	70.967.745.650
Resultado del Ejercicio	-	-	34.645.327.162	34.645.327.162
Saldos al 31 de diciembre 2023	4.000.000.000	106.421.714.082	(4.808.641.270)	105.613.072.812
Resultado del Ejercicio	-	-	(42.828.416.099)	(42.828.416.099)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	4.000.000.000	106.421.714.082	(47.637.057.369)	62.784.656.713

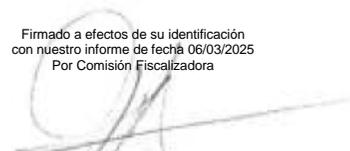
Las Notas 1 a 7 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

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 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 I 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)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	202.549.102	58.133.771
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	<u>332.259.255</u>	<u>202.549.102</u>
Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	<u>129.710.153</u>	<u>144.415.331</u>
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del Ejercicio	(42.828.416.099)	34.645.327.162
<u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u>		
Resultado inversión en activos específicos	41.917.770.031	(35.239.137.743)
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u>		
(Aumento) disminución de los Otros Créditos	(40.531.237)	137.745.782
(Disminución) aumento de las Deudas Comerciales	(120.960.426)	23.758.014
(Disminución) aumento de las Cargas Fiscales	(5.685.073)	5.798.007
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades Operativas	<u>(1.077.822.804)</u>	<u>(426.508.778)</u>
<u>Actividades de Inversión</u>		
Disminución de Inversión en Activos Específicos	1.207.532.957	570.924.109
Efectivo Neto generado por las Actividades de Inversión	<u>1.207.532.957</u>	<u>570.924.109</u>
Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	<u>129.710.153</u>	<u>144.415.331</u>
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	34.121.496	198.074.843
Inversiones Temporarias (Anexo I)	298.137.759	4.474.259
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	<u>332.259.255</u>	<u>202.549.102</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2025
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 16° 276



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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, es un fondo común de inversión cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° RESFC-2018-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, y por el Directorio de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente De Fondos Comunes De Inversión S.A. y el Directorio de Banco De Valores S.A. con fecha 7 de febrero de 2019.

La C.N.V., mediante la resolución N° RESFC-2018-19951-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, resolvió autorizar la oferta pública de las cuotas partes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de Valor Nominal \$ 200.000.000 (Pesos doscientos millones) y hasta un monto máximo de Valor Nominal \$ 12.000.000.000 (Pesos doce mil millones).

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 llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión (en los términos indicados en el Reglamento y en el Prospecto), por medio de la financiación de proyectos residenciales y comerciales destinados a la clase media y alta en distintas zonas geográficas en la República Argentina.

1.2 Activos del Fondo

El Fondo posee actualmente Valores Fiduciarios del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark, según la composición y valor contable detallados en el Anexo II de Otras Inversiones.

1.3 Clases e Integración de Cuotapartes

El fondo emitió una única clase de Cuotapartes, con un monto mínimo de suscripción de \$ 1.000.000 (pesos un millón).

El valor contable de las cuotas partes al cierre de estos estados contables es de \$ 15,6962.

1.4 Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación.

1.5 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.

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 FECEB 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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.6 Honorarios del Administrador y Custodio

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

1.7 Gastos del Fondo

El máximo no excederá el 2% 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 calificación de riesgo, iii) gastos de custodia, seguros, traslados, 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 todo otro tipo de gasto derivado de las Normas y de difusión y/o marketing que realice el Administrador.

1.8 Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo se iniciará mediante la presentación a la CNV del Acta de Directorio del Administrador informando la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo. Para el caso de liquidación anticipada, serán el Administrador y el Custodio quienes adoptarán la decisión mediante decisión fundada. La misma deberá ser aprobada por asamblea extraordinaria de cuotapartistas y presentada para su aprobación ante 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.

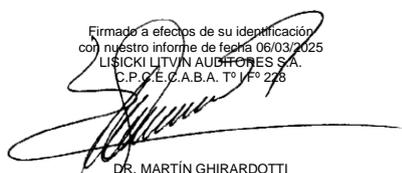
2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

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.

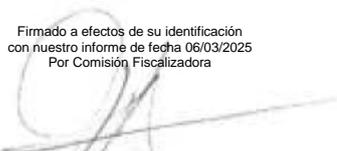
La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2025
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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

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

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 en 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.

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° 11 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 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 I 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.)

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 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 periodo. 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.

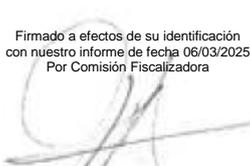
En la reexpresión de las cifras de los presentes Estados Contables la Dirección ha optado por aplicar ciertas simplificaciones detalladas en el apartado 3 de la segunda parte de la Resolución J.G. N° 553/2019 de la FACPCE indicando también las limitaciones que esa utilización provoca en la información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

Los fondos comunes de inversión están valuados a su último valor de cuota parte al cierre del ejercicio.

d) Otras Inversiones

Las inversiones en títulos de deuda en moneda extranjera han sido valuadas a los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio, considerando la medición original del activo más los intereses devengados a la fecha de cierre del ejercicio conforme las condiciones oportunamente pactadas.

e) Créditos y Deudas

Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. 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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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.

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. considerando como fecha de origen de los mismos la fecha de integración. 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 AUDIFFORES 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 RESIDENCIAL I 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 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.

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" 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.

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° 223


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

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

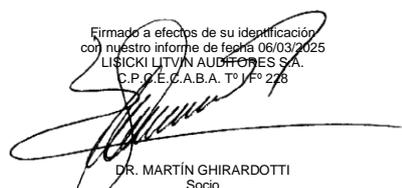
(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

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

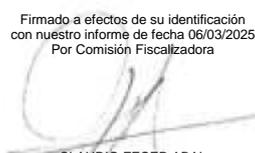
<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
3.1 Caja y Bancos		
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo III)	33.902.937	197.787.197
Bancos en Moneda Local	218.559	287.646
	34.121.496	198.074.843
3.2 Otros Créditos		
<u>Corriente</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	162.950.884	81.575.270
	162.950.884	81.575.270
<u>No Corriente</u>		
Impuesto Ley Crédito Computable	24.992.479	54.424.432
Retenciones Ganancias recibidas	9.690.957	21.103.381
	34.683.436	75.527.813
3.3 Deudas comerciales		
Provisiones Varias en Pesos	180.259.988	300.370.293
Cuentas a Pagar	-	850.121
	180.259.988	301.220.414
3.4 Cargas Fiscales		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	14.965	-
Ingresos Brutos a pagar	7.157.861	12.857.899
	7.172.826	12.857.899
En el Estado de Resultados:		
3.5 Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M.		
Resultados Financieros y por Tenencia incluido RECPAM	(41.938.405.031)	35.703.524.378
	(41.938.405.031)	35.703.524.378

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 1º Fº 278



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

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

4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

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.

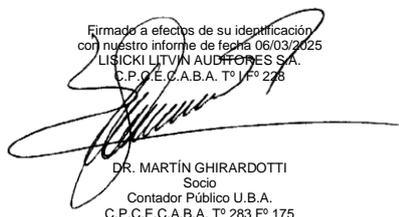
5. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior, se conforman de la siguiente manera:

a) Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Créditos	
	31/12/2024	31/12/2023	Otros Créditos 31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	298.137.759	4.474.259	162.950.884	81.575.270
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	34.683.436	75.527.813
Total a Vencer	298.137.759	4.474.259	197.634.320	157.103.083
Total con Plazo	298.137.759	4.474.259	197.634.320	157.103.083
Total	298.137.759	4.474.259	197.634.320	157.103.083

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2025
LJŠICKI 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 RESIDENCIAL I 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)

5. PLAZOS DE CANCELACION DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CREDITOS Y DEUDAS (Cont.)

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas			
	Deudas Comerciales		Cargas Fiscales	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	180.259.988	301.220.414	7.172.826	12.857.899
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-
Total a Vencer	180.259.988	301.220.414	7.172.826	12.857.899
Total con Plazo	180.259.988	301.220.414	7.172.826	12.857.899
Total	180.259.988	301.220.414	7.172.826	12.857.899

6. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

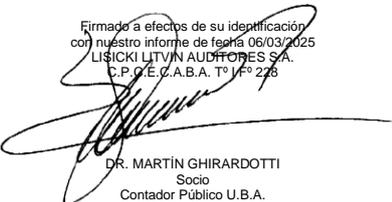
Rescate Parcial Anticipado VDF Clase A serie 7 – Marzo de 2024

El 25 de marzo de 2024 el Fondo realizó el rescate parcial anticipado del Valor de Deuda Fiduciaria Clase A Serie 7 (“VDF A7”), emitido por Promotora Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (el “Fideicomiso BAL”) y de titularidad del Fondo, por un valor de USD 508.684,93 (dólares estadounidenses quinientos ocho mil seiscientos ochenta y cuatro con 93/100). Del total del rescate: USD 500.000 corresponden al capital y USD 8.684,93 a los intereses devengados a la fecha del rescate. El pago del rescate fue efectuado en su equivalente en pesos argentinos y conforme a los términos previstos en el VDF A7, el 18 de abril de 2024.

Rescate Parcial Anticipado VDF Clase A serie 7 – Septiembre de 2024

El 19 de septiembre de 2024 el Fondo realizó el rescate parcial anticipado del Valor de Deuda Fiduciaria Clase A Serie 7 (“VDF A7”), emitido por Promotora Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (el “Fideicomiso BAL”) y de titularidad del Fondo, por un valor de USD 562.235,62 (dólares estadounidenses quinientos sesenta y dos mil doscientos treinta y cinco con 62/100). Del total del rescate: USD 550.000 corresponden al capital y USD 12.235,62 a los intereses devengados a la fecha del rescate. El pago del rescate fue efectuado en su equivalente en pesos argentinos y conforme a los términos previstos en el VDF A7, el 20 de septiembre de 2024.

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 1º Fº 278



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025
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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

7. HECHOS POSTERIORES

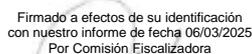
Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables, no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2025
LIBICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº Fº 228



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/03/2025
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 RESIDENCIAL I 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	Valor nominal	Valor al cierre	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
GAINVEST PESOS CLASE UNICA	10.811.290,5488	27,576519	298.137.759	4.474.259
			298.137.759	4.474.259

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 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 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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

OTRAS INVERSIONES

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	USD	TC	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
<u>No Corrientes</u>				
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (Anexo III)				
VDF Clase B Serie 2	23.676.182,46	1.029,00	24.362.791.751	40.107.328.504
VDF Clase B Serie 3	14.387.948,00	1.029,00	14.805.198.495	24.306.932.887
VDF Clase A Serie 7	22.618.275,71	1.029,00	23.274.205.706	41.153.237.549
Total No Corrientes			62.442.195.952	105.567.498.940
Totales			62.442.195.952	105.567.498.940

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° I, 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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVOS 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	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 31/12/2024	Saldo en Pesos 31/12/2023
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
<u>Caja y Bancos</u>				
Bancos - USD	32.947,46	1.029,00	33.902.937	197.787.197
			33.902.937	197.787.197
Total Activo Corriente			33.902.937	197.787.197
ACTIVO NO CORRIENTE				
<u>Inversiones</u>				
Val. de deuda fiduciaria Landmark USD	60.682.406,17	1.029,00	62.442.195.952	105.567.498.940
			62.442.195.952	105.567.498.940
Total Activo No Corriente			62.442.195.952	105.567.498.940
Total Activo			62.476.098.889	105.765.286.137
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
No existe			-	-
Total Pasivo Corriente			-	-
PASIVO NO CORRIENTE				
No Existe			-	-
Total Pasivo No Corriente			-	-
Total Pasivo			-	-

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 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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

APERTURA DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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)

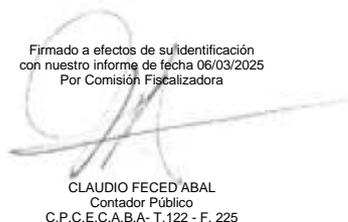
Rubros	Gastos de Administración	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
Impuestos, Tasas y Contribuciones	98.851.759	98.851.759	136.538.881
Honorarios	14.211.396	14.211.396	15.988.970
Gastos y Comisiones Bancarias	1.852.217	1.852.217	2.002.263
Gastos Varios	21.309.401	21.309.401	19.581.610
Total 31/12/2024	136.224.773	136.224.773	
Total 31/12/2023			174.111.724

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 Iº 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 06/03/2025
Por Comisión Fiscalizadora



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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

