

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

**(en liquidación - Nota 9)**

**MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°9**

**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 AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de  
**ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)**  
CUIT: 30-71549849-5  
Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### 1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

#### 1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), 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 11 y en los anexos I a V.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.


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

#### 1.3. ÉNFASIS SOBRE LIQUIDACIÓN

Sin modificar nuestra opinión, queremos destacar la información contenida en la Nota 9 a los Estados Contables, que indica que atento al vencimiento del plazo del Fondo ocurrido el 22 de diciembre de 2024 se ha dado inicio al período de liquidación del Fondo.

No obstante, los presentes Estados Contables han sido preparados sobre la base de una empresa en funcionamiento en virtud de la extensión y las características del proceso de liquidación descrito en dicha Nota.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 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.)

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

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) es responsable de la otra información, que comprende: la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

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

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

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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.

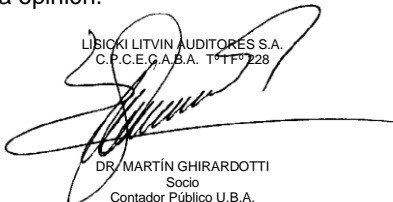
En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) es responsable 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.

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

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

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

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



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 117 F° 228

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



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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), 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.
- 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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 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 Accionistas de

**ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.** en su carácter de Agente de Administración de **ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)**

CUIT: 30-71549849-5

Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

#### OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), 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 11 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a V y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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 FEDEC 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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.

### ÉNFASIS SOBRE LIQUIDACIÓN

Sin modificar nuestra opinión, queremos destacar la información contenida en la Nota 9 a los Estados Contables, que indica que atento al vencimiento del plazo del Fondo ocurrido el 22 de diciembre de 2024 se ha dado inicio al período de liquidación del Fondo.

No obstante, los presentes Estados Contables han sido preparados sobre la base de una empresa en funcionamiento en virtud de la extensión y las características del proceso de liquidación descrito en dicha Nota.

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

La dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) es responsable de la evaluación de la capacidad de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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.

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.)

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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación).

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como síndicos sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como síndicos. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

f) Nos comunicamos con el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como síndico.


También proporcionamos al agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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 FECEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de  
**ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)**  
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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)**

## **MEMORIA (Cont.)**

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), tiene como objeto la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media. Respecto a la inversión del Fondo en el Multiproyecto Prima Caballito, durante el 2024 hubo un sostenido volumen de ventas mostrando un crecimiento respecto a los últimos años, que se espera mantener durante el próximo año por la posibilidad de las ventas a crédito. Asimismo, mantiene la inversión en el Fideicomiso Ordinario Zabala 3838, donde el fondo posee un 67% de participación, cuyo activo principal es un inmueble ubicado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El administrador alcanzó un acuerdo con un desarrollador inmobiliario para impulsar el nuevo proyecto de la propiedad, el cual fue lanzado hacia finales del ejercicio encontrándose el mismo ya en obra. Es importante aclarar que esta gestión no implica ninguna inversión adicional para el fondo, que cedió la propiedad para que sea desarrollada por el Fideicomiso Zabala y el mismo le devuelve al Fondo unidades construidas. Por último, en el transcurso del ejercicio 2024 se realizó el primer rescate parcial de Cuotapartes en especie del Fondo permitiéndole a los cuotapartistas tener una nueva alternativa de salida, transformando sus cuotas partes en metros cuadrados terminados. El mismo resultó un hito en la industria de los Fondos Cerrados inmobiliarios siendo la primera vez que se instrumentó una herramienta de salida para el inversor de estas características. Dado el buen resultado del mismo, en el ejercicio 2025 se llevará a cabo una segunda ventana de canje, la cual se materializará en el mes de marzo 2025. Finalmente, en diciembre 2024 el Fondo entró en período de liquidación, comenzando el proceso de realización de sus activos, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión del Fondo y conforme a los lineamientos informados por el administrador.

**EL DIRECTORIO**

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## EJERCICIO ECONÓMICO N° 9

### 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 – Ley 27.260
Objeto del Fondo:	La identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración hasta el 22 de diciembre de 2024 (Ver Nota 9)
Inscripción en la Inspección General de Justicia	29 de noviembre de 2016 en el Registro Nro. 23536 Libro 82.
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71549849-5

#### Información del Agente de Administración:

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

#### Información del Agente de Custodia:

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## E ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

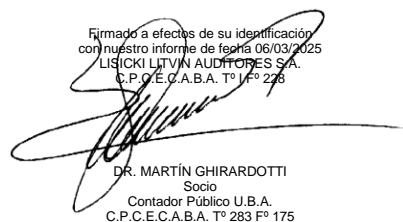
### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

	<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)	263.756.857	1.545.601.958	Deudas comerciales (Notas 3.5 y 8)	98.024.333	153.492.518
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 8)	257.131.401	6.354.251	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	474.839	272.043
Créditos por Ventas (Notas 3.2 y 8)	67.922.758	28.878.558	Anticipo de Clientes (Notas 3.7 y 8)	412.749.528	1.096.890.807
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	276.016.707	761.955.189	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	490.746.552	25.502.246
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	31.747.092.303	40.413.297.474			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b><u>32.611.920.026</u></b>	<b><u>42.756.087.430</u></b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b><u>1.001.995.252</u></b>	<b><u>1.276.157.614</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	69.198.990	125.570.737	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	9.490	20.666
Participaciones permanentes en otros entes (Anexo II)	6.832.211.065	6.852.574.098	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	6.411.100	7.472.772
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b><u>6.901.410.055</u></b>	<b><u>6.978.144.835</u></b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b><u>6.420.590</u></b>	<b><u>7.493.438</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>39.513.330.081</u></b>	<b><u>49.734.232.265</u></b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>1.008.415.842</u></b>	<b><u>1.283.651.052</u></b>
			<b>PATRIMONIO NETO (Representado por 25.157.336 Cuotapartes)</b>	38.504.914.239	48.450.581.213
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>39.513.330.081</u></b>	<b><u>49.734.232.265</u></b>

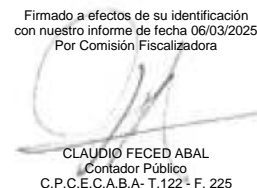
Las Notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 236



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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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 6)

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Ventas Netas (Nota 3.9)	2.675.971.099	8.679.373.165
Costo de Ventas (Anexo III)	(3.184.578.808)	(9.741.496.228)
<b>Resultado Bruto</b>	<b>(508.607.709)</b>	<b>(1.062.123.063)</b>
Honorarios Agente de Administración	(179.856.949)	(288.713.182)
Honorarios Agente de Custodia	(119.067.406)	(144.356.591)
Gastos de Comercialización (Anexo V)	(559.015.747)	(625.298.400)
Gastos de Administración (Anexo V)	(173.165.347)	(162.239.273)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	(36.223.635)	(62.142.279)
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M (Nota 3.11)	(2.038.862.264)	(743.632.092)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.12)	597.561.167	145.746.385
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(3.017.237.890)</b>	<b>(2.942.758.495)</b>

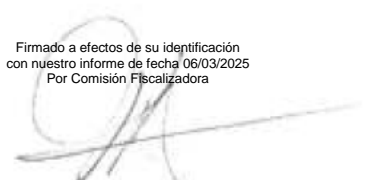
Las Notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado

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

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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 6)

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total cuotapartes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
<b>Saldos al 31 de diciembre 2022</b>	<b>461.755.959</b>	<b>35.066.707.679</b>	<b>35.528.463.638</b>	<b>15.864.876.070</b>	<b>51.393.339.708</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	(2.942.758.495)	(2.942.758.495)
<b>Saldos al 31 de diciembre 2023</b>	<b>461.755.959</b>	<b>35.066.707.679</b>	<b>35.528.463.638</b>	<b>12.922.117.575</b>	<b>48.450.581.213</b>
Rescate cuotapartes	(66.031.063)	(5.014.536.277)	(5.080.567.340)	(1.847.861.744)	(6.928.429.084)
Resultado del ejercicio	-	-	-	(3.017.237.890)	(3.017.237.890)
<b>Saldos al 31 de diciembre 2024</b>	<b>395.724.896</b>	<b>30.052.171.402</b>	<b>30.447.896.298</b>	<b>8.057.017.941</b>	<b>38.504.914.239</b>

Las Notas 1 a 11 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 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### POR EL EJERCICIO ANUAL

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

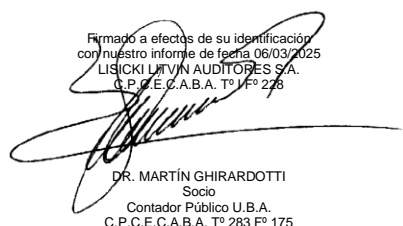
### COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	31/12/2024	31/12/2023
<b><u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u></b>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	1.551.956.209	261.364.069
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	520.888.258	1.551.956.209
<b>(Disminución) aumento neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b>(1.031.067.951)</b>	<b>1.290.592.140</b>
<b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u></b>		
<b><u>Actividades Operativas</u></b>		
Resultado del ejercicio	(3.017.237.890)	(2.942.758.495)
<b><u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u></b>		
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	36.223.635	62.142.279
Rescate de cuotas partes en especie	(6.928.429.084)	-
<b><u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u></b>		
Disminución de los Otros Créditos	542.310.229	1.090.643.030
(Aumento) disminución de los Créditos por Ventas	(39.044.200)	1.354.194
Disminución de los Bienes de Cambio	8.666.205.171	8.007.729.513
(Disminución) de las Deudas comerciales	(55.468.185)	(157.924.354)
Aumento (disminución) de las Cargas Fiscales	191.620	(3.345.703)
(Disminución) de los Anticipos de Clientes	(684.141.279)	(4.736.298.268)
Aumento (disminución) de las Otras Deudas	464.182.634	(8.983.279)
<b>Efectivo Neto (Utilizado en) generado por las Actividades Operativas</b>	<b>(1.015.207.349)</b>	<b>1.312.558.917</b>
<b><u>Actividades de Inversión</u></b>		
Aportes Fideicomiso	(15.860.602)	(21.966.777)
<b>Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades de Inversión</b>	<b>(15.860.602)</b>	<b>(21.966.777)</b>
<b>(Disminución) aumento neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b>(1.031.067.951)</b>	<b>1.290.592.140</b>
<b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u></b>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	263.756.857	1.545.601.958
Inversiones Temporarias (Anexo I)	257.131.401	6.354.251
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Cierre</b>	<b>520.888.258</b>	<b>1.551.956.209</b>

Las Notas 1 a 11 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 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 FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

Allaria Residencial Casasarg I Fondo Común De Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en liquidación), es un fondo común cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.321 del 3 de noviembre de 2016. Asimismo, la C.N.V., mediante la resolución N° 18.333 del 10 de noviembre de 2016, resolvió autorizar la oferta pública de las cuotas partes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de V/N U\$S 20.000.000 y hasta un monto máximo de V/N U\$S 400.000.000.

#### 1.1 Política de Inversión

##### Objeto del Fondo

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media. A tal fin se procurará la adquisición de terrenos (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para desarrollar inmuebles residenciales con destino a su futura enajenación, obteniendo un margen de utilidad entre los costos de incorporación y desarrollo y el precio de venta posterior.

#### 1.2 Activos del Fondo

##### Activos Autorizados

El Fondo podrá realizar las siguientes inversiones:

**Activos Específicos:** el Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos –principalmente para el desarrollo inmobiliario–, en el marco de lo previsto por el art. 42 inc. b) de la ley 27.260. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, deberán representar el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina.

**Activos No Específicos:** el Fondo podrá invertir transitoriamente en Activos No Específicos durante el Período de Formación de Activos Específicos o como mecanismo de administración de sus disponibilidades:

#### 1.3 Moneda del Fondo

Es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.

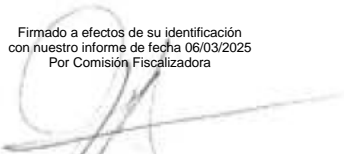
#### 1.4 Moneda de Pago


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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

#### 1.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

El Fondo emite las Cuotapartes que representan el derecho de participación de los Cuotapartistas sobre el haber del Fondo (cuotapartes de copropiedad). No se emiten cuotas de renta. Las Cuotapartes están representadas mediante certificados globales, y se emiten según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto. Podrán distribuirse utilidades cuando –a criterio del Administrador– existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables auditados del Fondo. Las utilidades no distribuidas podrán acumularse para pagarse en ejercicios subsiguientes.

#### 1.6 Clases e Integración de Cuotapartes

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

Al cierre del ejercicio, el valor contable de las Cuotapartes es de U\$S 1,4831 (expresado en moneda del Fondo).

#### 1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

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

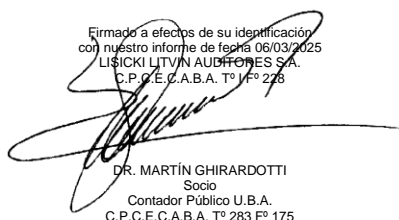
Los honorarios a ser percibidos por el Administrador, el Custodio del Fondo están detallados en el Capítulo 7 del Reglamento de Gestión.

##### 1.7.2 Gastos del Fondo

###### Gastos Ordinarios de Gestión

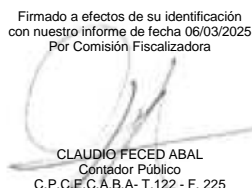
El máximo de gastos correspondientes a este concepto no excederá el 1,5% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder; (iii) gastos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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LIŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 175 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 FEDED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI



# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

#### 1.8. Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. Salvo el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV. La realización de los activos se efectuará conforme a lo establecido en el capítulo 8 del reglamento de gestión. Ver nota 9.

#### 1.9 Plazo de duración del Fondo

El plazo fue prorrogado hasta el 22 de diciembre de 2024 por Asamblea General Extraordinaria del 18/12/2020 e informado a la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante un Hecho Relevante del 23/12/2020.

#### 1.10 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

El Administrador lleva la contabilidad del Fondo, registrando debidamente sus operaciones, confeccionando sus estados contables y determinando el valor del patrimonio neto y de las Cuotapartes de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento.

El Fondo cierra sus ejercicios económicos el 31 de diciembre de cada año.

### 2. NORMAS CONTABLES

El Fondo utiliza en la contabilización de sus operaciones, en la valuación de sus activos y pasivos y en la medición de sus resultados, así como en los aspectos de exposición, las normas contables vigentes en la República Argentina.

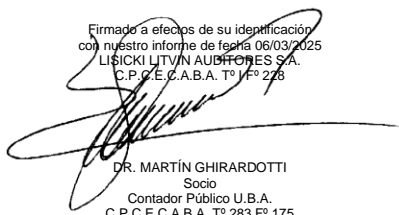
#### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo con las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y del Reglamento de Gestión aprobado por el Agente de Administración.

La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades" y la Resolución Técnica N° 41 para entes pequeños y medianos.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 278



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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, 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 a 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 Criterios de Valuación

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

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

##### b) Caja y Bancos

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


##### c) Inversiones Temporarias

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

##### d) Créditos y Deudas

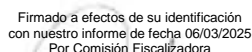
Los créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio. La Dirección ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUBIOPRES 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 FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

##### e) Bienes de Cambio

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

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

##### f) Participaciones permanentes en otros entes

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

La información utilizada para el cálculo fue proporcionada por el Fiduciario y corresponde a los activos netos al 31 de diciembre de 2024 reexpresados conforme Nota 6. Dicha información cuenta con informe de auditoría sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2025.

##### g) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del Patrimonio Neto han sido reexpresados de acuerdo con lo expuesto en la Nota 6.

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

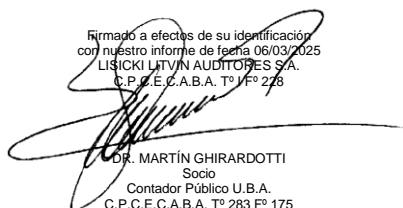
##### h) Cuentas de Resultados

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

Bajo la denominación de Resultados financieros y por tenencia incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (R.E.C.P.A.M.) se exponen los resultados financieros, intereses, diferencias de cambio y resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda devengados en el 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.

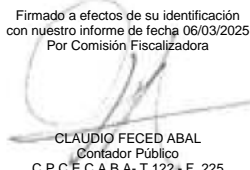
La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del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

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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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 6)

## 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

### 2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

#### i) Estimaciones Contables

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

#### j) Estado de Flujo de Efectivo

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

Conforme lo señalado en la Interpretación N° 2 de la F.A.C.P.C.E. el fondo ha optado por exponer la variación del efectivo y el equivalente de efectivo correspondiente a los resultados financieros y por tenencia incluyendo el R.E.C.P.A.M. generados por los propios componentes del efectivo y el equivalente de efectivo en las Causas de las variaciones del efectivo, integrando las actividades operativas. Asimismo, en virtud de la dispensa señalada en el apartado 3.7 de la Segunda Parte de la Resolución N° 539/2018 de la F.A.C.P.C.E., el fondo se limita a exponer el criterio utilizado en la presentación de dichos resultados generados por los componentes del efectivo y los equivalentes de efectivo, sin identificar el mencionado importe.

## 3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) al 31 de diciembre de 2024 comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

### En el Estado de Situación Patrimonial:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>3.1 Caja y Bancos</b>		
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	261.813.161	1.544.424.963
Bancos en Moneda Local	1.943.696	1.176.995
	<u><b>263.756.857</b></u>	<u><b>1.545.601.958</b></u>
<b>3.2 Créditos por Ventas</b>		
<u>Corrientes</u>		
Deudores por Ventas	67.922.758	28.878.558
	<u><b>67.922.758</b></u>	<u><b>28.878.558</b></u>

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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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 6)

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

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

#### 3.3 Otros Créditos

##### Corrientes

Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	260.575.879	739.658.052
Crédito Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	4.186.497	9.116.668
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	8.263.043	12.404.622
Seguros a devengar	2.991.288	775.847
	<b>276.016.707</b>	<b>761.955.189</b>

##### No Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias	37.448.050	72.807.048
Crédito Impuesto Ley 25.413	31.750.940	52.763.689
	<b>69.198.990</b>	<b>125.570.737</b>

#### 3.4 Bienes de Cambio

##### Corrientes

Terreno Caballito	8.330.637.988	18.156.848.093
Obra Proyecto Caballito	23.416.454.315	22.256.449.381
	<b>31.747.092.303</b>	<b>40.413.297.474</b>

#### 3.5 Deudas comerciales

##### Corrientes

Provisiones Varias en Moneda Extranjera (Anexo IV)	57.844.138	109.259.642
Cuentas a Pagar	40.180.195	44.232.876
	<b>98.024.333</b>	<b>153.492.518</b>

#### 3.6 Cargas Fiscales

##### Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositariar	474.839	272.043
	<b>474.839</b>	<b>272.043</b>

##### No Corrientes

Impuesto Diferido	9.490	20.666
	<b>9.490</b>	<b>20.666</b>

#### 3.7 Anticipos de Clientes

##### Corrientes

Edificio 1	-	55.368.767
Edificio 3	15.366.067	-
Edificio 4	14.405.688	158.918.072
Edificio 6	371.990.680	875.144.272
Anticipos varios	10.987.093	7.459.696
	<b>412.749.528</b>	<b>1.096.890.807</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 FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122- F. 225

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI



# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

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 6)

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

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

#### 3.8 Otras Deudas

##### Corrientes

	31/12/2024	31/12/2023
Liquidación expensas a pagar Prima Caballito	26.257.414	24.524.163
Alquileres cobrados por adelantado	22.931	914.607
Fondos de reserva a transferir	-	63.378
Otras deudas	45	98
Rescate cuotas partes	464.466.162	-
	<b>490.746.552</b>	<b>25.502.246</b>

##### No corrientes

Deposito en garantía pesos	4.811.500	4.743.980
Deposito en garantía moneda extranjera (Anexo IV)	1.599.600	2.728.792
	<b>6.411.100</b>	<b>7.472.772</b>

#### En el Estado de Resultados:

#### 3.9 Ventas netas

Entregas de posesión etapa A	670.796.101	477.428.587
Entregas de posesión etapa B	80.463.619	1.114.155.447
Entregas de posesión etapa C	1.239.663.165	1.556.954.916
Entregas de posesión etapa D.1	-	1.518.841.079
Entregas de posesión etapa D.3	349.403.900	4.011.993.136
Entregas de posesión etapa D.2	335.644.314	-
	<b>2.675.971.099</b>	<b>8.679.373.165</b>

#### 3.10 Resultados de inversiones en entes relacionados

Resultado inversión Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	(36.223.635)	(62.142.279)
	<b>(36.223.635)</b>	<b>(62.142.279)</b>

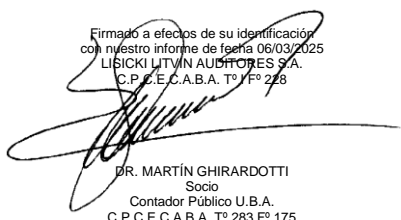
#### 3.11 Resultados Financieros y por Tenencia incluido R.E.C.P.A.M.

Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M.	(2.038.862.264)	(743.632.092)
	<b>(2.038.862.264)</b>	<b>(743.632.092)</b>

#### 3.12 Otros Ingresos y Egresos

Resolución de contrato	-	62.469.717
Cesión Boleto	32.621.253	11.023.733
Alquileres ganados	118.266.040	72.252.935
Resultado rescate	446.673.874	-
	<b>597.561.167</b>	<b>145.746.385</b>

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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

De acuerdo con lo mencionado en la Notas 2.1 y 2.2 los presentes estados contables fueron elaborados de conformidad con las Normas contables profesionales aprobadas por la Comisión Nacional de Valores y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De conformidad con dichas normas, el criterio del capital a mantener es el financiero en pesos.

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

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

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

Asimismo, el art. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores establece que "*Los cotapartistas gozarán del derecho a la distribución de utilidades que arroje el Fondo cuando así lo establezca el Reglamento de Gestión y conforme al procedimiento elaborado por la Sociedad Gerente, autorizado por el Organismo. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la Ley N° 27.260.*"

La distribución de la totalidad del resultado que arroja el Estado de Resultados en pesos menoscabaría el capital en dólares y por lo tanto vulneraría lo prescripto en las Normas mencionadas.

Por tal motivo Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ha decidido informar por nota el monto del resultado distribuible de acuerdo con dicho criterio.

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

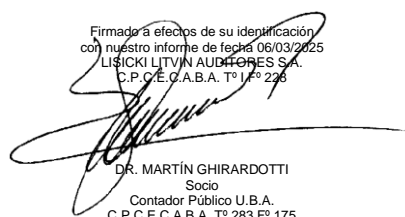
	<u>USD</u>	<u>Tipo de Cambio</u>	<u>\$</u>
Capital Suscripto	25.157.336	15,73	395.724.896
Reserva Mantenimiento de Capital	25.157.336	1.032 – 15,73 (*)	25.566.645.857
Resultado Distribuible			12.542.543.486
<b>Patrimonio Neto 31/12/2024</b>			<b>38.504.914.239</b>

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

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

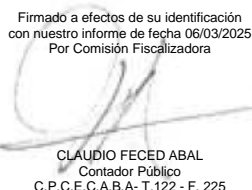
Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 del Reglamento, las utilidades serán distribuidas cuando existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas.

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 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 RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 5. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

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

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

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

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


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.

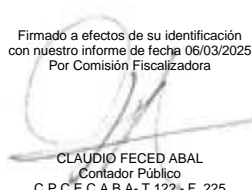
Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno (JG) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución JG N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución C. D. N° 107/2018 y su modificatoria la Res. M. D. N° 11/2019), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° F° 228



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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

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

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

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

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

### 7. INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS

#### Multiproyecto Prima Caballito

El 1° de marzo de 2017 se adquirieron 3 parcelas con una superficie unificada de casi 9.100 m2 ubicadas en la manzana comprendida por las calles Boyacá, Franklin, Gavilán y Neuquén de la Ciudad de Buenos Aires.

Tan pronto como se adquirió la propiedad se inició el desarrollo del proyecto constructivo contratando al Estudio Parysow. Una vez elaborado el proyecto de arquitectura se procedió a gestionar los permisos municipales.

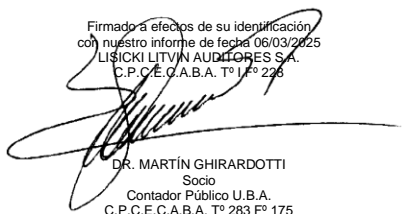
En septiembre de 2017 se contrató al reconocido estudio Sposito y Asociados S.R.L para la Dirección de Obra y a COMS SA para la auditoría de obra. El proyecto se puso en marcha bajo el nombre PRIMA CABALLITO y cuenta con 365 unidades residenciales, 256 cocheras, 107 bauleras y 14 locales comerciales. La construcción se realizó en 4 etapas.

#### Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838

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

El terreno tiene una superficie de 3.583 m2 y cuenta con un edificio existente de cuatro pisos con aproximadamente 8.000 m2 cubiertos y potencial de ampliación.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LJŠICKI LITVIN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I, N° 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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 6)

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

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

Con fecha 5 de mayo de 2020 Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 suscribió la escritura de cancelación de saldo de precio.

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


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

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se conforman de la siguiente manera:

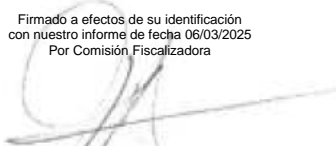
##### a) Inversiones Temporarias y Créditos


Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Créditos			
			Créditos por ventas		Otros Créditos	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sin Plazo</b>	-	-	-	-	-	-
Con Plazo						
- Vencido	-	-	-	-	-	-
<b>Total Vencido</b>	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
- Hasta tres meses	257.131.401	6.354.251	67.922.758	28.878.558	276.016.707	761.955.189
- De tres a seis meses	-	-	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-	69.198.990	125.570.737
<b>Total a Vencer</b>	<b>257.131.401</b>	<b>6.354.251</b>	<b>67.922.758</b>	<b>28.878.558</b>	<b>345.215.697</b>	<b>887.525.926</b>
<b>Total con Plazo</b>	<b>257.131.401</b>	<b>6.354.251</b>	<b>67.922.758</b>	<b>28.878.558</b>	<b>345.215.697</b>	<b>887.525.926</b>
<b>Total</b>	<b>257.131.401</b>	<b>6.354.251</b>	<b>67.922.758</b>	<b>28.878.558</b>	<b>345.215.697</b>	<b>887.525.926</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° 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 FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.122 - F. 225

  
NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

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 6)

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

### b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas							
	Deudas comerciales		Cargas Fiscales		Anticipos de Clientes		Otras Deudas	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Sin Plazo</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Con Plazo								
- Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Vencido</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
A Vencer								
- Hasta tres meses	98.024.333	153.492.518	474.839	272.043	10.987.093	62.828.463	490.746.552	25.502.246
- De tres a seis meses	-	-	-	-	401.762.435	1.034.062.344	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	9.490	20.666	-	-	6.411.100	7.472.772
<b>Total a Vencer</b>	<b>98.024.333</b>	<b>153.492.518</b>	<b>484.329</b>	<b>292.709</b>	<b>412.749.528</b>	<b>1.096.890.807</b>	<b>497.157.652</b>	<b>32.975.018</b>
<b>Total con Plazo</b>	<b>98.024.333</b>	<b>153.492.518</b>	<b>484.329</b>	<b>292.709</b>	<b>412.749.528</b>	<b>1.096.890.807</b>	<b>497.157.652</b>	<b>32.975.018</b>
<b>Total</b>	<b>98.024.333</b>	<b>153.492.518</b>	<b>484.329</b>	<b>292.709</b>	<b>412.749.528</b>	<b>1.096.890.807</b>	<b>497.157.652</b>	<b>32.975.018</b>

## 9. PROCESO DE LIQUIDACIÓN

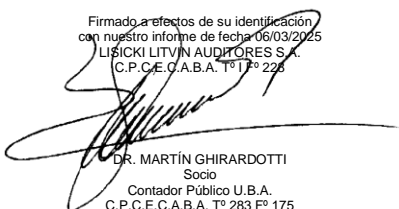
Atento al vencimiento del plazo del Fondo ocurrido el 22 de diciembre de 2024, mediante Acta de Directorio, Allaria Fondos Administrados S.G.F.C.I.S.A. (la "Sociedad") ha aprobado (i) el inicio del período de liquidación del Fondo y (ii) el plan de desinversión para la realización de los activos, de conformidad con los términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión del Fondo (la "Liquidación" y el "Plan de Desinversión"). La Sociedad, junto con Banco de Valores S.A. -sociedad depositaria del Fondo-, actuará como liquidador del Fondo. Toda la información relativa a la Liquidación del Fondo, incluyendo lo vinculado al Plan de Desinversión, será informada por la Sociedad mediante la publicación de Hechos Relevantes en la Autopista de Información Financiera ("AIF") de la Comisión Nacional de Valores y en los mercados donde se encuentran listadas las Cuotapartes.

Mediante Hecho Relevante de fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad ha informado los principales lineamientos en los que se llevará a cabo la Liquidación del Fondo.

En tal sentido, se destaca que se procurará que todas las medidas de desinversión a ser llevadas a cabo en virtud de la Liquidación, sean en observancia del mejor interés de los Cuotapartistas y en consonancia con los objetivos de inversión del Fondo.

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Gestión (i) a partir del inicio del trámite de liquidación no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos; (ii) el proceso de realización de Activos No Específicos no deberá exceder el período máximo de treinta (30) días corridos desde el inicio del proceso de liquidación; y (iii) el plazo de realización de los Activos Específicos no deberá exceder el período máximo de setecientos treinta (730) días corridos desde el inicio del procedimiento de liquidación del Fondo -cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad en la AIF, con la pertinente justificación- (el "Período de Liquidación").

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



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

### 9. PROCESO DE LIQUIDACIÓN (Cont.)

Asimismo, durante el Período de Liquidación, y los fines de garantizar un normal desenvolvimiento del Fondo, se respetará lo establecido en el Reglamento de Gestión para los gastos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se vinculen con la operatoria ordinaria del mismo (los "Gastos"), constituyéndose las reservas que correspondan al efecto.

Con relación al Plan de Desinversión, los pagos a los Cuotapartistas en la moneda del Fondo serán totales o parciales, en la medida en que existan fondos disponibles que superen el 10% del Patrimonio Neto del Fondo y siempre que no se viera comprometida la reserva efectuada para los Gastos, conforme lo determine la Sociedad. Por otro lado, la Sociedad establecerá condiciones para realizar rescates parciales voluntarios de Cuotapartes en especie, de conformidad con los términos del Reglamento de Gestión. Todo ello, sin perjuicio de otras alternativas que la Sociedad ponga a disposición de los Cuotapartistas en el futuro.

El balance final de Liquidación del Fondo se emitirá una vez concluido el Periodo de Liquidación.

### 10. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

#### Primer Rescate Parcial de Cuotapartes

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

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

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

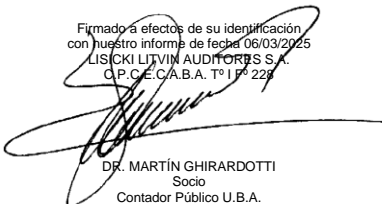
### 11. HECHOS POSTERIORES

#### Realización de los Activos No Específicos

En el marco de la Liquidación del Fondo, se ha procedido a la realización de los Activos No Específicos de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Gestión.

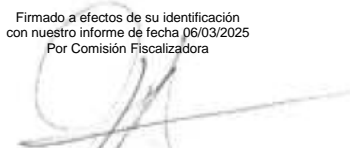
Con excepción de lo señalado, entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI LITVIN AUDITORS S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 224



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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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 6)

Concepto	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
GAINVEST RENTA FIJA DOLAR	255.369.792	-
GAINVEST PESOS	1.761.609	6.354.251
<b>Total</b>	<b>257.131.401</b>	<b>6.354.251</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 FEDEC ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.-T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTROS ENTES

### POR EL EJERCICIO ANUAL

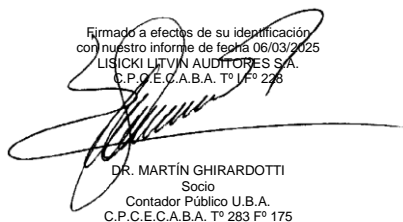
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

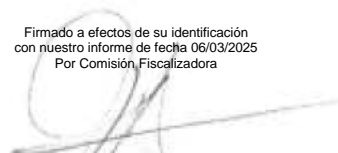
(Cifras expresadas en Pesos de cierre - ver Nota 6)

Denominación	Clase	Actividad Principal	Información sobre el Ente Emisor				Participación según Aportes	Saldo en Pesos 31/12/2024	Saldo en Pesos 31/12/2023
			Fecha	Aportes de los Fiduciantes	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto \$			
Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	Certificados de participación	Invertir en la compra de un inmueble y en el desarrollo del emprendimiento y/o venta del mismo.	31/12/2024	11.070.199.955,12	(872.870.006,99)	10.197.329.948,14	67%	6.832.211.065	6.852.574.098
								<b>6.832.211.065</b>	<b>6.852.574.098</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° 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## COSTO DE VENTAS

### POR EL EJERCICIO ANUAL

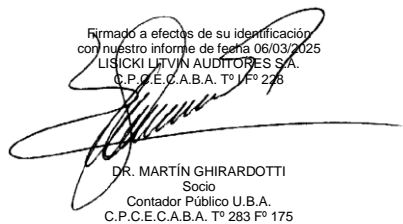
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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

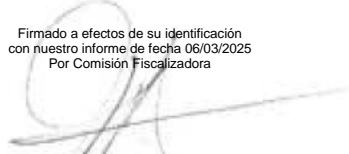
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Existencia al Comienzo del ejercicio (Nota 3.4)	40.413.297.474	48.421.026.987
Movimientos del ejercicio	(5.481.626.363)	1.733.766.715
<b>Subtotal</b>	<b>34.931.671.111</b>	<b>50.154.793.702</b>
Existencia al Final del ejercicio (Nota 3.4)	(31.747.092.303)	(40.413.297.474)
<b>Costo de Ventas</b>	<b>3.184.578.808</b>	<b>9.741.496.228</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° 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 FEDED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## ACTIVOS 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 6)

Rubro	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 31/12/2024	Saldo en Pesos 31/12/2023
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
<b><u>Caja y Bancos</u></b>				
Citibank NY	787,17	1.029,00	809.998	3.264.449
Banco de Valores	235.320,29	1.029,00	242.144.578	1.529.286.334
Banco Itaú	1.738,60	1.029,00	1.789.019	2.264.912
Banco BBVA Frances	2.612,36	1.029,00	2.688.118	9.609.268
BVSA CERA USD	13.976,14	1.029,00	14.381.448	-
			<b>261.813.161</b>	<b>1.544.424.963</b>
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>261.813.161</b>	<b>1.544.424.963</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
No Existe			-	-
<b>Total Activo No Corriente</b>			-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>261.813.161</b>	<b>1.544.424.963</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b><u>Deudas comerciales</u></b>				
Provisiones Varias	56.050,52	1.032,00	57.844.138	109.259.642
			<b>57.844.138</b>	<b>109.259.642</b>
<b><u>Otras deudas</u></b>				
Rescate de cuotas partes	450.064,11	1.032,00	464.466.162	-
			<b>464.466.162</b>	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>			<b>522.310.300</b>	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
<b><u>Otras Deudas</u></b>				
Deposito en garantía	1.550,00	1.032,00	1.599.600	2.728.792
			<b>1.599.600</b>	<b>2.728.792</b>
<b>Total Pasivo No Corriente</b>			<b>1.599.600</b>	<b>2.728.792</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>523.909.900</b>	<b>111.988.434</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 06/03/2025  
LISICKI MARTÍN AUDITORES S.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 7º 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 FECED ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A. T.122 - F. 225

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI



# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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

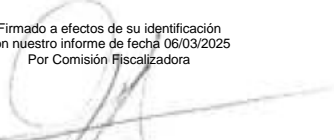
(Cifras expresadas en Pesos de cierre - ver Nota 6)


Concepto	Gastos de Comercialización								Total Gastos de Comercialización 31/12/2024	Total Gastos de Comercialización 31/12/2023
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Gastos Publicidad	6.559.847	9.910.495	19.241.670	22.434.822	2.848.319	5.600.085	2.365.630	-	68.960.868	41.740.815
Expensas	56.392.528	37.553.625	56.023.604	137.137.979	9.184.593	-	18.609.607	-	314.901.936	396.110.954
Comisión Inmobiliaria	2.187.827	-	42.074	6.311.040	-	-	84.147	101.969.271	110.594.359	187.446.631
Tasa ABL	6.654.530	12.750.259	11.446.741	26.553.875	2.444.737	1.847.352	622.222	2.238.868	64.558.584	-
<b>Total 31/12/2024</b>	<b>71.794.732</b>	<b>60.214.379</b>	<b>86.754.089</b>	<b>192.437.716</b>	<b>14.477.649</b>	<b>7.447.437</b>	<b>21.681.606</b>	<b>104.208.139</b>	<b>559.015.747</b>	
<b>Total 31/12/2023</b>	<b>74.273.265</b>	<b>54.808.851</b>	<b>77.194.199</b>	<b>201.034.640</b>	<b>15.620.483</b>	<b>3.389.349</b>	<b>14.289.312</b>	<b>184.688.301</b>		<b>625.298.400</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° 11 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 FECEDE ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

  
NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

## 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 6)

Concepto	Gastos de Administración								Total Gastos de Administración 31/12/2024	Total Gastos de Administración 31/12/2023
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	28.115.674	28.115.674	43.774.544
Gastos Proyecto Caballito	373.274	564.032	1.095.093	1.276.823	162.105	318.715	135.022	-	3.925.064	5.457.967
Comisiones Desarrollador	-	-	-	-	-	-	-	9.835.790	9.835.790	-
Gastos y Comisiones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	28.261.834	28.261.834	5.766.546
Honorarios	2.542.662	3.893.627	7.459.544	8.697.454	1.121.613	2.153.635	926.563	59.760.625	86.555.723	64.880.735
Seguros	589.667	891.049	1.729.992	2.017.092	278.975	2.412.651	232.388	3.547.482	11.699.296	35.939.507
Gastos Varios	354.467	535.614	1.039.919	1.212.493	153.938	302.657	128.219	1.044.659	4.771.966	6.419.974
<b>Total 31/12/2024</b>	<b>3.860.070</b>	<b>5.884.322</b>	<b>11.324.548</b>	<b>13.203.862</b>	<b>1.716.631</b>	<b>5.187.658</b>	<b>1.422.192</b>	<b>130.566.064</b>	<b>173.165.347</b>	
<b>Total 31/12/2023</b>	<b>5.969.117</b>	<b>9.009.404</b>	<b>17.492.170</b>	<b>21.394.336</b>	<b>2.943.916</b>	<b>5.649.015</b>	<b>2.393.168</b>	<b>97.388.147</b>		<b>162.239.273</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 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 FECEDE ABAL  
Contador Público  
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

NÉSTOR DE CESARE  
Agente de Administración de FCI