

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO
QUARTIER PUERTO RETIRO
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO
LEY 27.260
(en liquidación – Nota 7)**

Estados contables

correspondientes al período intermedio
iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior



INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de
ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES
DE INVERSIÓN S.A., en carácter de Agente de Administración de
**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN
DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)**
CUIT: 30-71551740-6
Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

Identificación de los estados contables de períodos intermedios objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 9 y a los anexos I a III.

Responsabilidad de la dirección de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Somos independiente de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 C.A.B.A. y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

Miembro de



Av. Leandro N. Alem 449 6º piso
(C1003AAE) Buenos Aires

+54 11 5199 2500/5

www.auren.com

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

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) correspondientes al período de 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, destacamos lo expuesto en la Nota 7 a los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), en la que se informa que, como consecuencia del vencimiento del plazo de duración del Fondo ocurrido el 9 de marzo de 2025, se ha dado inicio al proceso formal de liquidación.

No obstante, los estados contables han sido preparados sobre la base de empresa en funcionamiento, en atención a la prórroga otorgada para la implementación del proceso de liquidación y a las particularidades operativas del mismo, conforme se detalla en la referida nota.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- b) Al 30 de septiembre de 2025, no existen deudas devengadas ni exigibles en concepto de aportes y contribuciones con destino a la Administración Nacional de la Seguridad Social.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2025.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

**Estados contables correspondientes al período intermedio iniciado el
1º de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos**

Actividad principal: Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Ley 27.260

Objetivo de inversión: Obtener apreciación del valor de patrimonio del
Fondo, principalmente mediante la inversión en
Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá
como objetivo principal la inversión en los
proyectos del Desarrollador que se describen en el
Prospecto.

Plazo del Fondo: El Fondo tiene un plazo de duración hasta el 9 de
marzo de 2025 (Nota 7).

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 11º, 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.

CARIDE FITTE, MICELI Y
ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 2 - Fº 64
Socio
Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 236 - Fº 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

(en liquidación)

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos
(Notas 2 y 3)

	30/09/2025	31/12/2024		30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.a)	1.025.415.001	373.021.619	Deudas comerciales (Nota 4.e y 6)	416.397.468	567.533.318
Inversiones temporarias (Anexo I y III)	-	1.327.263.040	Préstamos (Nota 4.f y 6)	-	8.274.110.993
Creditos por Ventas (Nota 4.b y 6)	2.432.590.595	-	Cargas fiscales (Nota 4.g y 6)	1.286.878.453	114.218.767
Otros créditos(Nota 4.c y 6)	7.534.825.775	498.344.005	Otras deudas (Nota 4.h y 6)	7.672.800	-
Total del activo corriente	10.992.831.371	2.198.628.664	Total del pasivo corriente	1.710.948.721	8.955.863.078
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de cambio (Nota 4.d)	98.203.705.484	129.822.338.821	No posee	-	-
Total del activo no corriente	98.203.705.484	129.822.338.821	Total del pasivo no corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	1.710.948.721	8.955.863.078
			PATRIMONIO NETO	107.485.588.134	123.065.104.407
			TOTAL PASIVO Y		
TOTAL ACTIVO	109.196.536.855	132.020.967.485	PATRIMONIO NETO	109.196.536.855	132.020.967.485

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

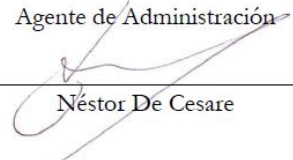
CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64


Socio
Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico


Claudio Feced Abal

Agente de Administración


Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ESTADO DE RESULTADOS

correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 30 de septiembre de 2025, comparativo con el período anterior
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	30/09/2025	30/09/2024
Ventas netas de bienes	21.208.540.652	12.278.715.334
Costo de los bienes vendidos	(34.772.251.198)	(11.399.054.490)
Resultado Bruto	(13.563.710.546)	879.660.844
Gastos de comercialización (Anexo II)	(1.358.097.170)	(606.991.397)
Gastos de administración (Anexo II)	(1.093.932.257)	(1.686.864.884)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.)	1.143.768.116	7.274.663.329
Otros ingresos y egresos (Nota 4.i)	9.458.757.240	-
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(5.413.214.617)	5.860.467.892
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-	-
Resultado del período	(5.413.214.617)	5.860.467.892

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER

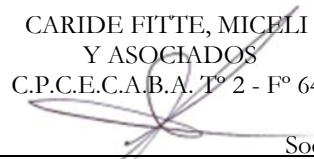
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025, comparativo con el período anterior
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

Descripción	Aporte de los cuotapartista s	Ajuste Aporte de los Cuotapartistas	Reserva de mantenimiento de aportes	Resultados distribuíbles	Total al 30/09/2025	Total al 30/09/2024
Saldos al 01/01/2025	964.791.870	84.328.666.108	(7.097.998.213)	44.869.644.642	123.065.104.407	121.796.633.148
Rescate de cuotas partes	(70.940.869)	(6.200.662.564)	1.635.698.278	(5.530.396.501)	(10.166.301.656)	-
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			5.868.287.050	(5.868.287.050)	-	-
Resultado del ejercicio				(5.413.214.617)	(5.413.214.617)	5.860.467.892
Saldos al 30/09/2025	893.851.001	78.128.003.544	405.987.115	28.057.746.474	107.485.588.134	127.657.101.040

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64



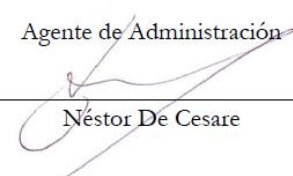
Socio
Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico



Claudio Feced Abal

Agente de Administración



Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2025
y finalizado el 30 de septiembre de 2025, comparativo con el período anterior
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	30/09/2025	30/09/2024
I. Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del período	1.700.284.659	1.820.928.045
Efectivo al cierre del período	1.025.415.001	1.527.173.374
Disminución neta del efectivo	(674.869.658)	(293.754.671)
II. Causas de variaciones del efectivo		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del período	(5.413.214.617)	5.860.467.892
Rescate de cuotas partes	(10.166.301.656)	-
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento de créditos por ventas	(2.432.590.595)	(881.056.057)
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(7.036.481.770)	1.293.625.264
Disminución de bienes de cambio	31.618.633.337	9.153.694.570
Disminución de deudas comerciales	(151.135.850)	(1.275.508.930)
Aumento/(Disminución) de cargas fiscales	1.172.659.686	(12.233.689)
Disminución de anticipos de clientes	-	(5.916.587.557)
Aumento de otras deudas	7.672.800	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	7.599.241.335	8.222.401.493
<u>Actividades de financiación</u>		
Disminución de préstamos	(8.274.110.993)	(8.516.156.164)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(8.274.110.993)	(8.516.156.164)
Disminución neta del efectivo	(674.869.658)	(293.754.671)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo

Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común De Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en liquidación), es un fondo común cerrado constituido de acuerdo al Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.473 del 19 de Enero de 2017. Asimismo, mediante la resolución N° RESFC21360-APN-DIR#CNV de fecha 19 de agosto de 2021, resolvió aprobar la adenda al Reglamento de Gestión y al Prospecto de la Emisión.

La C.N.V., autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de V/N USD 50.000.000 y hasta un monto máximo de V/N USD 170.000.000.

1.1 Objetivos y Política de Inversión del Fondo

Objetivos de inversión

El objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en el desarrollo de Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los proyectos del Desarrollador que se describen en el prospecto, mediante la participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, o en otros de naturaleza análoga del Desarrollador si los indicados no pudieran ser ejecutados.

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. Ver nota 7.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

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 (tipo de cambio vendedor divisa del Banco de la Nación Argentina), el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas.

1.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

El Fondo emitió las Cuotapartes que representan un derecho de participación de los Cuotapartistas sobre el patrimonio neto del Fondo (cuotapartes de copropiedad). No se emitieron cuotapartes de renta. Las Cuotapartes están representadas mediante certificados globales, los cuales fueron listados y negociados en mercados autorizados por la CNV y se emitieron según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto. Podrán distribuirse utilidades trimestralmente 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: corresponden exclusivamente a los sujetos que suscriben las Cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260, con un monto mínimo de suscripción de USD 250.000; y un monto máximo de USD 10.000.000; (ii) Clase B: corresponden a cualquier sujeto que no corresponde incluir en la Clase A o la Clase C, con un monto mínimo de suscripción de USD 250.000 y sin monto máximo; (iii) Clase C: corresponden a cualquier organismo del estado nacional, provincial y/o municipal, con un monto mínimo de suscripción de USD 250.000 y sin monto máximo.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

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.

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 (Nota 7 y 8).

1.9 Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años contados desde su creación. El plazo fue prorrogado hasta el 9 de marzo de 2025 por aprobación de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 08/03/2021, lo cual fue oportunamente informado a la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante la publicación de un Hecho Relevante y del Acta de Asamblea correspondiente (Nota 7 y 8).

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

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 a las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento. El ejercicio económico-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.

1.11 Restricción a la distribución de utilidades

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.a 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 asciende a \$893.851.001 (USD 57.556.407 al tipo de cambio vendedor BNA 15,53).

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital corresponde a USD 57.556.407. En consecuencia, cualquier diferencia entre el capital 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.

Asimismo, el art. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores establece que *"Los cuotapartistas 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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

1.11 Restricción a la distribución de utilidades (continuación)

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 a dicho criterio, que se expone a continuación:

	USD	Tipo de Cambio	\$
Aporte de los cuotapartistas	57.556.407	15,53	893.851.001
Ajuste aporte de los cuotapartistas			78.128.003.544
Reserva de mantenimiento de Aportes			405.987.115
Resultados Distribuibles			28.057.746.474
Patrimonio Neto al cierre			107.485.588.134

Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 de 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.

1.12 Desarrollo de proyectos

El emprendimiento inmobiliario se ubica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre las calles avenida Presidente Ramón S. Castillo, Mayor Arturo Pedro Luisoni, Comodoro Pedro L. Zanni, calle sin nombre, y avenida Antártida Argentina. Incluye tres edificios denominados “Edificio Lofts”, “Edificio Studios” y “Edificio Plaza”.

Nota 2: Bases de presentación de los estados contables

a) Presentación de los estados contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo a las normas contables 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 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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 2: Base de presentación de los estados contables (continuación)

a) Presentación de los estados contables (continuación)

En este sentido, si bien la Resolución Técnica FACPCE N° 54 (Texto Ordenado RT N° 59) – Norma Unificada Argentina de Contabilidad, aprobada mediante la Resolución CABA N° 469/2024, establece nuevas pautas para la elaboración de estados contables a partir del 1° de enero de 2025, no exige su aplicación a los períodos intermedios comprendidos en el primer ejercicio. Por lo tanto, la Dirección ha optado por no aplicar la mencionada norma en estos estados contables intermedios, los cuales han sido preparados conforme al marco normativo vigente hasta dicha fecha, encontrándose en evaluación su futura aplicación para los estados contables anuales.

b) Unidad de medida

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por las Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables.

Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Durante el año 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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 2: Base de presentación de los estados contables (continuación)

b) Unidad de medida (continuación)

Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución de Consejo Directivo N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 deben ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

En este sentido, también se ha expedido la Inspección General de Justicia emitiendo la Resolución N° 10/2018 (B.O. del 28/12/2018) reglamentando así la vigencia de la aplicación de la RT N° 6 “Estados contables en moneda homogénea” y derogando la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación.

La serie de índices utilizados es la resultante de combinar la serie del IPIM compilado por la FACPCE hasta noviembre de 2016, con el IPC del INDEC a partir de diciembre de 2016, ambas fechas inclusive.

Para la preparación de los mismos, la Dirección de la Sociedad ha tenido en cuenta, a los efectos de reexpresar a moneda de cierre las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, las siguientes pautas:

- Determinar el momento de origen de las partidas, o en su caso, el momento de su última reexpresión
- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables, utilizando la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018.
- Aplicar los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse son aquellas que no se encuentran expresadas en moneda de cierre.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos, no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 2: Base de presentación de los estados contables (continuación)

b) Unidad de medida (continuación)

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 durante el ejercicio. Dichas ganancias y pérdidas se exponen en el rubro “Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.) del estado de resultados”

En consecuencia, los presentes estados contables al 30 de septiembre de 2025 se encuentran reexpresados en moneda homogénea, de acuerdo con normas contables y legales.

c) Información comparativa

Los saldos correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2024 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados, siguiendo los lineamientos indicados en las notas 2.a) y 2.b).

Nota 3: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el Fondo fueron los siguientes:

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, Créditos y Deudas

Los saldos en entidades bancarias, los créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio.

c) Inversiones

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

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 3: Criterios de valuación aplicados (continuación)

d) Bienes de cambio

Los bienes de cambio fueron valuados a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos relacionados a la adquisición del mismo, la demolición del edificio, los honorarios profesionales de arquitectura y desarrollo del proyecto, los gastos de construcción.

e) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del Patrimonio Neto han sido expresados de acuerdo a lo expuesto en la Nota 2.b.

f) Cuentas de Resultados

Los resultados del periodo se exponen a valores en moneda homogénea.

g) Estimaciones Contables

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

h) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del periodo 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".

Nota 4: Composición de los principales rubros

Al 30 de septiembre de 2025, y al 31 de diciembre de 2024 los principales rubros valuados según los criterios expresados en Nota 3, estaban compuestos de la siguiente forma:

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros (continuación)

	30/09/2025	31/12/2024
a) Caja y bancos		
Bancos en moneda local	42.510.224	2.063.740
Bancos en moneda extranjera (Anexo III)	982.904.777	370.957.879
	1.025.415.001	373.021.619
b) Créditos por ventas		
Deudores por Ventas	2.432.590.595	-
	2.432.590.595	-
c) Otros créditos		
Impuesto al valor agregado - saldo a favor	-	418.921.735
Impuesto a los débitos y créditos bancarios computables	50.917.451	41.918.171
Retenciones del impuesto a las ganancias	526.883	691.463
Seguros a devengar	54.338.257	19.717.145
Otras cuentas por cobrar	7.429.043.184	17.095.491
	7.534.825.775	498.344.005
d) Bienes de cambio		
Edificio Loft	41.111.234.303	48.558.362.675
Edificio Studio	21.071.713.192	29.652.233.142
Edificio Plaza	36.020.757.989	51.611.743.004
	98.203.705.484	129.822.338.821
e) Deudas comerciales		
Acreedores	315.970.832	358.481.382
Provisión para gastos	100.426.636	209.051.936
	416.397.468	567.533.318
f) Préstamos		
Préstamos	-	8.274.110.993
	-	8.274.110.993
g) Cargas fiscales		
Ingresos Brutos a pagar	115.978.618	110.716.673
Impuesto al valor agregado a pagar	1.169.606.074	-
Retención impuesto a los ingresos brutos a pagar	1.128.647	2.841.867
Retención impuesto a las ganancias a pagar	165.114	660.227
	1.286.878.453	114.218.767
h) Otras deudas		
Deposito en garantía (Anexo III)	7.672.800	-
	7.672.800	-

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros (continuación)

	<u>30/9/2025</u>	<u>30/9/2024</u>
i) Otros ingresos y egresos		
Diversos	1.612.955	-
Resultado rescate de cuotapartes	9.457.144.285	-
	<u>9.458.757.240</u>	<u>-</u>

Nota 5: Impuesto a las Ganancias

Las normas contables vigentes requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. Ello implica el reconocimiento en el estado de situación patrimonial, bajo la forma de activos y pasivos netos por “impuesto diferido”, de las diferencias temporarias que se produzcan entre la valuación contable y fiscal en aquellas cuentas donde los criterios son disímiles. La efectiva realización de los activos y pasivos impositivos diferidos en el tiempo depende de la existencia de ganancias gravadas durante aquellos ejercicios en los cuales las diferencias temporarias se convierten en deducibles.

En virtud de la reforma de la ley de mercado de capitales, sancionada durante el ejercicio 2018, el Fondo Común de Inversión no es más sujeto del impuesto, sino que el mismo se declara en cabeza de los cuotapartistas.

	<u>30/09/2025</u>
Resultado contable antes de impuesto a las ganancias	(5.413.214.617)
Eliminaciones	5.413.214.617
Tasa del impuesto vigente	35%
Impuesto determinado aplicando la tasa impositiva vigente	<u>-</u>
Resultado por reducción de alicuota	<u>-</u>
Quebranto / Impuesto a las ganancias determinado	<u><u>-</u></u>
Diferencias Temporarias	
Resultado por inversiones no realizadas	<u>-</u>
Provisión de impuesto a las ganancias	<u><u>-</u></u>

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 6: Plazos de exigibilidad de los activos y pasivos

Plazo	Créditos por ventas	Otros créditos	Deudas comerciales	Préstamos	Cargas fiscales	Otra deudas
A vencer:						
- 1er. trimestre	2.432.590.595	7.494.072.083	416.397.468	-	1.286.878.453	-
- 2do. trimestre	-	13.584.564	-	-	-	-
- 3er. trimestre	-	13.584.564	-	-	-	-
- 4to. trimestre	-	13.584.564	-	-	-	-
- Más de un año	-	-	-	-	-	7.672.800
Subtotal	2.432.590.595	7.534.825.775	416.397.468	-	1.286.878.453	7.672.800
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Total	2.432.590.595	7.534.825.775	416.397.468	-	1.286.878.453	7.672.800
A tasa de interés	-	-	-	-	-	-
Que no devenga interés	2.432.590.595	7.534.825.775	416.397.468	-	1.286.878.453	7.672.800
Total al 30/09/2025	2.432.590.595	7.534.825.775	416.397.468	-	1.286.878.453	7.672.800
Total al 31/12/2024	-	498.344.005	567.533.318	8.274.110.993	114.218.767	-

Nota 7: Proceso de liquidación

Atento al vencimiento del plazo del Fondo ocurrido el 9 de marzo de 2025, 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 13 de marzo de 2025, 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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 7: Proceso de liquidación (continuación)

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”).

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 Período de Liquidación.

Nota 8: Hechos Relevantes del periodo

Aprobación de CNV modificación Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión

El 3 de febrero de 2025, mediante la Resolución RESFC-2025-23039-APN-DIR#CNV el Directorio de la CNV ha aprobado las modificaciones efectuadas al texto del Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del Fondo, en el cual se incorporó la posibilidad de llevar a cabo rescates parciales de cuotas partes en especie y de celebrar asambleas de cuotas partistas a distancia de conformidad con los requisitos previstos por la CNV.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 8: Hechos Relevantes del periodo (continuación)

Finalización de Obra

Conforme fuera informado mediante Hecho Relevante, COMS S.A. (Construction Management Services), en su carácter de Auditor de Obra del Fondo, conforme su designación fuera informada mediante Hecho Relevante publicado en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores de fecha 31 de enero de 2018, ha notificado a la Sociedad notificando la finalización de las obras de los proyectos Edificios Loft & Studios, Edificio Plaza y Paseo Castillo, dejándose asimismo constancia de que se encuentra vigente el proceso de garantía post venta para todos los proyectos mencionados.

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.

Primer Rescate Parcial de Cuotapartes

Con fecha 21 de mayo de 2025, se publicó el Aviso del Primer Rescate Parcial informando la apertura de un primer rescate parcial en especie del Fondo y en el cual se establecieron los términos y condiciones para la participación en el mismo (el “Rescate”).

Conforme al Aviso de Resultado del Rescate de fecha 11 de junio de 2025, se informó que los Cuotapartistas ejercieron el Rescate por la cantidad de 4.603.503 Cuotapartes (entre Clase A y Clase B).

Con fecha 11 de agosto de 2025 se publicó en la Autopista de Información Financiera de la CNV, el Aviso Complementario al Aviso de Resultados del Primer Rescate Parcial informando que el total de las cuotas rescatadas fue de 4.567.989.

Al 30 de septiembre de 2025, se registró el perfeccionamiento del Rescate de 4.567.989 Cuotapartes, quedando en circulación a dicha fecha, un total de 57.556.407 Cuotapartes, por un valor nominal de V/N U\$S 57.556.407.

Nota 9: Hechos Posteriores

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

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER

PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

INVERSIONES TEMPORARIAS
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

ANEXO I

Clase de inversión	Clase de moneda	Cantidad	Cotización	Monto en moneda argentina (\$) 30/09/2025	Monto en moneda argentina (\$) 31/12/2024
Fondo común de inversión "Allaria Renta Dólar Ley 27.260 - Clase B" (Anexo III)	USD	-	-	-	1.287.621.113
Gainvest Pesos	ARS	-	-	-	39.641.927
Total inversiones temporarias corrientes				-	1.327.263.040

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

INFORMACIÓN SOBRE GASTOS

correspondiente al período intermedio iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025
comparativo con el período anterior, expresado en pesos. (Notas 2 y 3)

ANEXO II

Rubros	Gastos de comercialización			Totales al 30/09/2025	Totales al 30/09/2024
	Loft	Studio	Plaza		
Publicidad y comercialización	2.458.464	1.695.492	217.489.444	221.643.400	15.096.934
Impuesto a los ingresos brutos	144.798.831	98.673.658	253.351.518	496.824.007	111.452.698
Expensas	299.599.618	299.599.618	40.430.527	639.629.763	480.441.765
Totales	446.856.913	399.968.768	511.271.489	1.358.097.170	606.991.397

Rubros	Gastos de administración			Totales al 30/09/2025	Totales al 30/09/2024
	Loft	Studio	Plaza		
Mantenimiento de inmuebles	-	-	319.415.011	319.415.011	484.579.905
Honorarios agente de administración	37.832.680	25.781.209	66.195.057	129.808.946	714.003.965
Honorarios agente de custodia	45.520.755	31.020.274	79.646.723	156.187.752	285.962.662
Gastos legales	2.977.768	3.338.263	6.900.266	13.216.297	11.213.069
Gastos de calificación	1.354.129	922.776	2.369.291	4.646.196	2.445.690
Honorarios profesionales	19.180.433	13.070.572	33.559.607	65.810.612	46.337.946
Seguros	10.169.987	6.930.372	17.794.216	34.894.575	49.399.387
Impuesto a los déb. y créd. bancarios	18.140.410	12.361.845	31.739.900	62.242.155	40.796.274
Impuesto de Sellos	-	-	280.517.147	280.517.147	-
Gastos Bancarios	977.510	666.127	1.710.328	3.353.965	2.921.271
Gastos Diversos	6.030.409	7.446.489	10.362.703	23.839.601	49.204.715
Totales	142.184.081	101.537.927	850.210.249	1.093.932.257	1.686.864.884

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

ANEXO III

Rubro	Moneda	Monto en moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (1)	Monto en moneda argentina \$ 30/09/2025	Monto en moneda argentina \$ 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y bancos	USD (a)	716.925	1.371,00	982.904.777	370.957.879
Inversiones transitorias	USD (a)	-	1.371,00	-	1.287.621.113
Total Activo Corriente		716.925		982.904.777	1.658.578.992
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Depositos en garantía	USD (a)	5.560	1.380,00	7.672.800	-
Total Pasivo Corriente				7.672.800	-
TOTAL		711.365		975.231.977	1.658.578.992

(a) Dólar estadounidense.

(1) Tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al cierre del ejercicio.

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de

ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en carácter de Agente de Administración de **ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)**

CUIT: 30-71551740-6

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

En nuestro carácter de síndicos de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente, correspondientes a Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI Ley 27.260 (en liquidación) al 30 de septiembre de 2025.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025.
- b. Estado de resultados por el período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- d. Estado de flujo de efectivo por el período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- e. Notas 1 a 9 y anexos I a III.

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 Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro 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.

RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Caride Fitte, Miceli y Asociados quien emitió su informe de revisión de fecha 7 de noviembre de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, aplicables para revisiones de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina

de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética. Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

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

PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Sin modificar nuestra conclusión, destacamos lo expuesto en la Nota 7 a los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), en la que se informa que, como consecuencia del vencimiento del plazo de duración del Fondo ocurrido el 9 de marzo de 2025, se ha dado inicio al proceso formal de liquidación.

No obstante, los estados contables han sido preparados sobre la base de empresa en funcionamiento, en atención a la prórroga otorgada para la implementación del proceso de liquidación y a las particularidades operativas del mismo, conforme se detalla en la referida nota.

CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en liquidación) correspondientes al período intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables legales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

a. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de 7 de noviembre de 2025.



Por Comisión Fiscalizadora
Claudio Feced Abal
Contador Publico
C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225