

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

(en liquidación - Nota 9)

ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA
CON INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
E INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de

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

CUIT: 30-71549849-5

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

Hemos revisado los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de 9 meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 11 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a V.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 y al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

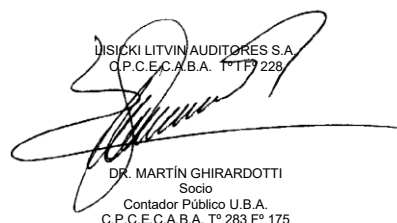
1.2. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

1.3. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR

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

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


DISEÑI 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



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

1.4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) correspondientes al período de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

1.5. ÉNFASIS SOBRE LIQUIDACIÓN

Sin modificar nuestra conclusión, 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.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Al 30 de septiembre de 2025, 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, 7 de noviembre de 2025.


LIS CHI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1F° 228
DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 175

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

En nuestro carácter de síndicos de ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente correspondientes a ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (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 periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- d. Estado de flujo de efectivo por el periodo intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- e. Notas 1 a 11 y anexos I a V.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

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

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Lisicki Litvin Auditores S.A. quien emitió su informe de revisión de fecha 6 de noviembre de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables 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 adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Por Comisión Fiscalizadora



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

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO (Cont.)

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

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

CONCLUSIÓN

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

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.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 30 de septiembre de 2025, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe
- c. Durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

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

Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FECED 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)

EJERCICIO ECONÓMICO N° 10

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

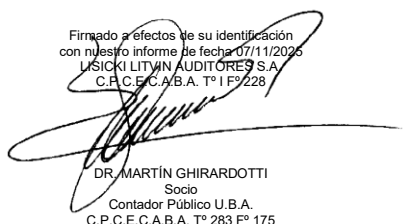
Información del Agente de Administración:

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:

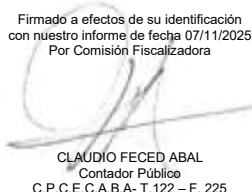
Denominación:	Banco de Valores S.A.
Domicilio Legal:	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
USICKI 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 07/11/2025
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)

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

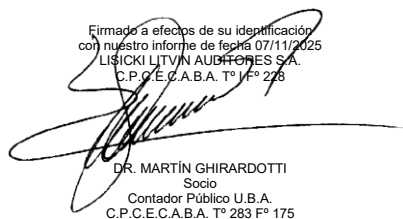
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

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

ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	3.929.684.431	321.694.340	Deudas comerciales (Notas 3.5 y 8)	66.964.742	119.556.600
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 8)	-	313.613.520	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	115.310.617	579.143
Créditos por Ventas (Notas 3.2 y 8)	55.482.286	82.842.839	Anticipo de Clientes (Notas 3.7 y 8)	290.203.615	503.415.109
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	11.469.208	336.647.219	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	1.958.862.944	598.545.152
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	32.911.007.301	38.720.737.048			
Total Activo Corriente	36.907.643.226	39.775.534.966	Total Pasivo Corriente	2.431.341.918	1.222.096.004
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Notas 3.3 y 8)	142.010.509	84.399.411	Cargas Fiscales (Notas 3.6 y 8)	9.490	11.575
Participaciones permanentes en otros entes (Anexo II)	8.354.728.288	8.332.991.431	Otras Deudas (Notas 3.8 y 8)	14.097.900	7.819.383
Total Activo No Corriente	8.496.738.797	8.417.390.842	Total Pasivo No Corriente	14.107.390	7.830.958
			TOTAL PASIVO	2.445.449.308	1.229.926.962
			PATRIMONIO NETO (Representado por 22.800.350 Cuotapartes)	42.958.932.715	46.962.998.846
TOTAL ACTIVO	45.404.382.023	48.192.925.808	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	45.404.382.023	48.192.925.808

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 07/11/2025
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 07/11/2025
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 RESULTADOS

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Ventas Netas (Nota 3.9)	4.143.088.285	1.895.226.738
Costo de Ventas (Anexo III)	(4.301.044.462)	(2.178.581.946)
Resultado Bruto	<u>(157.956.177)</u>	<u>(283.355.208)</u>
Honorarios Agente de Administración	-	(184.089.610)
Honorarios Agente de Custodia	(61.092.430)	(109.946.884)
Gastos de Comercialización (Anexo V)	(556.266.729)	(474.949.972)
Gastos de Administración (Anexo V)	(131.532.425)	(159.280.580)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	(29.998.540)	(33.127.384)
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M (Nota 3.11)	1.168.900.873	(3.019.468.857)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.12)	161.620.922	1.288.479.295
Resultado del Período	<u>393.675.494</u>	<u>(2.975.739.200)</u>

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 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDIFORNES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

INMOBILIARIO LEY 27.260

(en liquidación)

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total cuotapartes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2023	461.755.959	42.870.977.792	43.332.733.751	19.349.793.920	62.682.527.671
Rescate de cuotapartes	(66.031.063)	(6.130.546.248)	(6.196.577.311)	(2.253.767.623)	(8.450.344.934)
Resultado del Período				(2.975.739.200)	(2.975.739.200)
Saldos al 30 de septiembre 2024	395.724.896	36.740.431.544	37.136.156.440	14.120.287.097	51.256.443.537
Saldos al 31 de diciembre 2024	395.724.896	36.740.431.539	37.136.156.435	9.826.842.411	46.962.998.846
Rescate cuotapartes	(37.075.390)	(3.439.991.248)	(3.477.066.638)	(920.674.987)	(4.397.741.625)
Resultado del Período				393.675.494	393.675.494
Saldos al 30 de septiembre de 2025	358.649.506	33.300.440.291	33.659.089.797	9.299.842.918	42.958.932.715

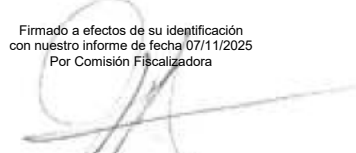
Las Notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

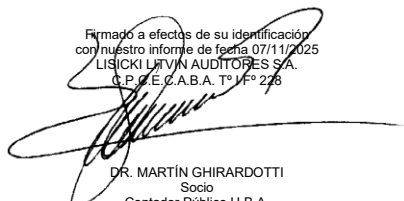
COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	635.307.860	1.892.862.741
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	<u>3.929.684.431</u>	<u>349.576.695</u>
Aumento (disminución) neta del Efectivo y Equivalentes	<u>3.294.376.571</u>	<u>(1.543.286.046)</u>
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del Período	393.675.494	(2.975.739.200)
<u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u>		
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.10)	29.998.540	33.127.384
Rescate de cuotas partes en especie	(4.397.741.625)	(8.450.344.934)
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u>		
Disminución de los Otros Créditos	267.566.913	649.940.156
Disminución de los Créditos por Ventas	27.360.553	6.929.466
Disminución de los Bienes de Cambio	5.809.729.747	8.277.534.959
(Disminución) de las Deudas comerciales	(52.591.858)	(39.114.967)
Aumento de las Cargas Fiscales	114.729.389	76.398
(Disminución) de los Anticipos de Clientes	(213.211.494)	(420.720.853)
Aumento de las Otras Deudas	1.366.596.311	1.394.370.127
Efectivo Neto Generado por (utilizado en) las Actividades Operativas	<u>3.346.111.970</u>	<u>(1.523.941.464)</u>
<u>Actividades de Inversión</u>		
Devolución de aportes	(51.735.399)	(19.344.582)
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades de Inversión	<u>(51.735.399)</u>	<u>(19.344.582)</u>
Aumento (disminución) neta del Efectivo y Equivalentes	<u>3.294.376.571</u>	<u>(1.543.286.046)</u>
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	3.929.684.431	346.527.054
Inversiones Temporarias (Anexo I)	-	3.049.641
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	<u>3.929.684.431</u>	<u>349.576.695</u>

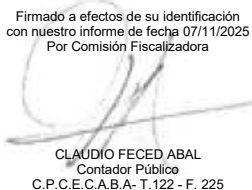
Las Notas 1 a 11 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUTVIN 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 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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:

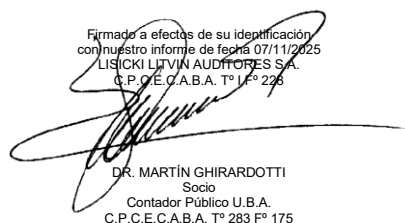
1.3 Moneda del Fondo

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 07/11/2025
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 07/11/2025
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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

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

1.6 Clases e Integración de Cuotapartes

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

Al cierre del presente período, el valor contable de las Cuotapartes es de U\$S 1,3653 (expresado en moneda del Fondo).

1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

1.7.1. Honorarios del Administrador y Custodio

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

1.7.2 Gastos del Fondo

Gastos Ordinarios de Gestión

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

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

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

Resolución Técnica FACPCE N° 54: Norma Unificada Argentina de Contabilidad

La Norma Unificada Argentina de Contabilidad, fue adoptada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante la Resolución P. 460/2024, con vigencia para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2025 inclusive. No obstante, no exige su aplicación a los períodos intermedios comprendidos en el primer ejercicio. Por tal motivo, siendo el presente el primer ejercicio de aplicación, la Dirección ha optado por no preparar los presentes Estados Contables de períodos intermedios bajo dicha normativa y se encuentra evaluando impacto que su aplicación podría tener en los Estados Contables del Fondo.

2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el punto E del Capítulo II de la Resolución Técnica N° 8, el Fondo presenta sus Estados Contables en forma comparativa de la siguiente manera:

- La información comparativa del Estado de Situación Patrimonial corresponde al mismo estado a la fecha de cierre del último ejercicio completo reexpresado conforme Nota 6.
- Los Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio Neto y Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con los Estados Contables correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior correspondiente al período iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 30 de septiembre de 2024 reexpresados conforme Nota 6.

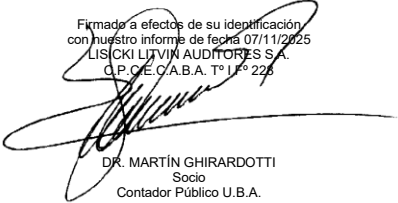
Asimismo, los mismos criterios se utilizaron para la presentación de la información complementaria contenida en notas y anexos, en función de los estados básicos a los cuales hacen referencia.

2.3 Criterios de Valuación

a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUTVIN 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 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

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 cotaparte al cierre del periodo.

d) Créditos y Deudas

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

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). 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.

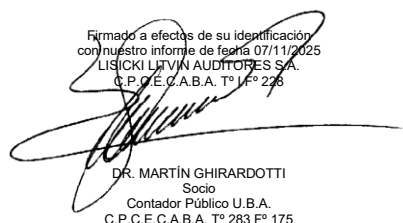
La información utilizada para el cálculo fue proporcionada por el Fiduciario y corresponde a los activos netos al 30 de septiembre de 2025 reexpresados conforme Nota 6. Dicha información cuenta con informe de revisión sin observaciones con fecha 6 de noviembre de 2025.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Criterios de Valuación (Cont.)

h) Cuentas de Resultados

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

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

La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.

i) Estimaciones Contables

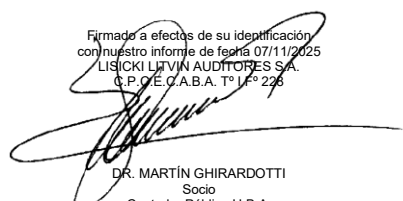
La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados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

j) Estado de Flujo de Efectivo

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

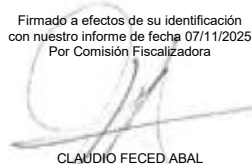
Conforme lo señalado en la Interpretación N° 2 de la F.A.C.P.C.E. el fondo ha optado por exponer la variación del efectivo y el equivalente de efectivo correspondiente a los resultados financieros y por tenencia incluyendo el R.E.C.P.A.M. generados por los propios componentes del efectivo y el equivalente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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

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 30 de septiembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

En el Estado de Situación Patrimonial:

3.1 Caja y Bancos

Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	3.913.665.722	319.323.686
Bancos en Moneda Local	16.018.709	2.370.654
	3.929.684.431	321.694.340

3.2 Créditos por Ventas

<u>Corrientes</u>		
Deudores por Ventas	55.482.286	82.842.839
	55.482.286	82.842.839

3.3 Otros Créditos

<u>Corrientes</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	-	317.814.620
Crédito Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	4.186.497	5.106.113
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	7.187.244	10.078.123
Seguros a devengar	95.467	3.648.363
	11.469.208	336.647.219

No Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias	109.347.062	45.673.981
Crédito Impuesto Ley 25.413	32.663.447	38.725.430
	142.010.509	84.399.411

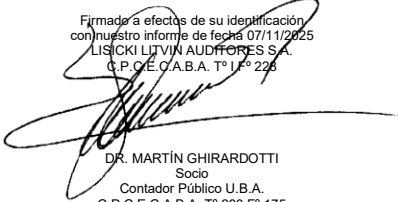
3.4 Bienes de Cambio

<u>Corrientes</u>		
Terreno Caballito	9.192.683.330	10.160.566.513
Obra Proyecto Caballito	23.718.323.971	28.560.170.535
	32.911.007.301	38.720.737.048

3.5 Deudas comerciales

<u>Corrientes</u>		
Provisiones Varias en Moneda Extranjera (Anexo IV)	16.115.643	70.550.324
Provisiones Varias en Pesos	50.849.099	49.006.276
	66.964.742	119.556.600

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora



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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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.):

3.6 Cargas Fiscales

Corrientes

Retenciones Impuesto al Valor Agregado a Depositar	76.753.677	-
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	123.690	579.143
Provisión Impuesto IIBB	38.433.250	-
	115.310.617	579.143

No Corrientes

Impuesto Diferido	9.490	11.575
	9.490	11.575

3.7 Anticipos de Clientes

Corrientes

Edificio 2	25.298.160	-
Edificio 3	-	18.741.415
Edificio 4	-	17.570.077
Edificio 6	257.121.600	453.703.072
Anticipos varios	7.783.855	13.400.545
	290.203.615	503.415.109

3.8 Otras Deudas

Corrientes

Liquidación expensas a pagar Prima Caballito	26.539.723	32.025.182
Alquileres cobrados por adelantado	119.999	27.968
Otras deudas	45	55
Rescate cuotas partes (Anexo IV)	1.932.203.177	566.491.947
	1.958.862.944	598.545.152

No corrientes

Depósito en garantía pesos	4.396.500	5.868.411
Depósito en garantía moneda extranjera (Anexo IV)	9.701.400	1.950.972
	14.097.900	7.819.383

En el Estado de Resultados:

3.9 Ventas netas

Entregas de posesión etapa A	1.119.201.477	437.135.113
Entregas de posesión etapa B	1.688.296.420	48.933.899
Entregas de posesión etapa C	651.348.295	1.165.055.355
Entregas de posesión etapa D.3	209.265.829	244.102.371
Entregas de posesión etapa D.2	474.976.264	-
	4.143.088.285	1.895.226.738

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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 Resultados (Cont.):

	30/09/2025	30/09/2024
3.10 Resultados de inversiones en entes relacionados		
Resultado inversión Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	(29.998.540)	(33.127.384)
	(29.998.540)	(33.127.384)
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.	1.168.900.873	(3.019.468.857)
	1.168.900.873	(3.019.468.857)
3.12 Otros Ingresos y Egresos		
Cesión Boleto	15.038.834	25.428.700
Alquileres ganados	177.940.844	97.765.825
Resultado rescate	(14.228.473)	1.165.284.770
Resultado por distribución de créditos	(17.130.283)	-
	161.620.922	1.288.479.295

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 resultado definitivo de los Rescates Parciales de Cuotapartes del Fondo, asciende a \$ 358.649.506 (USD 22.800.350).

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital luego de los rescates corresponde a USD 22.800.350. 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI MARTÍN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 226

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

4. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y CAPITAL A MANTENER (Cont.)

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.

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

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

	USD	Tipo de Cambio	\$
Capital Suscripto	22.800.350	15,73	358.649.506
Reserva Mantenimiento de Capital	22.800.350	1380 – 15,73 (*)	31.105.833.495
Resultado Distribuible			11.494.449.714
Patrimonio Neto 30/09/2025			<u>42.958.932.715</u>

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

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

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

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 perceptor de las ganancias que aquellos distribuyan, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado tal vehículo.

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

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

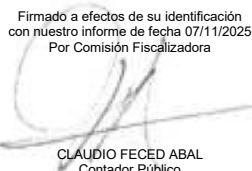
Es por este motivo que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias durante el período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICA 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 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

6. UNIDAD DE MEDIDA - REEXPRESIÓN EN MONEDA HOMOGÉNEA

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de septiembre de 2025), 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 2024 y 30 de septiembre de 2024. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, 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.

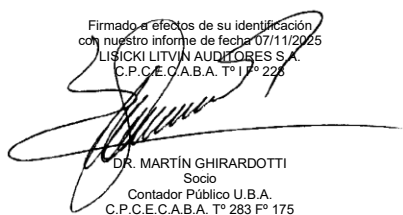
Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de 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 periodos 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 periodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 228



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

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

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

7. INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS

Multiproyecto Prima Caballito

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

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

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

Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838

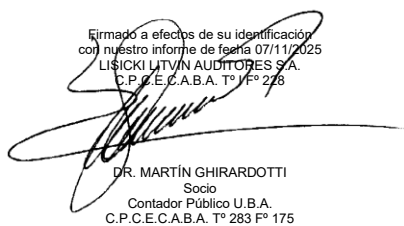
A principios de octubre 2017, el FCI Allaria Residencial Casas ARG I suscribió el 67% del Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 el cual, el día 26 de octubre de 2017, firmó la escritura de compra de una propiedad situada en Zabala 3838 en el barrio de Colegiales de la Ciudad de Buenos Aires.

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

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 228



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, se conforman de la siguiente manera:

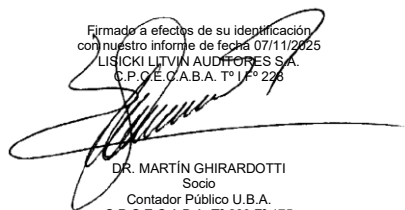
a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Créditos			
			Créditos por ventas		Otros Créditos	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-	-	-
Con Plazo						
- Vencido	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
- Hasta tres meses	-	313.613.520	55.482.286	82.842.839	11.469.208	336.647.219
- De tres a seis meses	-	-	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-	142.010.509	84.399.411
Total a Vencer	-	313.613.520	55.482.286	82.842.839	153.479.717	421.046.630
Total con Plazo	-	313.613.520	55.482.286	82.842.839	153.479.717	421.046.630
Total	-	313.613.520	55.482.286	82.842.839	153.479.717	421.046.630

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas							
	Deudas comerciales		Cargas Fiscales		Anticipos de Clientes		Otras Deudas	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Con Plazo								
- Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
A Vencer								
- Hasta tres meses	66.964.742	119.556.600	115.310.617	579.143	33.082.015	13.400.545	1.958.862.944	598.545.152
- De tres a seis meses	-	-	-	-	257.121.600	490.014.564	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	9.490	11.575	-	-	14.097.900	7.819.383
Total a Vencer	66.964.742	119.556.600	115.320.107	590.718	290.203.615	503.415.109	1.972.960.844	606.364.535
Total con Plazo	66.964.742	119.556.600	115.320.107	590.718	290.203.615	503.415.109	1.972.960.844	606.364.535
Total	66.964.742	119.556.600	115.320.107	590.718	290.203.615	503.415.109	1.972.960.844	606.364.535

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN 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 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

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").

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.

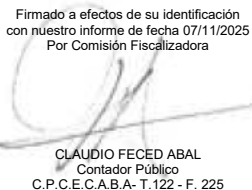
El balance final de Liquidación del Fondo se emitirá una vez concluido el Período de Liquidación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 112 - 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 07/11/2025
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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

10. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

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.

Segundo Rescate Parcial de Cuotapartes

Con fecha 7 de marzo de 2025, se publicó el Aviso del Segundo Rescate Parcial informando la apertura de un segundo 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 Segundo Rescate de fecha 28 de marzo de 2025, se informó que los Cuotapartistas ejercieron el Rescate por la cantidad total de 2.356.986 Cuotapartes (entre Clase A y Clase B), quedando la cantidad total de 22.800.350 Cuotapartes en circulación, por un valor nominal total de V/N U\$S 22.800.350.

11. HECHOS POSTERIORES

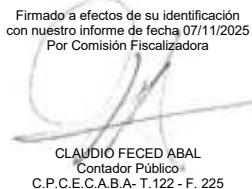
Entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente período.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
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)

INVERSIONES TEMPORARIAS

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

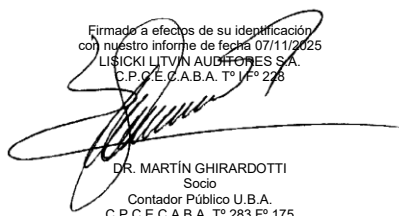
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Total 30/09/2025	Total 31/12/2024
Gainvest Renta Fija Dólar	-	311.464.951
Gainvest Pesos	-	2.148.569
Total	-	313.613.520

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Denominación	Clase	Información sobre el Ente Emisor				Participación según Aportes	Saldo en Pesos 30/09/2025	Saldo en Pesos 31/12/2024
		Actividad Principal	Fecha	Aportes de los Fiduciarios	Resultados Acumulados			
Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	Certificados de participación	Invertir en la compra de un inmueble y en el desarrollo del emprendimiento y/o venta del mismo.	30/09/2025	12.514.517.653,89	(44.773.937,30)	12.469.743.716,59	67%	8.354.728.288
							8.354.728.288	8.332.991.431

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
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 PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Existencia al Comienzo del Período (Nota 3.4)	38.720.737.048	49.290.582.262
Movimientos del período	(1.508.685.285)	(6.098.953.013)
Subtotal	<u>37.212.051.763</u>	<u>43.191.629.249</u>
Existencia al Final del Período (Nota 3.4)	(32.911.007.301)	(41.013.047.303)
Costo de Ventas	<u>4.301.044.462</u>	<u>2.178.581.946</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUTVIN 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 07/11/2025
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)

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Rubro	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 30/09/2025	Saldo en Pesos 31/12/2024
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
<u>Caja y Bancos</u>				
Citibank NY	3.919,76	1.371,00	5.373.991	987.923
Banco Nación	2.862,09	1.371,00	3.923.929	-
Banco de Valores	2.545.438,49	1.371,00	3.489.796.170	295.334.654
Banco Itaú	1.738,60	1.371,00	2.383.621	2.181.999
Banco BBVA Francés	11.594,39	1.371,00	15.895.909	3.278.597
BVSA CERA USD	289.053,32	1.371,00	396.292.102	17.540.513
			3.913.665.722	319.323.686
Total Activo Corriente			3.913.665.722	319.323.686
ACTIVO NO CORRIENTE				
No Existe			-	-
Total Activo No Corriente			-	-
TOTAL ACTIVO			3.913.665.722	319.323.686
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
<u>Deudas comerciales</u>				
Provisiones Varias	11.678,00	1.380,00	16.115.643	70.550.324
			16.115.643	70.550.324
<u>Otras deudas</u>				
Rescate de cuotapartes	1.400.147,23	1.380,00	1.932.203.177	566.491.947
			1.932.203.177	566.491.947
Total Pasivo Corriente			1.948.318.820	637.042.271
PASIVO NO CORRIENTE				
<u>Otras Deudas</u>				
Deposito en garantía	7.030,00	1.380,00	9.701.400	1.950.972
			9.701.400	1.950.972
Total Pasivo No Corriente			9.701.400	1.950.972
TOTAL PASIVO			1.958.020.220	638.993.243

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI MARTIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 283 F° 278

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO

INMOBILIARIO LEY 27.260

(en liquidación)

APERTURA DE GASTOS

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Gastos de Comercialización								Total Gastos de Comercialización 30/09/2025	Total Gastos de Comercialización 30/09/2024
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Impuestos, tasas y cont.	-	-	-	-	-	-	-	44.076.638	44.076.638	-
Gastos Publicidad	8.715.167	13.168.974	25.175.791	29.811.185	3.784.820	7.441.341	3.152.490	-	91.249.768	25.047.915
Expensas	54.737.786	14.691.193	43.217.812	98.820.505	6.682.256	34.730.133	12.178.807	-	265.058.492	285.768.013
Comisión Inmobiliaria	-	3.964.657	5.675.646	651.535	-	-	120.758	53.851.216	64.263.812	111.990.460
Tasa ABL	4.889.840	14.342.091	8.826.958	44.875.628	7.487.128	943.285	1.766.546	8.486.543	91.618.019	52.143.584
Total 30/09/2025	68.342.793	46.166.915	82.896.207	174.158.853	17.954.204	43.114.759	17.218.601	106.414.397	556.266.729	
Total 30/09/2024	56.979.633	50.703.318	65.656.353	153.104.192	11.152.981	3.622.375	19.284.497	114.446.623		474.949.972

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

APERTURA DE GASTOS

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Concepto	Gastos de Administración								Total Gastos de Administración 30/09/2025	Total Gastos de Administración 30/09/2024
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	24.101.081	24.101.081	25.931.497
Gastos Proyecto Caballito	129.669	195.935	772.780	443.547	56.313	110.716	46.904	-	1.755.864	2.496.211
Gastos y Comisiones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	4.305.388	4.305.388	32.168.738
Honorarios	2.267.152	2.415.482	4.757.346	5.468.033	694.220	1.364.907	578.236	54.667.248	72.212.624	77.846.390
Seguridad	31.888	48.185	93.552	109.077	13.848	27.227	11.535	-	335.312	-
Seguros	298.885	451.628	876.855	1.022.369	129.800	459.133	108.114	679.562	4.026.346	12.552.055
Gastos Varios	489.967	679.796	1.453.075	1.538.885	195.376	384.130	162.735	19.891.846	24.795.810	8.285.689
Total 30/09/2025	3.217.561	3.791.026	7.953.608	8.581.911	1.089.557	2.346.113	907.524	103.645.125	131.532.425	
Total 30/09/2024	3.520.981	5.383.279	10.329.754	12.043.983	1.578.220	4.708.259	1.296.908	120.419.196		159.280.580

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
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 07/11/2025
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