

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

**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 DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
E INFORME 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT: 30-71695342-0

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, 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 7 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos correspondientes al periodo 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.


LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 229
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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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.

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.



LITVIN LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 49-228

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

Señores Accionistas de

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

CUIT: 30-71695342-0

Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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 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 7 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 FEDEC ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 – F. 225

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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.

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 de 9 meses 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 FEDEC ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 – F. 225

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 6

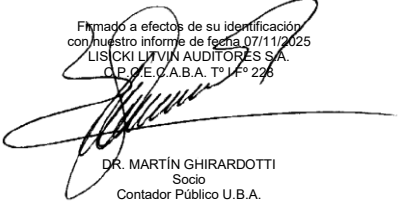
ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	La inversión directa o indirecta en bienes inmuebles situados en el país para su explotación con destino renta. En particular, serán orientadas a bienes inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas; (ii) Unidades funcionales, (iii) Locales Comerciales; y (iv) Depósitos o parques logísticos.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71695342-0
Información del Agente de Administración:	
Denominación:	Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Domicilio Legal:	25 de Mayo 277, Piso 11°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Administrador de Fondos Comunes de Inversión.
Información del Agente de Custodia:	
Denominación:	Banco Comafi S.A.
Domicilio Legal:	Av. Roque Sáenz Peña 660, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

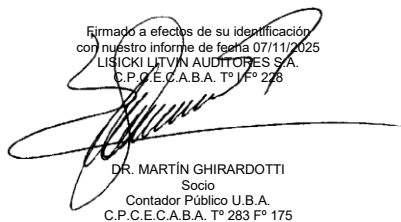
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

ACTIVO	30/9/2025	31/12/2024	PASIVO	30/9/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	12.172.613	11.789.981	Deudas Comerciales (Notas 3.3 y 5)	29.518.100	30.234.559
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 5)	13.192.915	45.336.122	Cargas Fiscales (Notas 3.4 y 5)	5.582.828	4.965.570
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	1.768.804	1.180.197			
Total del Activo Corriente	27.134.332	58.306.300	Total del Pasivo Corriente	35.100.928	35.200.129
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	10.982.329	11.915.675	Otras Deudas (Notas 3.5 y 5)	56.006.438	57.162.689
Propiedades de inversión (Anexo II)	5.290.982.757	4.862.710.493			
Activos Intangibles (Anexo III)	2.306.795	23.067.942			
Total del Activo No Corriente	5.304.271.881	4.897.694.110	Total del Pasivo No Corriente	56.006.438	57.162.689
			Total del Pasivo	91.107.366	92.362.818
			Patrimonio Neto (según Estado respectivo)	5.240.298.847	4.863.637.592
Total del Activo	5.331.406.213	4.956.000.410	Total del Pasivo y Patrimonio Neto	5.331.406.213	4.956.000.410

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11° 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3)

	30/9/2025	30/9/2024
Ingresos por Servicios (Nota 3.6)	262.176.735	376.765.611
Costo de Prestación de Servicios (Anexo V)	(28.092.869)	(27.184.780)
Resultado Bruto	234.083.866	349.580.831
Gastos de Administración (Anexo V)	(105.566.205)	(123.378.529)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (Nota 3.7)	248.143.594	(3.636.423.339)
Resultado del Periodo	376.661.255	(3.410.221.037)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3)

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total	Resultados No Asignados	Total del Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2023	464.163.949	11.275.754.060	11.739.918.009	(2.924.898.857)	8.815.019.152
Rescates cuotapartes	(13.023)	(316.363)	(329.386)	82.064	(247.322)
Resultado del Período	-	-	-	(3.410.221.037)	(3.410.221.037)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	464.150.926	11.275.437.697	11.739.588.623	(6.335.037.830)	5.404.550.793
Saldos al 31 de diciembre de 2024	464.150.926	11.275.437.697	11.739.588.623	(6.875.951.031)	4.863.637.592
Resultado del Período	-	-	-	376.661.255	376.661.255
Saldos al 30 de septiembre de 2025	464.150.926	11.275.437.697	11.739.588.623	(6.499.289.776)	5.240.298.847

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3)

	30/09/2025	30/09/2024
VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Efectivo al Inicio del Período	57.126.103	110.477.511
Efectivo al Cierre del Período	25.365.528	12.112.317
(Disminución) Neta del Efectivo	(31.760.575)	(98.365.194)
Causas de las Variaciones del Efectivo:		
Actividades Operativas		
Resultado del Período	376.661.255	(3.410.221.037)
Resultado rescate de cuotapartes	-	(61.142)
Partidas que no representan Flujos de Efectivo:		
Depreciaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	20.761.147	20.761.148
Resultado por aplicación del modelo de revaluación (Anexo II)	(242.103.210)	3.626.588.504
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
Disminución en Otros Créditos	344.739	10.725.983
(Disminución) en Deudas Comerciales	(716.459)	(24.518.731)
Aumento en Cargas Fiscales	617.258	1.665.438
(Disminución) en Otras Deudas	(1.156.251)	(14.561.242)
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades Operativas	154.408.479	210.378.921
Actividades de Inversión		
Altas de Propiedades de inversión (Anexo II)	(186.159.054)	(229.783.413)
Inversiones Temporarias (Anexo I)	-	(78.774.522)
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) las Actividades de Inversión	(186.159.054)	(308.557.935)
Actividades de Financiación		
Rescate de cuotapartes	-	(186.180)
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) las Actividades de Financiación	-	(186.180)
Disminución Neta del Efectivo	(31.760.575)	(98.365.194)
Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	12.172.613	12.112.317
Inversiones Temporarias (Anexo I y Nota 5)	13.192.915	-
Total	25.365.528	12.112.317

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, es un fondo común de inversión cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N°RESFC-2020-20799-APN-DIR de fecha 16 de septiembre de 2020. Asimismo, mediante RESFC-2020-20865-APN-DIR#CNV de fecha 09 de noviembre de 2020 fueron aprobadas por CNV sendas enmiendas al Prospecto y Reglamento de Gestión.

La CNV autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse en distintos tramos por un monto máximo equivalente en Pesos a V/N USD 250.000.000. En el marco del primer tramo del Fondo por un monto mínimo equivalente en Pesos a V/N USD 2.500.000 y hasta un monto máximo equivalente en Pesos a V/N USD 15.000.000.000, el monto colocado ascendió a \$471.543.235.

1.1 Política de Inversión

Objeto del Fondo

El Fondo se constituye con el objetivo exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas mediante la inversión en los Activos Autorizados. En consecuencia, los recursos obtenidos mediante la suscripción de las cuotapartes en los distintos tramos serán utilizados con el fin de invertir en los Activos Autorizados. La totalidad de los derechos emergentes de los Activos Autorizados, las sumas percibidas por el Fondo constituirán el patrimonio del Fondo.

1.2 Activos del Fondo

El Fondo posee actualmente las siguientes propiedades de inversión en el edificio "Tesla Patricios II", ubicado en Av. Caseros 3039 en el barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

- 100% de la Unidad Funcional N° 170 ubicada en la planta baja.
- 56,7635% de la Unidad Funcional N° 186 ubicada en el piso 9 y las Unidades Complementarias N° 20 y N° 23 ubicadas en el 3er. subsuelo destinadas a cocheras.

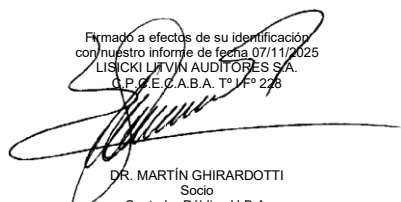
1.3 Tipos y clases de Cuotapartes

El Fondo emitió tres (3) clases de cuotapartes: (i) cuotapartes Clase A que corresponden a los inversores que suscriban cuotapartes hasta el importe equivalentes a USD 300.000 (Dólares estadounidenses trescientos mil) (las cuotapartes Clase "A"); (ii) cuotapartes Clase B que corresponden a los inversores que suscriban cuotapartes por un monto superior a USD 300.000 (Dólares estadounidenses trescientos mil) (las cuotapartes Clase "B"); y (iii) las cuotapartes "Clase C" que corresponden a las suscripciones de cuotapartes realizadas por inversores institucionales según lo previsto en el Reglamento de Gestión (las cuotapartes Clase "C", y junto con las Cuotapartes Clase A y B, "las Cuotapartes", y cada una, una "Cuotaparte"). Las Cuotapartes se emitieron únicamente en condominio, las cuales reconocen derechos sobre el patrimonio del Fondo.

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

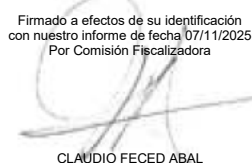
Clase	Cantidad de cuotapartes	Patrimonio Neto	(%)	Valor contable al 30/09/2025
Clase A	9.123.702	\$ 99.264.705	1,88%	10,8799
Clase B	426.620.944	\$ 4.822.795.442	92,03%	11,3046
Clase C	28.406.280	\$ 318.238.700	6,07%	11,2031
Totales	464.150.926	\$ 5.240.298.847	100,00%	11,2901

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUVIN 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.4 Honorarios del Administrador, Custodio y Asesor del Inversión

Los honorarios a ser percibidos por el Administrador, el Custodio y el Asesor de Inversión del Fondo están detallados en el Capítulo 10 del Reglamento de Gestión.

1.5 Gastos del Fondo

Los gastos ordinarios de gestión del Fondo incluyen todos aquellos gastos razonables y debidamente documentados relacionados con la organización y autorización del Fondo, el asesoramiento contable, impositivo, económico, financiero y jurídico, requeridos para la preparación del Reglamento y del prospecto de emisión del Fondo, gastos de registros, aranceles para la autorización de oferta pública y de listado de las cuotapartes.

La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

- El dos por ciento (2%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto sea inferior a USD 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones).
- El uno coma cinco por ciento (1,5%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto se encuentre entre USD 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones) y USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones).
- El uno por ciento (1%) anual, más IVA, del valor del patrimonio neto del Fondo para todas las clases de Cuotapartes, cuando el valor del patrimonio neto supere los USD 10.000.000 (Dólares Estadounidenses diez millones).

1.6 Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV o por el Administrador y el Custodio en los casos previstos por la LFCI, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. Salvo en el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV.

2. NORMAS CONTABLES

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

2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

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

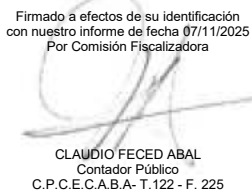
La expresión normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3.
- 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 2.3.

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.

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación

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 al 30 de septiembre de 2024. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo con lo señalado los párrafos siguientes, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

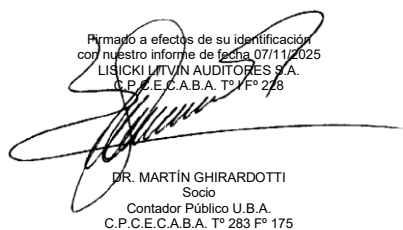
Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de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

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

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

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

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° 283 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación (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 incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.)", en el Estado de Resultados.

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

2.4 Criterios de Valuación

a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

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

b) Caja y Bancos

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

c) Inversiones Temporarias

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

d) Otros Créditos y Deudas

Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. La Dirección ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

e) Propiedades de inversión y Activos Intangibles

Los Activos Intangibles han sido medidos a su costo reexpresado menos las correspondientes depreciaciones acumuladas, calculadas por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de su vida útil.

Para las propiedades de inversión, Terreno, Inmueble y Anticipos se ha optado por la utilización del modelo de revaluación previsto en la Resolución Técnica N° 17 Apartado 5.11.2.3. Para la valuación, se utilizaron tasaciones elaboradas por valuadores independientes quienes utilizaron como métodos de valuación los métodos de comparables y de capitalización de ingresos, y su registración se realizó el 30 de septiembre de 2025 al tipo de cambio del cierre del período.

El valor residual contable del inmueble al cierre de los presentes estados contables asciende a \$5.290.982.757 arrojando un resultado positivo de \$242.103.210 como consecuencia de la aplicación de este valor extremo.

Las Propiedades de inversión y los Activos Intangibles, en su conjunto, no superan su valor recuperable al cierre del 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° 11 F° 225



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

f) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados de acuerdo con lo expuesto en la nota 2.3. La cuenta "Cuotapartes", se expone a su valor nominal. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal ha sido expuesta en la cuenta "Ajuste de cuotas partes", integrante del patrimonio neto.

g) Cuentas de Resultados

Se encuentran expresadas a su valor nominal reexpresado conforme lo señalado en Nota 2.3.

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

h) Estimaciones Contables

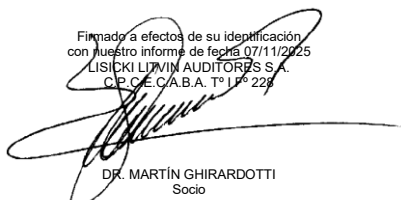
La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados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

i) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del período 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 y 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 LUDWIG 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3)

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 30 de septiembre de 2025, comparativo con el ejercicio anterior, se componen de los siguientes conceptos:

	30/09/2025	31/12/2024
3.1 Caja y Bancos		
Bancos en Moneda Nacional	92.683	153.488
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	10.179.003	9.318.004
Valores a depositar	1.900.927	2.318.489
	12.172.613	11.789.981
3.2 Otros Créditos		
Corrientes		
Saldo a Favor de Ingresos Brutos	1.768.804	1.180.197
	1.768.804	1.180.197
No Corrientes		
Fondo de Reserva y Equipamiento	2.314.257	2.822.616
Impuesto sobre Créditos y Débitos Bancarios	5.047.909	4.677.684
Retenciones del Impuesto a las Ganancias recibidas	3.620.163	4.415.375
	10.982.329	11.915.675
3.3 Deudas Comerciales		
Corrientes		
Provisión de Honorarios Administrador	12.420.000	11.328.225
Provisión de Honorarios Custodio	4.140.000	3.776.075
Provisión de Honorarios Asesor Inversiones	9.801.321	9.096.629
Alquileres cobrados por adelantado	1.900.927	2.318.489
Acreedores Varios	-	2.581.388
Provisiones de Gastos	1.255.852	1.133.753
	29.518.100	30.234.559
3.4 Cargas Fiscales		
Corrientes		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	23.366	22.921
IVA Saldo a pagar	5.559.462	4.942.649
	5.582.828	4.965.570
3.5 Otras Deudas		
No Corrientes		
Depósitos en Garantía	56.006.438	57.162.689
	56.006.438	57.162.689

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3)

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

3.6 Ingresos por Servicios

	30/09/2025	30/09/2024
Alquileres Ganados	262.176.735	280.958.440
Reintegro de locaciones	-	95.807.171
	262.176.735	376.765.611

3.7 Resultados Financieros y por Tenencia incluido el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda

Resultados Financieros y por Tenencia incluido el R.E.C.P.A.M.	248.143.594	(3.636.423.339)
	248.143.594	(3.636.423.339)

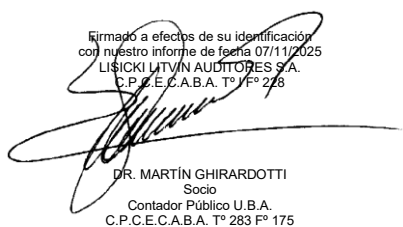
4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

De este modo, al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, debe tributarse a través de los cuotapartistas, sobre los resultados que obtengan. Es por este motivo es que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 FECED ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR (VER NOTA 2.2)

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

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

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 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		Otros Créditos	
	30/9/2025	31/12/2024	30/9/2025	31/12/2024
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	13.192.915	45.336.122	1.768.804	1.180.197
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	10.982.329	11.915.675
Total con Plazo	13.192.915	45.336.122	12.751.133	13.095.872
Total	13.192.915	45.336.122	12.751.133	13.095.872

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas Comerciales		Cargas Fiscales		Otras Deudas	
	30/9/2025	31/12/2024	30/9/2025	31/12/2024	30/9/2025	31/12/2024
Sin Plazo Establecido	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	29.518.100	30.234.559	5.582.828	4.965.570	-	-
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Más de un Año	-	-	-	-	56.006.438	57.162.689
Total con Plazo	29.518.100	30.234.559	5.582.828	4.965.570	56.006.438	57.162.689
Total	29.518.100	30.234.559	5.582.828	4.965.570	56.006.438	57.162.689

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
L SICKLITZ IN 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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

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

En el marco de la "Propuesta de Acuerdo Transaccional 1/2024" realizada por Grupo Capital S.A. (antes Caseros 3039 S.A. CUIT 30-71458896-2) con fecha 24 de abril de 2025, el Fondo adquirió una participación adicional del 5,7035% de la Unidad Funcional No. 186, ubicada en el piso 9 y las unidades funcionales N° 20 y 23 del Edificio Tesla Patricios II, contando con una participación del 52,2008% sobre las mismas.

Asimismo, basado en la misma propuesta con fecha 17 de Septiembre de 2025, el Fondo adquirió una participación adicional del 4,5627 % de la misma unidad. En consecuencia, la participación total del Fondo sobre las unidades funcionales ascendió a 56,7635 %

Resultado de la Solicitud de Consentimiento a Cuotapartistas

En el marco de la Solicitud de Consentimiento de fecha 4 de abril de 2025 -rectificada con fecha 7 de abril de 2025-, y conforme fuera informado mediante Hecho Relevante el 5 de mayo de 2025, el Administrador ha obtenido las mayorías exigibles por el Reglamento de Gestión para la aprobación por parte de los Cuotapartistas del Fondo, de los siguientes puntos sometidos a su consideración: (i) Aprobación de los estados contables correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2024 del Fondo, así como la gestión de la Sociedad Gerente; (ii) Cambio de denominación del Fondo por "Allaria Nómada Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario"; (iii) Ampliación de los activos autorizados y adecuación del plan de inversión del Fondo a los fines de incorporar la posibilidad de inversión en bienes inmuebles con destino residencial y otros tipos de activos inmobiliarios en diferentes etapas de desarrollo; (iv) Modificación del régimen de periodicidad de rescates parciales de Cuotapartistas del Fondo. Facultar a la Sociedad Gerente para la determinación de la oportunidad de los rescates parciales. Modificación del límite máximo de rescate parcial de Cuotapartistas; (v) Incorporación del honorario de éxito del Asesor de Inversión; (vi) Modificación al Reglamento de Gestión y/o al Prospecto del Fondo mediante adenda y autorizaciones para iniciar los trámites correspondientes ante la Comisión Nacional de Valores y otros organismos. El administrador se encuentra realizando los trámites correspondientes ante la CNV para obtener la aprobación de los textos de las adendas al Reglamento de Gestión y Prospecto del Fondo.

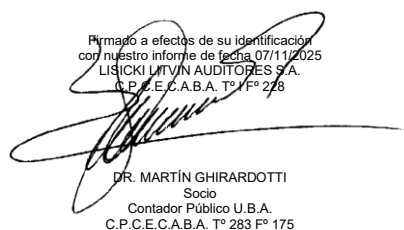
7. HECHOS POSTERIORES

Propuesta de Acuerdo Transaccional 1/2025

En el marco del "Acuerdo Transaccional" realizada por Grupo Capital S.A. (antes Caseros 3039 S.A. CUIT 30-71458896-2) de fecha 3 de noviembre de 2025, el Fondo adquirió una participación adicional del 7,1029% de la Unidad Funcional No. 186, ubicada en el piso 9 y las unidades funcionales N° 20 y 23 del Edificio Tesla Patricios II. En consecuencia, a la fecha de emisión de los presente estados contables, la participación total del Fondo sobre las unidades funcionales ascendió a 63,8664%.

Con excepción de lo señalado, 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° 283 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

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 2.3)

Concepto	Total al 30/9/2025	Total al 31/12/2024
Fondo GAINVEST Pesos	13.192.915	45.336.122
Totales	13.192.915	45.336.122

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 122

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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 2.3)

Rubro	Valores de Origen				Depreciaciones			Valor Neto Residual 30/9/2025	Valor Neto Residual 31/12/2024
	Al Inicio	Altas	Revaluaciones	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Reclasificación por Revaluación	Del Período	Acumuladas al Cierre	
Inmuebles	3.989.876.903	-	185.908.997	4.175.785.900	-	-	-	-	4.175.785.900
Anticipos	872.833.590	186.159.054	56.194.213	1.115.196.857	-	-	-	-	1.115.196.857
Total al 30/9/2025	4.862.710.493	186.159.054	242.103.210	5.290.982.757	-	-	-	-	5.290.982.757
Total al 31/12/2024	8.746.095.280	317.436.673	(4.200.821.460)	4.862.710.493	-	-	-	-	4.862.710.493

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° 16° 236

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVOS INTANGIBLES

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2024 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 2.3)

Rubro	Valores de Origen			Depreciaciones			Valor Neto Residual 30/9/2025	Valor Neto Residual 31/12/2024
	Al Inicio	Altas	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Del Período	Acumuladas al Cierre		
Gastos de Organización	138.407.657	-	138.407.657	115.339.715	20.761.147	136.100.862	2.306.795	23.067.942
Total al 30/9/2025	138.407.657	-	138.407.657	115.339.715	20.761.147	136.100.862	2.306.795	
Total al 31/12/2024	138.407.657	-	138.407.657	87.658.186	27.681.529	115.339.715		23.067.942

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° 16° 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

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVO 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 2.3)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	SalDOS en Pesos 30/9/2025	SalDOS en Pesos 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos					
Banco Comafi	U\$S	7.424,51	1371	10.179.003	9.318.004
Total Caja y Bancos				10.179.003	9.318.004
Total del Activo Corriente				10.179.003	9.318.004
ACTIVO NO CORRIENTE					
No Existe			-	-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				10.179.003	9.318.004
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No Existe			-	-	-
Total del Pasivo Corriente				-	-
PASIVO NO CORRIENTE					
No Existe			-	-	-
Total del Pasivo No Corriente				-	-
Total del Pasivo				-	-

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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 2.2

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

Conceptos	Costo de Prestación de Servicios	Gastos de Administración	Total 30/9/2025	Total 30/9/2024
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	6.571.715	6.571.715	13.256.004
Comisiones Agente Colocador	-	-	-	2.617.507
Honorarios Administrador	-	34.771.019	34.771.019	37.161.685
Honorarios Custodio	-	11.590.339	11.590.339	12.217.540
Honorarios Asesor Inversiones	-	27.640.758	27.640.758	34.332.305
Honorarios profesionales y gastos legales	-	24.816.210	24.816.210	23.759.031
Gastos Varios	7.331.722	176.164	7.507.886	6.458.090
Amortizaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	20.761.147	-	20.761.147	20.761.147
Total 30 de septiembre de 2025	28.092.869	105.566.205	133.659.074	
Total 30 de septiembre de 2024	27.184.780	123.378.529		150.563.309

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDIFONES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 225

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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