

ALLARIA RESIDENCIAL I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO 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 REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
E INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA



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

A los Señores Directores de

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

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE 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 I 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 IV.

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 I 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.R.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

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

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 I 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.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 223

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

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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES 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 I 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 IV.

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 periodos 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 periodos 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 periodos 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

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

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 7

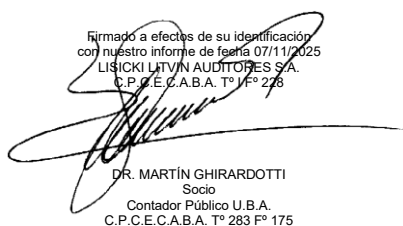
ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

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
Objeto del Fondo:	La identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.
Fecha de Constitución del Fondo:	7 de febrero de 2019
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71633774-6
Información del Agente de Administración:	
Denominación:	Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Domicilio Legal:	25 de Mayo 277, Piso 11°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Administrador de Fondos Comunes de Inversión.
Información del Agente de Custodia:	
Denominación:	Banco de Valores S.A.
Domicilio Legal:	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LIŠICKI 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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

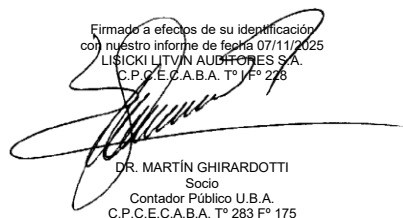
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 2.2

(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)	346.937.764	41.616.708	Deudas comerciales (Notas 3.3 y 5)	241.880.356	219.856.342
Inversiones Temporarias (Anexo I)	2.897.151	363.627.436	Cargas Fiscales (Notas 3.4 y 5)	9.550.091	8.748.427
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	234.944.101	198.745.078			
Total Activo Corriente	584.779.016	603.989.222	Total Pasivo Corriente	251.430.447	228.604.769
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otras Inversiones (Anexo II)	83.967.270.740	76.158.403.015	No existe	-	-
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	34.683.506	42.302.086			
Total Activo No Corriente	84.001.954.246	76.200.705.101	Total Pasivo No Corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	251.430.447	228.604.769
TOTAL ACTIVO	84.586.733.262	76.804.694.323	PATRIMONIO NETO (Representado por 4.000.000.000 Cuotapartes)	84.335.302.815	76.576.089.554
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	84.586.733.262	76.804.694.323

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 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 I 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
Honorarios Agente de Administración	(591.069.803)	(625.233.036)
Honorarios Agente de Custodia	(73.883.725)	(78.154.129)
Gastos de Administración (Anexo IV)	(164.420.278)	(129.371.723)
Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M. (Nota 3.5)	8.588.587.067	(50.447.966.398)
Resultado del Período	<u>7.759.213.261</u>	<u>(51.280.725.286)</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 RESIDENCIAL I 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	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2023	4.000.000.000	130.677.220.652	(5.864.919.271)	128.812.301.381
Resultado del Período			(51.280.725.286)	(51.280.725.286)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	4.000.000.000	130.677.220.652	(57.145.644.557)	77.531.576.095
Saldos al 31 de diciembre de 2024	4.000.000.000	130.677.220.652	(58.101.131.098)	76.576.089.554
Resultado del Período			7.759.213.261	7.759.213.261
Saldos al 30 de septiembre de 2025	4.000.000.000	130.677.220.652	(50.341.917.837)	84.335.302.815

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 14° 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 I 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
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Período	405.244.144	247.041.538
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Período	349.834.915	692.999.131
(Disminución) aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	(55.409.229)	445.957.593
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del Período	7.759.213.261	(51.280.725.286)
<u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u>		
Resultado inversión en activos específicos	(8.566.592.584)	50.428.866.835
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u>		
(Aumento) de los Otros Créditos	(28.580.443)	(21.792.973)
Aumento (disminución) Aumento de las Deudas Comerciales	22.024.014	(144.827.164)
Aumento (disminución) de las Cargas Fiscales	801.664	(8.346.447)
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades Operativas	(813.134.088)	(1.026.825.035)
<u>Actividades de Inversión</u>		
Disminución de Inversión en Activos Específicos (anexo II)	757.724.859	1.472.782.628
Efectivo Neto Generado por las Actividades de Inversión	757.724.859	1.472.782.628
(Disminución) aumento Neto del Efectivo y Equivalentes	(55.409.229)	445.957.593
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 3.1)	346.937.764	42.525.322
Inversiones Temporarias (Anexo I)	2.897.151	650.473.809
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	349.834.915	692.999.131

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

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

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

1.1 Política de Inversión

Objeto del Fondo

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión (en los términos indicados en el Reglamento y en el Prospecto), por medio de la financiación de proyectos residenciales y comerciales destinados a la clase media y alta en distintas zonas geográficas en la República Argentina.

1.2 Activos del Fondo

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

1.3 Clases e Integración de Cuotapartes

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

El valor contable de las cuotapartes al cierre de estos estados contables es de \$ 21,0838.

1.4 Plazo de duración del Fondo

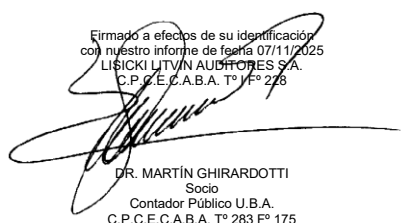
El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación.

1.5 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

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

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

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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

1.6 Honorarios del Administrador y Custodio

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

1.7 Gastos del Fondo

El máximo no excederá el 2% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, ii) honorarios por calificación de riesgo, iii) gastos de custodia, seguros, traslados, y en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo, y iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y todo otro tipo de gasto derivado de las Normas y de difusión y/o marketing que realice el Administrador.

1.8 Liquidación del Fondo

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

2. NORMAS CONTABLES

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

2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

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

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

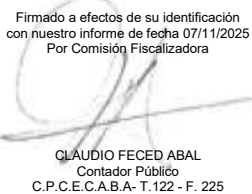
La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 RESIDENCIAL I 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.)

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 de cierre, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas mencionadas en el apartado precedente.

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

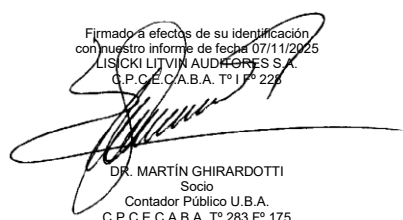
Asimismo, los mismos criterios se utilizaron para la presentación de la información complementaria contenida en notas y anexos, en función de los estados básicos a los cuales hacen referencia.

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 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.

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° 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

ALLARIA RESIDENCIAL I 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.)

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.

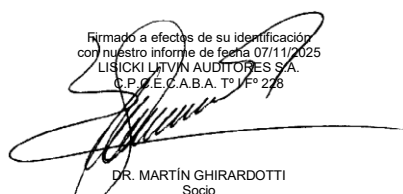
El referido Decreto N° 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) emitió la Resolución General N° 10/2018, que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la 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 publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del periodo. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.)", en el Estado de Resultados.

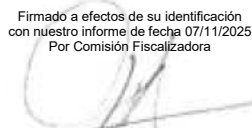
En la reexpresión de las cifras de los presentes Estados Contables la Dirección ha optado por aplicar ciertas simplificaciones detalladas en el apartado 3 de la segunda parte de la Resolución J.G. N° 553/2019 de la FACPCE indicando también las limitaciones que esa utilización provoca en la información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

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



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 I 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

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

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

d) Otras Inversiones

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

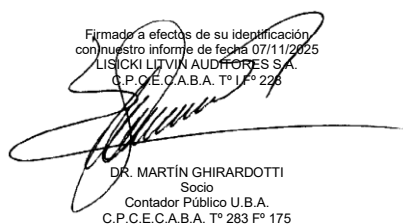
e) Créditos y Deudas

Los mencionados rubros han sido valuados a su valor nominal. La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ha estimado que el valor descontado de los mismos no difiere significativamente de los valores expuestos en los Estados Contables, debido a los plazos promedio de cobro y pago con los que opera el Fondo.

f) Cuentas del Patrimonio Neto

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

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

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

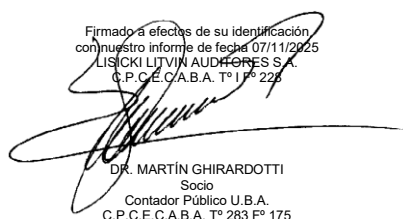
La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados 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 y el cargo del impuesto a las ganancias y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

i) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del 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 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 LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I N° 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 I 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

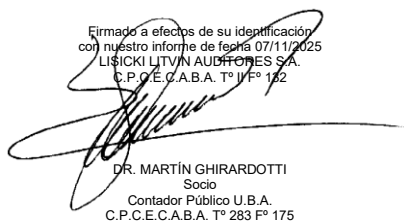
(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 2.3)

3. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

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

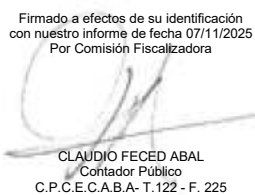
<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
3.1 Caja y Bancos		
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo III)	346.759.202	41.350.140
Bancos en Moneda Local	178.562	266.568
	346.937.764	41.616.708
3.2 Otros Créditos		
<u>Corriente</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	234.944.101	198.745.078
	234.944.101	198.745.078
<u>No Corriente</u>		
Impuesto Ley Crédito Computable	24.992.547	30.482.389
Retenciones Ganancias recibidas	9.690.959	11.819.697
	34.683.506	42.302.086
3.3 Deudas comerciales		
Provisiones Varias en Pesos	241.880.356	219.856.342
	241.880.356	219.856.342
3.4 Cargas Fiscales		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias a Depositar	18.667	18.252
Ingresos Brutos a pagar	9.531.424	8.730.175
	9.550.091	8.748.427
En el Estado de Resultados:	30/09/2025	30/09/2024
3.5 Resultados Financieros y por Tenencia Incluido R.E.C.P.A.M.		
Resultados Financieros y por Tenencia incluido RECPAM	8.588.587.067	(50.447.966.398)
	8.588.587.067	(50.447.966.398)

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. Tº II Fº 122



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 I 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)

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 que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

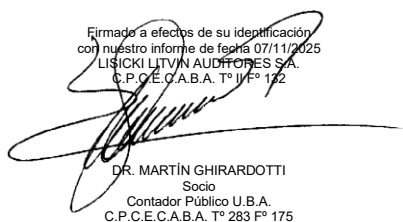
5. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 30 de septiembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior, se conforman de la siguiente manera:

a) Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Temporarias		Créditos	
	30/9/2025	31/12/2024	Otros Créditos	
			30/9/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	2.897.151	363.627.436	234.944.101	198.745.078
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	34.683.506	42.302.086
Total A Vencer	2.897.151	363.627.436	269.627.607	241.047.164
Total con Plazo	2.897.151	363.627.436	269.627.607	241.047.164
Total	2.897.151	363.627.436	269.627.607	241.047.164

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° 132



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

b) Deudas

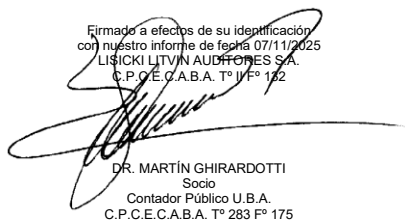
Plazo de Vencimiento	Deudas			
	Deudas Comerciales		Cargas Fiscales	
	30/9/2025	31/12/2024	30/9/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-
Con Plazo				
- Vencido	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
- Hasta tres meses	241.880.356	219.856.342	9.550.091	8.748.427
- De tres a seis meses	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-
- Más de un Año	-	-	-	-
Total a Vencer	241.880.356	219.856.342	9.550.091	8.748.427
Total con Plazo	241.880.356	219.856.342	9.550.091	8.748.427
Total	241.880.356	219.856.342	9.550.091	8.748.427

6. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

Rescate Parcial Anticipado VDF Clase B serie 2 – Julio de 2025

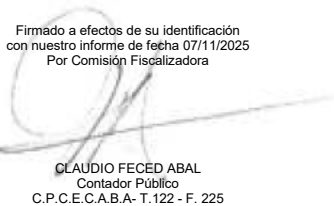
El 1° de julio de 2025 el Fondo realizó el rescate parcial anticipado del Valor de Deuda Fiduciaria Clase B Serie 2 ("VDFB2"), emitido por Promotora Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (el "Fideicomiso BAL") y de titularidad del Fondo, por un valor de USD 596.273,97 (dólares estadounidenses quinientos noventa y seis mil doscientos setenta y tres con 97/100). Del total del rescate: USD 400.000 corresponden al capital y USD 196.273,97 a los intereses devengados a la fecha del rescate. El pago del rescate fue efectuado en su equivalente en pesos argentinos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDIOPONDES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 162



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

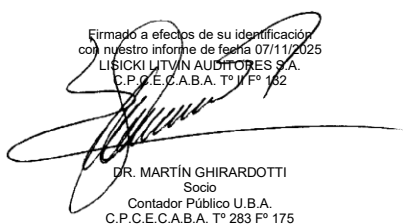
ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

7. HECHOS POSTERIORES

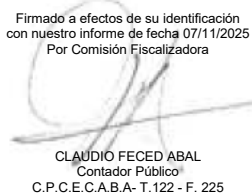
Entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables, no existen acontecimientos y operaciones que puedan afectar significativamente la situación patrimonial y financiera del Fondo a la fecha de cierre ni los resultados del presente período.

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° 11 F° 162



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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

INVERSIONES TEMPORARIAS

POR EL PERIODO DE NUEVE MESES

INICIADO EL 1º 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	Valor nominal	Valor al cierre	Total 30/9/2025	Total 31/12/2024
GAINVEST PESOS CLASE UNICA	84.786,39	34,17	2.897.151	363.627.436
Totales			2.897.151	363.627.436

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 II Fº 132

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 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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

OTRAS INVERSIONES

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	USD	TC	Total 30/9/2025	Total 31/12/2024
<u>No Corrientes</u>				
<u>Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (Anexo III)</u>				
VDF Clase B Serie 2	23.678.861,29	1.371	32.463.718.828	29.714.382.792
VDF Clase B Serie 3	14.783.102,05	1.371	20.267.632.908	18.057.344.979
VDF Clase A Serie 7	22.783.310,73	1.371	31.235.919.004	28.386.675.244
Total No Corrientes			83.967.270.740	76.158.403.015
Totales			83.967.270.740	76.158.403.015

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° II F° 132

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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVOS 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	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 30/9/2025	Saldo en Pesos 31/12/2024
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
<u>Caja y Bancos</u>				
Bancos - USD	252.924,29	1.371,00	346.759.202	41.350.140
			346.759.202	41.350.140
Total Activo Corriente			346.759.202	41.350.140
ACTIVO NO CORRIENTE				
<u>Inversiones</u>				
Val. de deuda fiduciaria Landmark USD	61.245.274,18	1.371,00	83.967.270.740	76.158.403.015
			83.967.270.740	76.158.403.015
Total Activo No Corriente			83.967.270.740	76.158.403.015
Total Activo			84.314.029.942	76.158.403.015
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
No existe			-	-
Total Pasivo Corriente			-	-
PASIVO NO CORRIENTE				
No Existe			-	-
Total Pasivo No Corriente			-	-
Total Pasivo			-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/11/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 152

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 I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

APERTURA DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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)

Rubros	Gastos de Administración	Total 30/9/2025	Total 30/9/2024
Impuestos, Tasas y Contribuciones	83.008.687	83.008.687	93.245.947
Honorarios	14.064.080	14.064.080	12.717.687
Gastos y Comisiones Bancarias	1.683.328	1.683.328	1.729.259
Gastos Varios	65.664.183	65.664.183	21.678.830
Total 30/9/2025	164.420.278	164.420.278	
Total 30/9/2024	129.371.723		129.371.723

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° II F° 132

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 D'ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI