

ALLARIA RESIDENCIAL I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°7

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de

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

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

1.1. OPINIÓN

Hemos auditado los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y en los anexos I a IV.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA.

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

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

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

INSICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 152 228



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

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

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

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

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

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

1.4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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 de conformidad con las normas contables profesionales argentinas y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.


En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.



ISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 115° 228

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

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

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

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información expuesta en los estados contables o, si dicha información no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Nos comunicamos con la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Al 31 de diciembre de 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, 9 de marzo de 2026.

ILYASOKI 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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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: Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo, así como las notas 1 a 8 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a IV y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados contables citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por el auditor externo Lisicki, Litvin Auditores S.A., quien emitió su informe de fecha 9 de marzo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

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

Por Comisión Fiscalizadora



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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de la capacidad de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la memoria los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndicos que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como síndicos. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Por Comisión Fiscalizadora



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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES (Cont.)

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

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

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

También proporcionamos al agente administrador de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 de diciembre de 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora



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

ALLARIA RESIDENCIAL I

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de
ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
Presente

El año 2025 se caracterizó por cinco momentos destacados. El primero entre octubre de 2024 y enero de 2025 con el Régimen de regularización de activos. El segundo entre febrero y abril de 2025 con un contexto negativo en los mercados internacionales, liderado por el cambio en las tarifas de EUA. El tercero entre abril y agosto de 2025, cuando se liberaron parcialmente las restricciones cambiarias con un nuevo programa del FMI. Septiembre y octubre de 2025 fue afectado por el resultado de las elecciones legislativas provinciales en PBA, y el apoyo de EUA con fondos frescos al Gobierno argentino. El quinto, post elecciones legislativas, fue el paquete de reformas enviadas por el Gobierno al Congreso, para mejorar la productividad de la economía, y afianzar el plan de estabilización.

Durante el Régimen de Regularización de Activos, mayormente efectuado entre octubre de 2024 y enero de 2025, el Banco Central compró U\$S 7.518 millones, que se usaron para pagar vencimientos de deuda netos por U\$S 5.791 mln. Como resultado del régimen ARCA informó que en diciembre de 2024 se habían exteriorizado US\$32.151 millones, de los cuales US\$22.165 millones correspondieron a dinero en efectivo que fue depositado en las cuentas (CERA) o en cuentas especiales, que sumaron un total de 338.955. El resto, US\$9.986 millones, correspondieron a otros bienes exteriorizados, como inmuebles, vehículos o participaciones societarias. En este período, de ingreso de fondos a las reservas, el tipo de cambio oficial subió 9% y la inflación 10%.

En un contexto internacional volátil, por los cambios en las tarifas en EUA con un S&P 500 cayendo hasta 17% en su peor momento, entre febrero y abril de 2025, las reservas del Banco Central argentino cayeron U\$S 4.000 millones por intervención del Banco Central en el mercado cambiario, caída de depósitos privados y pagos de deuda, sin financiamiento en los mercados. Esta caída fue acompañada por un aumento de la brecha cambiaria desde 12% a finales de enero, hasta 23% antes del acuerdo con el FMI, y por un aumento del riesgo país desde 560 en enero hasta 1.000 en abril.

El tercer momento destacado, se inició el 11 de abril con el anuncio del Gobierno de un nuevo acuerdo con el FMI, un nuevo Programa de Facilidades Extendidas por U\$S 20.000 mln. El acuerdo incluyó un primer desembolso inmediato de U\$S 12.000 mln en abril y otro de U\$S 2.000 en agosto. Los desembolsos del FMI fueron destinados a fortalecer las reservas del BCRA. Junto con el programa del FMI, se anunciaron acuerdos con otros organismos multilaterales, como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de desarrollo (BID) por U\$S 6.100 mln durante el 2025, los cuales U\$S 1.500 mln fueron de forma inmediata y el resto sería antes de finalizar el año.

El objetivo inicial del acuerdo con el FMI sobre acumulación de reservas no se cumplió. Las reservas internacionales netas (RIN) alcanzaron los U\$S -4.700 mln al 13 de junio (fecha de evaluación), muy por debajo del límite mínimo del programa de U\$S -1.100 mln. Con la revisión de julio, se modificó el objetivo de acumulación de reservas netas para diciembre de 2025, desde positivas en U\$S 2.400 mln hasta negativas en U\$S 2.600 millones. En cuanto a lo cambiario, se decidió pasar del crawling peg del tipo de cambio que corría al 1% mensual, a un esquema de bandas cambiarias divergentes, con un nivel inicial en el piso de \$1.000 y en el techo de \$1.400, y se actualizan al 1% mensual (al ser divergentes, el techo de la banda aumentaría y el piso disminuiría todos los meses). En la práctica, el BCRA vendería dólares en el techo de la banda y compraría dólares en el piso. Adicionalmente, se eliminó el esquema de liquidación de exportaciones 80% (al tipo de cambio oficial) y 20% (al tipo de cambio financiero), y se le permitió comprar divisas para ahorro a las personas físicas, aunque otras restricciones como el giro de dividendos al exterior se eliminarían de manera gradual. Vale la pena mencionar, que este régimen se modificaría luego de las elecciones legislativas, por bandas que ajustan por la inflación argentina con dos meses de rezago, esto en la práctica equivale a la suba de la pendiente del techo de la banda.

El 7 de septiembre se realizaron las elecciones legislativas provinciales en la Provincia de Buenos Aires. El oficialismo representado por La Libertad Avanza obtuvo 33,7%, mientras que Fuerza Patria obtuvo 47,28% y la tercera fuerza que era Somos Buenos Aires obtuvo 5,25%. Entre esta elección y el 19 de septiembre el tipo de cambio oficial subió 8%, el riesgo país subió 550 pb hasta 1.456 pb, las reservas cayeron U\$S 1.268 millones, sumado a ventas de futuros del Banco Central hasta agosto por U\$S 5.097 millones.

El lunes 22 de septiembre el Secretario del Tesoro de los Estados Unidos Bessent anunció que el Tesoro de los Estados Unidos está listo para comprar bonos argentinos en dólares estadounidenses, para otorgar un importante crédito stand-by a través del Fondo de Estabilización Cambiaria, y aprobaron una línea de swap de USD 20.000 millones entre ambos Bancos Centrales. De esta línea se utilizaron U\$S 2.500 mln durante septiembre y octubre, y luego de las elecciones se devolvieron en diciembre.

ALLARIA RESIDENCIAL I

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA(Cont.)

El 26 de octubre, el gobierno ganó las elecciones de medio término, los votos oficiales para la Cámara de Diputados fueron, LLA 9.329.396 votos (40,68%), Fuerza Patria (sin aliados) 5.587.521 votos (24,31%) (y sumando aliados 3.268.611 votos (31,69%)), Provincias Unidas 1.140.936 votos (4,96%). Adicionalmente LLA ganó la Provincia de Buenos Aires con el 41,45% de los votos (3.605.127), Fuerza Patria obtuvo el 40,91% de votos (3.558.527 votos). La reacción del mercado el lunes post elecciones, los bonos subieron entre 15 y 23%, y las acciones subieron hasta 35%.

Durante el ejercicio, en el frente externo, hubo un superávit comercial de bienes de U\$S 11.286 mln, con exportaciones que llegaron a U\$S 87.077 mln e importaciones de U\$S 75.791 mln. El superávit comercial de energía fue de U\$S 7.681 mln, y el de minería alcanzó U\$S 5.000 mln. En el acumulado de enero a noviembre hubo un pequeño déficit de U\$S 658 mln en la cuenta corriente cambiara, desde un superávit de U\$S 2.430 mln en los mismos meses de 2024. Más relevante fue el resultado de la cuenta financiera del sector privado no financiero, que pasó desde un superávit de U\$S 889 mln entre enero y noviembre de 2024, hasta un déficit de U\$S 15.267 mln en los mismos meses de 2025, puntualmente acumulados desde la apertura de restricciones parciales para personas humanas. Durante todo el ejercicio, el tipo de cambio oficial subió 41,3%, desde \$1.032 hasta \$1.459, por encima de la inflación de 31,5% en el mismo período. El 11 de abril con la salida parcial de restricciones cambiarias, el tipo de cambio subió 9,65% y la brecha entre el dólar financiero CCL y el oficial cayó desde 25% el 11 de abril, hasta 4% el 14 de abril.

En cuanto a lo fiscal, el año 2025 el Sector Público Nacional obtuvo un superávit fiscal primario 1,4% del PIB en 2025, el segundo año seguido con superávit primario y financiero (después de descontar intereses), además para el año 2026 se logró la aprobación del presupuesto, primer presupuesto de LLA. La pobreza (medida por UTDT) mostró una caída a 30,6% en diciembre de 2025, desde 38,1% en diciembre de 2024. El estimador mensual de la actividad, mostró en el acumulado enero-noviembre de 2025, comparado con el mismo período del año previo, un crecimiento de +4,5%.

A nivel financiero, el rendimiento de un bono del Tesoro Argentino con vencimiento final en 2030 se redujo desde 11,4% en diciembre de 2024, hasta 9,1% en diciembre de 2025, y bajó hasta 8,4% a finales de enero. La acción de YPF bajó 15% en 2025 hasta USD 36 el ADR. Respecto a los precios internacionales de los bienes que exportamos, la soja subió 5% hasta U\$S 378 la tonelada en diciembre de 2025, en sentido contrario el petróleo bajó 19% hasta USD 58 el barril.

A nivel internacional, el Banco Central norteamericano bajó su tasa de referencia 75 pb hasta 3,50%-3,75% en diciembre de 2025, y esperan bajarla otros 25pb, en 2026. En cambio, los futuros de tasa esperan dos recortes durante el año.

Tras su victoria en las elecciones legislativas de octubre de 2025, el gobierno de LLA ha profundizado su agenda con el envío de un paquete de reformas estructurales para el período de sesiones extraordinarias de febrero de 2026. El eje central es la Ley de Modernización Laboral, que propone flexibilizar las condiciones de contratación y despido, reducir las contribuciones patronales, implementar un fondo de cese laboral (similar al modelo de la construcción), eliminar la ultraactividad de los convenios y regular el trabajo en plataformas digitales. Junto a esta, el Ejecutivo impulsa una reforma tributaria enfocada en la estabilidad fiscal, cambios en la Ley de Glaciares para facilitar inversiones mineras, y el tratamiento del acuerdo de libre comercio entre el Mercosur y la Unión Europea, buscando consolidar el cambio de modelo económico con el nuevo respaldo parlamentario.

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO, tiene como objeto la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión 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.

El Fondo mantiene desde 2020 una inversión, en carácter de beneficiario como tenedor de valores de deuda fiduciaria, en el "Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark", en el que Promotora Fiduciaria S.A. actúa como fiduciario, y lleva adelante el desarrollo y construcción de un proyecto inmobiliario ubicado en el ex complejo "Tiro Federal" en el barrio de Nuñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

EL DIRECTORIO

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 7

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

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
Domicilio Legal:	Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°

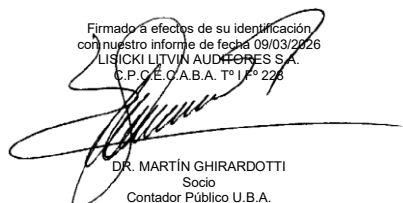
Información del Agente de Administración:

Denominación:	Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Domicilio Legal:	Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°, 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 09/03/2026
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 09/03/2026
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 SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

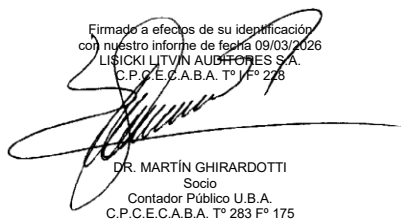
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 3.3)

ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024	PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 5.1)	35.451.083	44.886.406	Proveedores de Bienes y Servicios (Nota 5.5)	256.206.159	237.129.780
Inversiones Financieras (Nota 5.2)	1.874.661	392.196.527	Deudas Fiscales (Nota 5.6)	9.856.197	9.435.762
Créditos Impositivos (Nota 5.3)	285.998.866	214.359.864			
Otras Inversiones (Nota 5.4)	34.526.641.532	-			
Total Activo Corriente	34.849.966.142	651.442.797	Total Pasivo Corriente	266.062.356	246.565.542
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Impositivos (Nota 5.3)	34.683.230	45.625.359	No existe	-	-
Otras Inversiones (Nota 5.4)	54.594.011.427	82.141.935.083			
Total Activo No Corriente	54.628.694.657	82.187.560.442	Total Pasivo No Corriente	-	-
			Total Pasivo	266.062.356	246.565.542
Total Activo	89.478.660.799	82.839.003.239	Patrimonio Neto (Según Estado Respectivo)	89.212.598.443	82.592.437.697
			Total Pasivo y Patrimonio Neto	89.478.660.799	82.839.003.239

Las Notas 1 a 8 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 09/03/2026
 LIŠICKI 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 09/03/2026
 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 RESULTADOS

POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

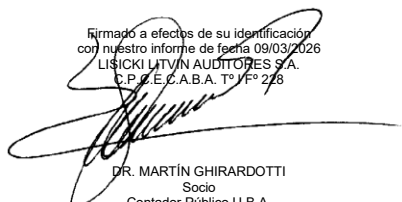
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 3.6

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 3.3)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Honorarios Agente de Administración	(861.168.884)	(881.419.136)
Honorarios Agente de Custodia	(107.646.110)	(110.177.392)
Gastos de Administración (Anexo IV)	(219.950.379)	(179.202.001)
Pérdida Operativa	<u>(1.188.765.373)</u>	<u>(1.170.798.529)</u>
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	7.808.926.119	(55.169.451.998)
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	<u>6.620.160.746</u>	<u>(56.340.250.527)</u>

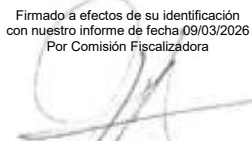
Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 09/03/2026
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 RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

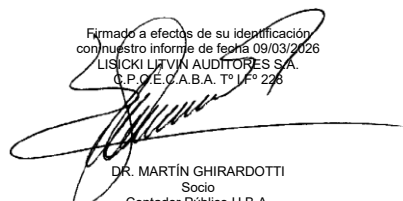
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 3.6

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 3.3)

Concepto	Aporte de los Propietarios			Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total		
Saldos al 31 de diciembre de 2023	4.000.000.000	141.258.396.212	145.258.396.212	(6.325.707.988)	138.932.688.224
Pérdida del Ejercicio				(56.340.250.527)	(56.340.250.527)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	4.000.000.000	141.258.396.212	145.258.396.212	(62.665.958.515)	82.592.437.697
Ganancia del Ejercicio				6.620.160.746	6.620.160.746
Saldos al 31 de diciembre de 2025	4.000.000.000	141.258.396.212	145.258.396.212	(56.045.797.769)	89.212.598.443

Las Notas 1 a 8 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 09/03/2026
 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 09/03/2026
 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 FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR - VER NOTA 3.6

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 3.3)

	31/12/2025	31/12/2024
<u>Variación del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	437.082.933	266.450.833
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	37.325.744	437.082.933
(Disminución) Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes (Nota 5.1)	(399.757.189)	170.632.100
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Actividades Operativas		
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	6.620.160.746	(56.340.250.527)
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas:</u>		
Otros resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda) (utilizados en) generados por partidas relacionados con las actividades de inversión	(7.795.974.850)	55.142.306.910
Cambios en Activos y Pasivos Operativos		
(Aumento) de Créditos Impositivos	(60.696.873)	(53.318.336)
Aumento (Disminución) de Proveedores de Bienes y Servicios	19.076.379	(159.121.941)
Aumento (Disminución) de Deudas Fiscales	420.435	(7.478.645)
Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades Operativas	(1.217.014.163)	(1.417.862.539)
Actividades de Inversión		
Disminución de Inversión en otras inversiones - rescate	817.256.974	1.588.494.639
Efectivo Neto Generado por Actividades de Inversión	817.256.974	1.588.494.639
(Disminución) Aumento Neto de Efectivo y Equivalentes	(399.757.189)	170.632.100
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Caja y Bancos (Nota 5.1)	35.451.083	44.886.406
Inversiones Temporarias (Anexo I)	1.874.661	392.196.527
Totales	37.325.744	437.082.933

Las Notas 1 a 8 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 09/03/2026
LIŠICKI 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 09/03/2026
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 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. ACTIVIDAD PRINCIPAL DE LA SOCIEDAD

El Fondo tiene como principal actividad la Identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión conforme lo indicado en nota 2.1.

2. 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 cuotas partes 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).

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. Clases e Integración de Cuotapartes

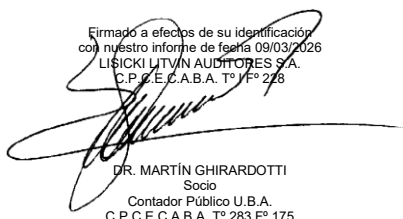
El fondo emitió una única clase de Cuotapartes, con un monto mínimo de suscripción de \$ 1.000.000 (pesos un millón).

El valor contable de las cuotas partes al cierre de estos estados contables es de \$ 22,3031.

2.4. Plazo de duración del Fondo

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



DR. MARTÍN CHIRARDOTTI
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 09/03/2026
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 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

3. INFORMACIÓN GENERAL

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.

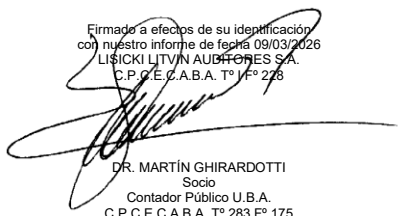
3.1. Bases de Presentación de los Estados Contables

Los presentes estados contables han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Esta resolución fue aplicada por el Fondo a partir del 1° de enero de 2025, sin generar efectos en el reconocimiento, medición y presentación, excepto por las modificaciones en los nombres de ciertos rubros:

- "Inversiones Temporarias" por "Inversiones Financieras".
- "Otros Créditos" por "Créditos impositivos".
- "Deudas Comerciales" por "Proveedores de Bienes y Servicios"
- "Cargas Fiscales" por "Deudas Fiscales"

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 226



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 TCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

3. INFORMACIÓN GENERAL (Cont.)

3.2. Clasificación de la Entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, el Fondo no reviste el carácter de Entidad pequeña ni mediana, clasificando como “restante Entidad”.

3.3. Unidad de Medida

Los presentes estados contables han sido preparados en pesos en moneda homogénea a la fecha de cierre del presente ejercicio, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado en esa fecha. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, conforme con lo indicado en el párrafo siguiente, con el objetivo de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste realizado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre:

A efectos de expresar las diferentes partidas y rubros que integran los estados contables, la Sociedad debe, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento del último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55% en el ejercicio económico finalizado el 31/12/2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. Al respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas a moneda de cierre.

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en la línea “Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)” del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables, la Dirección ha utilizado las siguientes simplificaciones dispuestas por la RT 54:

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada “Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al RECPAM)”.

Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



DR. MARTÍN CHIRARDOTTI
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 09/03/2026
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 31 DE DICIEMBRE DE 2025

3. INFORMACIÓN GENERAL (Cont.)

3.4. Uso de estimaciones en la preparación de los presentes estados contables

La preparación de estados contables a una fecha determinada requiere que la Dirección de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de cierre, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

3.5. Circunstancias que afectan la comparabilidad

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 surgen de los estados contables a dicha fecha, reexpresados a moneda del 31 de diciembre de 2025 con excepción de lo indicado respecto de las reclasificaciones realizadas a los efectos de su presentación comparativa con las cifras del presente ejercicio, con motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 3.1.

3.6. Efectivo y equivalentes

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista y otras inversiones que se mantienen con el fin de cumplir compromisos de corto plazo antes que con fines de inversión u otros propósitos, y se caracterizan por su alta liquidez, su facilidad para convertirse en importes conocidos de efectivo, estar sujetas a riesgos insignificantes de cambios de valor y un corto plazo de vencimiento original (tres meses o menos). La Dirección considera como concepto de "fondos" el equivalente a "Caja y Bancos" e "Inversiones Financieras".

4. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN

4.1. Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido medidos al tipo de cambio correspondiente a la fecha de cierre de los estados contables.

4.2. Caja y Bancos

El efectivo disponible y los saldos en bancos han sido medidos por su importe nominal.


4.3. Inversiones financieras

Los fondos comunes de inversión han sido medidos a su valor razonable en base a su valor de cotización de cada cuotaparte vigente al cierre de cada ejercicio.

4.4. Otras Inversiones

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 09/03/2026
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 31 DE DICIEMBRE DE 2025

4. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN (Cont.)

4.5. Créditos impositivos

Los créditos impositivos se miden a su valor nominal.

4.6. Proveedores de bienes y servicios, Deudas fiscales.

Las deudas con proveedores de bienes y servicios y deudas fiscales se miden a su valor nominal.

4.7. 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 cuotas partes que emitieran no hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

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.

4.8. Cuentas de Capital social y Patrimonio neto

Se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en la Nota 3.3. Las cuenta "Cuotaparte" se mantienen a sus valores nominales y el ajuste derivado de dicha reexpresión monetaria realizada de acuerdo con la Nota 3.3, se expone en la cuenta de "Ajuste de capital".

4.9. Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados se encuentran reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.3. Las depreciaciones/ amortizaciones de bienes de uso e intangibles se determinaron en función de los valores de dichos activos.

Bajo la denominación de Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo al RECPAM), se exponen en forma conjunta: (a) las diferencias de cambio generadas por los activos y pasivos en moneda extranjera, (b) los ingresos y gastos financieros, (c) los resultados por tenencia y (d) el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 09/03/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

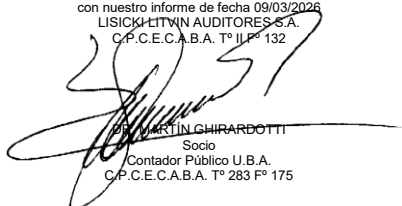
(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 3.3)

5. COMPOSICIÓN DE RUBROS

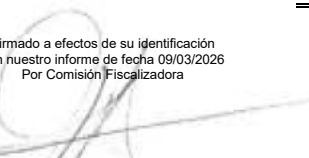
Los principales rubros de los Estados Contables al 31 diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior se componen de los siguientes conceptos:

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
5.1 Caja y Bancos		
Bancos	164.042	287.512
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo III)	35.287.041	44.598.894
	35.451.083	44.886.406
5.2 Inversiones Financieras		
<u>Corrientes</u>		
Fondos comunes de Inversión (Anexo I)	1.874.661	392.196.527
	1.874.661	392.196.527
5.3 Créditos Impositivos		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	285.998.866	214.359.864
	285.998.866	214.359.864
<u>No Corrientes</u>		
Impuesto Ley Crédito Computable	24.992.273	32.877.025
Retenciones Ganancias recibidas	9.690.957	12.748.334
	34.683.230	45.625.359
5.4 Otras Inversiones		
<u>Corrientes</u>		
Otras (Anexos II y III)	34.526.641.532	-
	34.526.641.532	-
<u>No Corrientes</u>		
Otras (Anexos II y III)	54.594.011.427	82.141.935.083
	54.594.011.427	82.141.935.083
5.5 Proveedores de Bienes y Servicios		
<u>Corrientes</u>		
Provisión Facturas a Recibir	256.206.159	237.129.780
	256.206.159	237.129.780
5.6 Deudas Fiscales		
<u>Corrientes</u>		
Retenciones de Impuesto a las Ganancias	20.078	19.685
Subtotal Impuesto a las Ganancias	20.078	19.685
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	9.836.119	9.416.077
	9.856.197	9.435.762

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II P° 132


MARTÍN CHIARODOTTI
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 09/03/2026
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 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 3.3)

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

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 31 de diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior, se conforman de la siguiente manera:

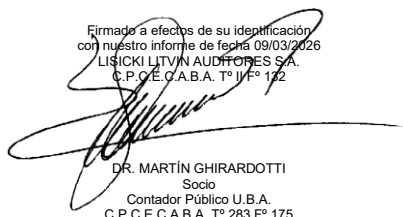
a) Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Financieras		Créditos Impositivos		Otras Inversiones	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	1.874.661	392.196.527	285.998.866	214.359.864	34.526.641.532	-
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Subtotal	1.874.661	392.196.527	285.998.866	214.359.864	34.526.641.532	-
En el segundo año	-	-	34.683.230	45.625.359	54.594.011.427	82.141.935.083
Total a Vencer	1.874.661	392.196.527	320.682.096	259.985.223	89.120.652.959	82.141.935.083
TOTAL	1.874.661	392.196.527	320.682.096	259.985.223	89.120.652.959	82.141.935.083

b) Deudas


Plazo de Vencimiento	Proveedores de Bienes y Servicios		Deudas Fiscales	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	256.206.159	237.129.780	9.856.197	9.435.762
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Subtotal	256.206.159	237.129.780	9.856.197	9.435.762
Total a Vencer	256.206.159	237.129.780	9.856.197	9.435.762
TOTAL	256.206.159	237.129.780	9.856.197	9.435.762

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 172


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 09/03/2026
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 31 DE DICIEMBRE DE 2025

7. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

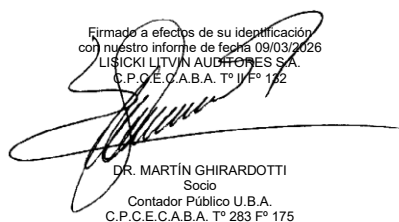
Rescate Parcial Anticipado VDF Clase B serie 2 – Julio de 2025

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.

8. HECHOS POSTERIORES

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITVIN AUDIFORES 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 09/03/2026
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

INVERSIONES FINANCIERAS

POR EL EJERCICIO ANUAL


INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 3.3)

Denominación y características de los valores	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
<u>Fondos Comunes de Inversión</u>		
Gainvest Pesos	1.874.661	392.196.527
Total Inversiones Financieras	1.874.661	392.196.527

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 09/03/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

OTRAS INVERSIONES

POR EL EJERCICIO ANUAL


INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

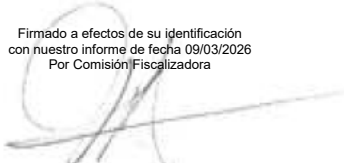
(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 3.3)


Concepto	USD	TC	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Corrientes				
<u>Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (Anexo III)</u>				
VDF Clase B Serie 2	23.877.345	1.446,00	34.526.641.532	-
Total Otras Inversiones Corrientes			34.526.641.532	-
No Corrientes				
VDF Clase B Serie 2			-	32.048.950.575
VDF Clase B Serie 3	14.916.267	1.446,00	21.568.922.804	19.476.055.112
VDF Clase A Serie 7	22.838.927	1.446,00	33.025.088.623	30.616.929.396
Total Inversiones No Corrientes			54.594.011.427	82.141.935.083
Total Inversiones			89.120.652.959	82.141.935.083

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 09/03/2026
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

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL EJERCICIO ANUAL

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre – Ver Nota 3.3)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Monto en Pesos 31/12/2025	Monto en Pesos 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
<u>Caja y Bancos</u>					
Bancos	USD	24.403	1.446	35.287.041	44.598.894
				35.287.041	44.598.894
Total Activo Corriente				35.287.041	44.598.894
ACTIVO NO CORRIENTE					
<u>Inversiones</u>					
Val. de deuda fiduciaria Landmark	USD	61.632.540	1.446	89.120.652.959	82.141.935.083
				89.120.652.959	82.141.935.083
Total Activo No Corriente				89.120.652.959	82.141.935.083
Total Activo				89.155.940.000	82.186.533.977
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total Pasivo Corriente				-	-
PASIVO PASIVO NO CORRIENTE					
No Existe				-	-
Total Pasivo No Corriente				-	-
Total Pasivo				-	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 09/03/2026
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

APERTURA DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

POR EL EJERCICIO ANUAL

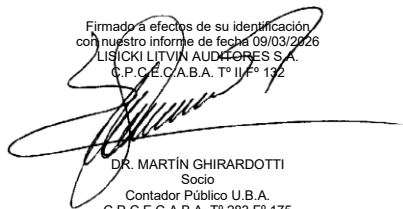
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR – VER NOTA 3.6

(Cifras expresadas en Pesos de cierre – Ver Nota 3.3)

Rubros	Gastos de Administración	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Honorarios Profesionales	20.209.687	20.209.687	18.694.915
Gastos Generales	56.883.905	56.883.905	6.558.404
Ingresos Brutos	121.260.410	121.260.410	130.038.264
Impuestos, tasas y contribuciones	14.456	14.456	-
Gastos y Acuerdos Judiciales	19.001.412	19.001.412	21.473.849
Comisiones	2.580.509	2.580.509	2.436.569
Total 31/12/2025	219.950.379	219.950.379	
Total 31/12/2024	179.202.001		179.202.001

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 09/03/2026
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

