

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

(en liquidación - Nota 9)

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N° 10
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA



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

CUIT: 30-71549849-5

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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, 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 11 y en los anexos I a V.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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. ENFASIS SOBRE EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo expuesto en la Nota 9 a los estados contables, en la que se informa que el Fondo ha iniciado su proceso de liquidación conforme a lo previsto en su reglamento de gestión. Asimismo, tal como se describe en la Nota 3.1. b), la Sociedad Gerente continúa llevando adelante la realización de los activos mediante estrategias comerciales consistentes con las utilizadas durante el curso normal de las operaciones, motivo por el cual los estados contables no han sido preparados sobre la base del valor límite de salida o valor neto de realización.

ISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 15° 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.)

1.4. 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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.

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.

1.5. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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.

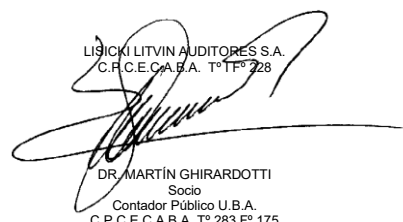
En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 es responsable de la evaluación 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.

1.6. 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.



LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.F.C.E.C.A.B.A. T° TF° 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 263 F° 175

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

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


- 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.
- 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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.



ILYSOCKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 177 228

DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Nº 283 Fº 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

CUIT: 30-71549849-5

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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, así como las notas 1 a 11 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a V 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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 FECED 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 es responsable de la evaluación de la capacidad de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

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

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de
ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260
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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

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 cambiaria, 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), tiene como objeto la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.

Respecto a la inversión del Fondo en el Multiproyecto Prima Caballito, durante el 2025 hubo un sostenido volumen de ventas mostrando un crecimiento respecto a los últimos años, durante el año se han efectuado ventas a crédito.

Asimismo, mantiene la inversión en el Fideicomiso Ordinario Zabala 3838, donde el fondo posee un 67% de participación, cuyo activo principal es un inmueble ubicado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por último, en el transcurso del ejercicio 2025 se realizó el segundo rescate parcial de Cuotapartes en especie del Fondo permitiéndole a los cuotapartistas tener una nueva alternativa de salida, transformando sus cuotapartes en metros cuadrados terminados. Finalmente, en el primer semestre del 2026 se espera la realización de la primera Liquidación parcial en efectivo.

EL DIRECTORIO

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

EJERCICIO ECONÓMICO N° 10

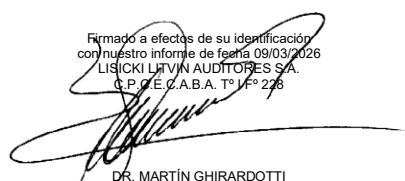
ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

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 3.5)

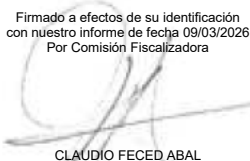
Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario – Ley 27.260
Objeto del Fondo:	La identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración hasta el 22 de diciembre de 2024 (Ver Nota 9).
Inscripción en la Inspección General de Justicia	29 de noviembre de 2016 en el Registro Nro. 23536 Libro 82.
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71549849-5
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°
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 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 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025


COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024	PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 5.1)	5.591.639.417	346.968.876	Proveedores de Bienes y Servicios (Nota 5.7)	49.089.266	128.949.794
Inversiones Financieras (Nota 5.2 y Anexo I)	-	338.253.171	Deudas Fiscales (Nota 5.8)	353.738.226	624.645
Cuentas por Cobrar a Clientes en Moneda (Nota 5.3)	435.794.923	89.351.547	Deudas en Especie (Nota 5.9)	712.281.477	542.966.889
Créditos Impositivos (Nota 5.4)	4.186.497	359.161.555	Otras Deudas (Nota 5.10)	2.071.519.364	645.571.012
Otras Cuentas por Cobrar en Moneda (Nota 5.5)	6.223.841	3.935.002			
Bienes de Cambio (Nota 5.6)	33.581.330.771	41.762.906.423			
Total Activo Corriente	<u>39.619.175.449</u>	<u>42.900.576.574</u>	Total Pasivo Corriente	<u>3.186.628.333</u>	<u>1.318.112.340</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Impositivos (Nota 5.4)	146.066.085	91.030.414	Deudas Fiscales (Nota 5.8)	9.490	12.484
Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Anexo II)	9.001.899.237	8.987.688.972	Otras Deudas (Nota 5.10)	16.953.150	8.433.723
Total Activo No Corriente	<u>9.147.965.322</u>	<u>9.078.719.386</u>	Total Pasivo No Corriente	<u>16.962.640</u>	<u>8.446.207</u>
			Total Pasivo	<u>3.203.590.973</u>	<u>1.326.558.547</u>
TOTAL ACTIVO	<u>48.767.140.771</u>	<u>51.979.295.960</u>	Patrimonio Neto (Según Estado Respectivo)	45.563.549.798	50.652.737.413
			Total Pasivo y Patrimonio Neto	<u>48.767.140.771</u>	<u>51.979.295.960</u>


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LIŠICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 FECEDE ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

ESTADO DE 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

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos Netos por la Venta de Bienes (Notas 5.11)	5.816.586.495	3.520.206.812
Costo de los Bienes Vendidos (Anexo III)	(6.055.864.890)	(4.189.273.949)
Pérdida Bruta	(239.278.395)	(669.067.137)
Honorarios Agente de Administración	-	(236.599.587)
Honorarios Agente de Custodia	(81.714.296)	(156.631.697)
Gastos de Comercialización (Anexo V)	(1.166.188.139)	(735.378.286)
Gastos de Administración (Anexo V)	(198.491.308)	(227.796.868)
Pérdida Operativa	(1.685.672.138)	(2.025.473.575)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	860.136.814	(2.682.098.037)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 5.12)	281.657.022	786.084.308
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Nota 5.13)	(41.589.823)	(47.651.743)
Pérdida del Ejercicio	(585.468.125)	(3.969.139.047)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

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

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Total cuotas partes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2023	461.755.959	46.275.497.586	46.737.253.545	16.998.885.498	63.736.139.043
Rescate de cuotas partes	(66.031.063)	(6.617.392.300)	(6.683.423.363)	(2.430.839.220)	(9.114.262.583)
Resultado del Ejercicio				(3.969.139.047)	(3.969.139.047)
Saldos al 31 de diciembre 2024	395.724.896	39.658.105.286	40.053.830.182	10.598.907.231	50.652.737.413
Rescate cuotas partes	(37.075.390)	(3.473.634.508)	(3.510.709.898)	(993.009.592)	(4.503.719.490)
Resultado del Ejercicio				(585.468.125)	(585.468.125)
Saldos al 31 de diciembre 2025	358.649.506	36.184.470.778	36.543.120.284	9.020.429.514	45.563.549.798

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

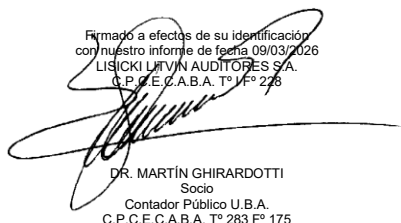
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	31/12/2025	31/12/2024
<u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	685.222.047	2.041.579.157
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	5.591.639.417	685.222.047
Aumento (disminución) neto del Efectivo y Equivalentes	4.906.417.370	(1.356.357.110)
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u>		
<u>Actividades Operativas</u>		
Resultado del Ejercicio	(585.468.125)	(3.969.139.047)
<u>Partidas que no Representan Flujos de Efectivo:</u>		
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios (Nota 5.13)	41.589.823	47.651.743
Rescate de cuotas partes en especie	(4.503.719.490)	(9.114.262.583)
<u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u>		
(Aumento) de Cuentas por Cobrar en Moneda	(346.443.376)	(51.362.162)
Disminución de Créditos Impositivos	299.939.387	551.130.022
(Aumento) disminución de Otras Cuentas por Cobrar en Moneda	(2.288.839)	162.272.363
Disminución de los Bienes de Cambio	8.181.575.652	11.400.285.486
(Disminución) de Proveedores de Bienes y Servicios	(79.860.528)	(72.967.710)
Aumento de Deudas Fiscales	353.110.587	252.074
Aumento (Disminución) de Deudas en Especie	169.314.588	(899.979.373)
Aumento de Otras Deudas	1.434.467.778	610.626.502
Efectivo Neto Generado por (utilizado en) las Actividades Operativas	4.962.217.457	(1.335.492.685)
<u>Actividades de Inversión</u>		
Devolución de aportes	(55.800.087)	(20.864.425)
Efectivo Neto (utilizado en) las Actividades de Inversión	(55.800.087)	(20.864.425)
Aumento (disminución) neto del Efectivo y Equivalentes	4.906.417.370	(1.356.357.110)
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u>		
Caja y Bancos (Nota 5.1)	5.591.639.417	346.968.876
Inversiones Financieras (Nota 5.2 y Anexo I)	-	338.253.171
Total Efectivo y Equivalentes al Cierre	5.591.639.417	685.222.047

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
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 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL FONDO

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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), es un fondo común cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.321 del 3 de noviembre de 2016. Asimismo, la C.N.V., mediante la resolución N° 18.333 del 10 de noviembre de 2016, resolvió autorizar la oferta pública de las cuotas partes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de V/N U\$S 20.000.000 y hasta un monto máximo de V/N U\$S 400.000.000.

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 residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media. A tal fin se procurará la adquisición de terrenos (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas) para desarrollar inmuebles residenciales con destino a su futura enajenación, obteniendo un margen de utilidad entre los costos de incorporación y desarrollo y el precio de venta posterior.

2.2 Activos del Fondo

Activos Autorizados

El Fondo podrá realizar las siguientes inversiones:

Activos Específicos: el Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos –principalmente para el desarrollo inmobiliario–, en el marco de lo previsto por el art. 42 inc. b) de la ley 27.260. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, deberán representar el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina.

Activos No Específicos: el Fondo podrá invertir transitoriamente en Activos No Específicos durante el Período de Formación de Activos Específicos o como mecanismo de administración de sus disponibilidades:

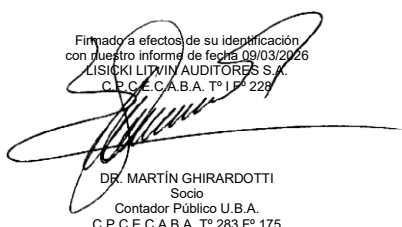
2.3 Moneda del Fondo

Es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.

2.4 Moneda de Pago

Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de normas imperativas, en cuyo caso el Administrador realizará las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la República Argentina habilitada para el pago, el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITWIN 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 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

2.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

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

2.6 Clases e Integración de Cuotapartes

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

Al cierre del presente ejercicio, el valor contable de las Cuotapartes es de U\$S 1,3735 (expresado en moneda del Fondo).

2.7 Honorarios y Gastos del Fondo

2.7.1. Honorarios del Administrador y Custodio

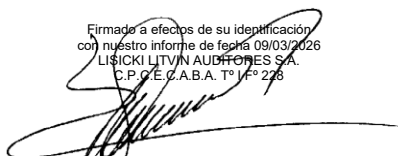
Los honorarios a ser percibidos por el Administrador, el Custodio del Fondo están detallados en el Capítulo 7 del Reglamento de Gestión.

2.7.2 Gastos del Fondo

Gastos Ordinarios de Gestión

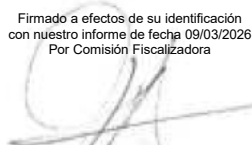
El máximo de gastos correspondientes a este concepto no excederá el 1,5% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder; (iii) gastos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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 276



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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

2.8. Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. Salvo el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV. La realización de los activos se efectuará conforme a lo establecido en el capítulo 8 del reglamento de gestión. (Ver Nota 9).

2.9 Plazo de duración del Fondo

El plazo fue prorrogado hasta el 22 de diciembre de 2024 por Asamblea General Extraordinaria del 18/12/2020 e informado a la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante un Hecho Relevante del 23/12/2020. (Ver Nota 9)

2.10 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

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

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

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1 Bases de Preparación y Presentación de los Estados Contables

- a) 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:

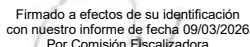
- a) "Créditos por ventas" por "Cuentas por cobrar a clientes en moneda"
b) "Otros Créditos" por "Créditos impositivos"
c) "Otros Créditos" por "Otras cuentas por cobrar en Moneda".
d) "Participaciones permanentes en otros entes" por "Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios"
e) "Anticipo de clientes" por "Deudas en especie"
f) "Deudas Comerciales" por "Proveedores de Bienes y Servicios"
g) "Cargas Fiscales" por "Deudas Fiscales"
- b) Como se explica en la nota 9, el Fondo ha iniciado su proceso de liquidación conforme a lo previsto en su reglamento de gestión. No obstante ello, al cierre del presente ejercicio el Fondo continúa desarrollando las acciones necesarias para la realización de sus activos mediante mecanismos y estrategias comerciales consistentes con las utilizadas durante el curso normal de sus operaciones. En este contexto, la Sociedad Gerente considera que la realización de los activos no se efectuará mediante un proceso de liquidación inmediata o venta forzada, sino a través de transacciones efectuadas en condiciones normales de mercado, procurando preservar el valor económico de los mismos. En consecuencia, y considerando las características del proceso de desinversión en curso, para la medición de los activos y pasivos del Fondo no se ha adoptado como criterio general el valor límite de salida o valor neto de realización, manteniéndose los criterios de medición aplicados durante el curso habitual de las operaciones, en tanto se estima que los mismos continúan representando razonablemente los importes recuperables de dichos activos.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISCHIK LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. N° 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 FECED ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A.- T.122 -F. 225



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

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 el órgano de administración de la Sociedad 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)”.

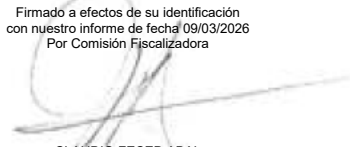
Los presentes estados contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de las dispensas antes mencionadas podría provocar sobre la información en ellos contenida.

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

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 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, de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.1 habiendo sido algunas partidas reclasificadas a los efectos de su presentación comparativa con los 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. Cuentas por cobrar a clientes en moneda, créditos impositivos y otras cuentas por cobrar en moneda

Las cuentas por cobrar a clientes en moneda, créditos impositivos y las otras cuentas por cobrar en moneda, sobre los que tienen componentes financieros explícitos, se miden a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se miden a valor nominal.

Los saldos se encuentran netos de la previsión por desvalorización, de corresponder.


La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos activos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en Nota 8.

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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

4.4. 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.

4.5. Bienes de Cambio

Se compone del terrenos y los edificios construidos sobre el mismo en Caballito. Los mismos en su conjunto, se encuentran valuados a su costo de reproducción al cierre.

El valor de los bienes de cambio en su conjunto no supera su valor recuperable.

4.6. Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios

Las participaciones en subsidiarias, asociadas y los negocios conjuntos societarios son registradas por el método del valor patrimonial proporcional. Las ganancias y pérdidas no realizadas por transacciones entre partes relacionadas se eliminan en la medida de la participación del Fondo en estas entidades. Las políticas contables de las participadas han sido modificadas en caso de ser necesario para asegurar la consistencia con las políticas contables adoptadas por el Fondo. Para la medición de estas inversiones, se han utilizado los últimos estados contables disponibles al cierre de cada ejercicio.

En este caso se corresponde a la participación en el Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 (ver Nota 7). y la información utilizada para el cálculo fue proporcionada por el Fiduciario y corresponde a los activos netos al 31 de diciembre de 2025 reexpresados conforme Nota 7. Dicha información cuenta con informe de auditoría sin observaciones con fecha 9 de marzo de 2026.

4.7. Valor recuperable de las Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios

El valor recuperable de las Participaciones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios es revisado a cada cierre en tanto que algún suceso o cambio en las circunstancias indique indicios de deterioro.

En caso de identificar una desvalorización, se reconoce una pérdida por el importe en exceso del valor en libros del activo respecto de su importe recuperable.

A efectos de evaluar las pérdidas por desvalorización, los activos se agrupan al nivel de actividad o línea de negocio identificable, cuyo desarrollo por parte de la Entidad genera entradas de efectivo independientes de otras actividades o líneas de negocio (AGEs), o cuando fuera posible de cada activo individual.

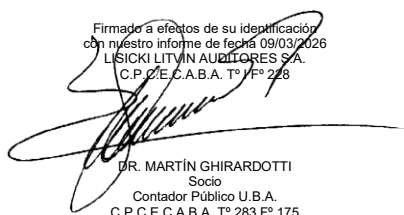
En el presente ejercicio, el Fondo ha realizado la presente evaluación y no ha identificado indicios de deterioro

4.8. Proveedores de bienes y servicios, Deudas fiscales y Otras deudas.

Las deudas con proveedores de bienes y servicios, deudas fiscales y deudas en moneda con partes relacionadas que tienen componentes financieros explícitos, se miden a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. En el resto de los casos se miden por su valor nominal.

La información adicional sobre el plazo estimado de vencimiento de estos pasivos, así como las tasas de interés que devengan, en caso de corresponder, se expone en Nota 8.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

4.9. Deudas en especie

Los anticipos recibidos de clientes se miden por el mayor valor entre el importe que corresponde a la medición inicial del bien o servicio recibido que originó la obligación, y la sumatoria de los costos inevitables de cumplir con dichas obligaciones.

4.10. Costo de los bienes vendidos

El costo de los bienes vendidos se calcula aplicando el costo corriente de los bienes vendidos.

4.11. 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.

4.12. Cuentas de Capital social y Patrimonio neto

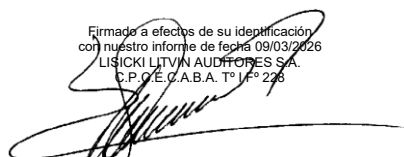
Se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en la Nota 3.3. La cuenta "Cuotas partes" se mantienen a sus valores nominales y el ajuste derivado de dicha reexpresión monetaria realizada de acuerdo con la Nota 3.3, se expone en la cuenta de "Ajuste de cuotas partes".

4.13. Cuentas de Resultados

Las cuentas de resultados se encuentran reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.3.

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° 236



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

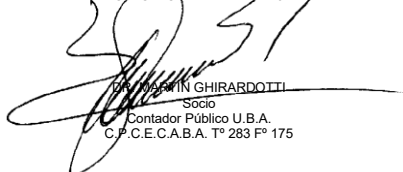
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) al 31 de 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	10.160.450	2.556.908
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	5.581.478.967	344.411.968
	5.591.639.417	346.968.876
5.2 Inversiones Financieras		
<u>Corrientes</u>		
Fondos comunes de Inversión (Anexo I)	-	338.253.171
	-	338.253.171
5.3 Cuentas por Cobrar a Clientes en Moneda		
<u>Corrientes</u>		
Deudores por Ventas	435.794.923	89.351.547
	435.794.923	89.351.547
5.4 Créditos Impositivos		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	-	342.784.339
Saldo a Favor de Impuesto sobre los Ingresos Brutos y Retenciones	-	10.869.931
Crédito Impuesto Ganancia Mínima Presunta	4.186.497	5.507.285
	4.186.497	359.161.555
<u>No Corrientes</u>		
Retenciones y Percepciones de Impuesto a las Ganancias	109.684.500	49.262.446
Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios	36.381.585	41.767.968
	146.066.085	91.030.414
5.5 Otras Cuentas por Cobrar en Moneda		
<u>Corrientes</u>		
Seguros a Devengar	6.223.841	3.935.002
	6.223.841	3.935.002
5.6 Bienes de Cambio		
Terreno Caballito	9.302.258.150	10.958.851.016
Obra Caballito	24.279.072.621	30.804.055.407
	33.581.330.771	41.762.906.423

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

5.7 Proveedores de Bienes y Servicios

Corrientes

Proveedores	10.263.670	28.836.247
Provisiones varias en Moneda Extranjera (Anexo IV)	17.088.181	76.093.246
Provisión Facturas a Recibir	21.737.415	24.020.301
	49.089.266	128.949.794

5.8 Deudas Fiscales

Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias	156.320	624.645
Subtotal Impuesto a las Ganancias	156.320	624.645
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	322.786.745	-
Impuesto al Valor Agregado	30.795.161	-
	353.738.226	624.645

No Corrientes

Impuesto Diferido	9.490	12.484
	9.490	12.484

5.9 Deudas en Especie

Corrientes

Edificio 2	31.807.156	-
Edificio 3	-	20.213.871
Edificio 4	135.123.146	18.950.504
Edificio 6	529.011.570	489.349.129
Anticipo de clientes	16.339.605	14.453.385
	712.281.477	542.966.889

5.10 Otras Deudas


Corrientes

Rescate cuotas partes (Anexo IV)	2.037.214.220	610.999.479
Liquidación expensas a pagar Prima Caballito	27.643.350	34.541.303
Alquileres cobrados por adelantado	180.000	30.165
Otras deudas	6.481.794	65
	2.071.519.364	645.571.012

No Corrientes

Depósitos en Garantía	4.396.500	6.329.469
Depósitos en Garantía en Moneda Extranjera (Anexo IV)	12.556.650	2.104.254
	16.953.150	8.433.723

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Cont.)

<u>En el Estado de Resultados:</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
5.11 Ingresos Netos por la Venta de Bienes		
Entregas de posesión etapa A	1.487.563.229	882.423.956
Entregas de posesión etapa B	1.828.116.540	105.848.893
Entregas de posesión etapa C	1.762.905.830	1.630.761.528
Entregas de posesión etapa D.3	225.707.205	459.636.500
Entregas de posesión etapa D.2	512.293.691	441.535.935
	<u>5.816.586.495</u>	<u>3.520.206.812</u>
5.12 Otros Ingresos y Egresos		
Fee cesión boleto	18.623.171	42.912.854
Alquileres ganados	262.641.356	155.577.512
Resultado por rescate cuotas partes	18.825.526	587.593.942
Resultado por distribución de créditos fiscales	(18.433.031)	-
	<u>281.657.022</u>	<u>786.084.308</u>
5.13 Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos societarios		
Resultado Inversión Fideicomiso Ordinario Zabala	(41.589.823)	(47.651.743)
	<u>(41.589.823)</u>	<u>(47.651.743)</u>

6. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y CAPITAL A MANTENER

De acuerdo con lo mencionado en Nota 3 los presentes estados contables fueron elaborados de conformidad con las Normas contables profesionales aprobadas por la Comisión Nacional de Valores y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De conformidad con dichas normas, el criterio del capital a mantener es el financiero en pesos.

Dicho capital financiero en pesos ascendía a \$ 461.755.959 (USD 29.355.115 al tipo de cambio vendedor BNA 15,73) a la fecha de suscripción. Luego del resultado definitivo de los Rescates Parciales de Cuotas partes del Fondo, asciende a \$ 358.649.506 (USD 22.800.350).

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital luego de los rescates corresponde a USD 22.800.350. En consecuencia, cualquier diferencia entre el capital en pesos y el patrimonio se considera resultado de acuerdo con las citadas normas contables.

No obstante esto, no todos los resultados son distribuibles de acuerdo con el art. 42 inc. b) de la Ley 27.260, en cuanto obliga a los inversores a que mantengan invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiendo retirar solo la rentabilidad. Cabe mencionar que el plazo de 5 años establecido en el artículo antes mencionado se ha cumplido con fecha 21 de diciembre de 2021.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 278



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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

Asimismo, el art. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores establece que "Los cuotapartistas gozarán del derecho a la distribución de utilidades que arroje el Fondo cuando así lo establezca el Reglamento de Gestión y conforme al procedimiento elaborado por la Sociedad Gerente, autorizado por el Organismo. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la Ley N° 27.260."

La distribución de la totalidad del resultado que arroja el Estado de Resultados en pesos menoscabaría el capital en dólares y por lo tanto vulneraría lo prescripto en las Normas mencionadas.

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

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

	USD	Tipo de Cambio	\$
Capital Suscripto	22.800.350	15,73	358.649.506
Reserva Mantenimiento de Capital	22.800.350	1455 – 15,73 (*)	32.815.859.745
Resultado Distribuible			<u>12.389.040.547</u>
Patrimonio Neto 31/12/2025			<u>45.563.549.798</u>

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

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

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

7. INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS

Multiproyecto Prima Caballito

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

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

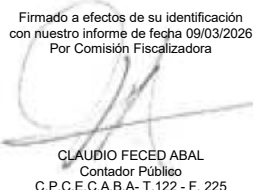
En septiembre de 2017 se contrató al reconocido estudio Sposito y Asociados S.R.L para la Dirección de Obra y a COMS SA para la auditoría de obra. El proyecto se puso en marcha bajo el nombre PRIMA CABALLITO y cuenta con 365 unidades residenciales, 256 cocheras, 107 bauleras y 14 locales comerciales.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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

7. INVERSIONES EN ACTIVOS ESPECÍFICOS (Cont.)

Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838

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

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

Con fecha 5 de mayo de 2020 Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838 suscribió la escritura de cancelación de saldo de precio.

El administrador alcanzó un acuerdo formal con un desarrollador inmobiliario para impulsar el nuevo proyecto de la propiedad. Esta gestión no implica ninguna inversión adicional para el fondo, que cedió la propiedad para que sea desarrollada por el Fideicomiso Zabala y el mismo le devuelve al Fondo unidades terminadas que podrán ser vendidas o asignadas en una etapa posterior del mecanismo de Rescate en Especie.

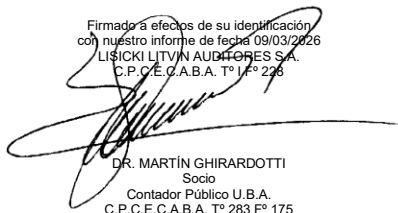
8. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS

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

a) Inversiones Temporarias y Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Financieras		Créditos				Otras cuentas por cobrar en Moneda	
			Créditos por cobrar		Créditos Impositivos			
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
Con Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
A Vencer	-	338.253.171	435.794.923	89.351.547	4.186.497	359.161.555	6.223.841	3.935.002
- Hasta tres meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De tres a seis meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-
Total a Vencer	-	338.253.171	435.794.923	89.351.547	4.186.497	359.161.555	6.223.841	3.935.002
En el segundo año	-	-	-	-	146.066.085	91.030.414	-	-
Total con Plazo	-	338.253.171	435.794.923	89.351.547	150.252.582	450.191.969	6.223.841	3.935.002
Total	-	338.253.171	435.794.923	89.351.547	150.252.582	450.191.969	6.223.841	3.935.002

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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

8. PLAZOS DE CANCELACIÓN DE LAS INVERSIONES FINANCIERAS, LOS CRÉDITOS Y DEUDAS (Cont.)

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Deudas							
	Proveedores de bienes y servicios		Deudas Fiscales		Deudas en especie		Otras Deudas	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Sin Plazo	-	-	-	-	-	-	-	-
Con Plazo								
- Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Vencido	-	-	-	-	-	-	-	-
A Vencer								
- Hasta tres meses	49.089.266	128.949.794	353.738.226	624.645	16.339.605	14.453.385	2.071.519.364	645.571.012
- De tres a seis meses	-	-	-	-	695.941.872	528.513.504	-	-
- De seis a nueve meses	-	-	-	-	-	-	-	-
- De nueve a doce meses	-	-	-	-	-	-	-	-
Total a Vencer	49.089.266	128.949.794	353.738.226	624.645	712.281.477	542.966.889	2.071.519.364	645.571.012
En el segundo año	-	-	9.490	12.484	-	-	16.953.150	8.433.723
Total con Plazo	49.089.266	128.949.794	353.747.716	637.129	712.281.477	542.966.889	2.088.472.514	654.004.735
Total	49.089.266	128.949.794	353.747.716	637.129	712.281.477	542.966.889	2.088.472.514	654.004.735

9. PROCESO DE LIQUIDACIÓN

Atento al vencimiento del plazo del Fondo ocurrido el 22 de diciembre de 2024, mediante Acta de Directorio, Allaria Fondos Administrados S.G.F.C.I.S.A. (la "Sociedad") ha aprobado (i) el inicio del período de liquidación del Fondo y (ii) el plan de desinversión para la realización de los activos, de conformidad con los términos y plazos previstos en el Reglamento de Gestión del Fondo (la "Liquidación" y el "Plan de Desinversión"). La Sociedad, junto con Banco de Valores S.A. -sociedad depositaria del Fondo-, actuará como liquidador del Fondo. Toda la información relativa a la Liquidación del Fondo, incluyendo lo vinculado al Plan de Desinversión, será informada por la Sociedad mediante la publicación de Hechos Relevantes en la Autopista de Información Financiera ("AIF") de la Comisión Nacional de Valores y en los mercados donde se encuentran listadas las Cuotapartes.

Mediante Hecho Relevante de fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad ha informado los principales lineamientos en los que se llevará a cabo la Liquidación del Fondo.

En tal sentido, se destaca que se procurará que todas las medidas de desinversión a ser llevadas a cabo en virtud de la Liquidación, sean en observancia del mejor interés de los Cuotapartistas y en consonancia con los objetivos de inversión del Fondo.

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Gestión (i) a partir del inicio del trámite de liquidación no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos; (ii) el proceso de realización de Activos No Específicos no deberá exceder el período máximo de treinta (30) días corridos desde el inicio del proceso de liquidación; y (iii) el plazo de realización de los Activos Específicos no deberá exceder el período máximo de setecientos treinta (730) días corridos desde el inicio del procedimiento de liquidación del Fondo -cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por la Sociedad en la AIF, con la pertinente justificación- (el "Período de Liquidación").

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 17º Fº 278



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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

9. PROCESO DE LIQUIDACIÓN (Cont.)

Asimismo, durante el Período de Liquidación, y los fines de garantizar un normal desenvolvimiento del Fondo, se respetará lo establecido en el Reglamento de Gestión para los gastos, impuestos, honorarios y demás erogaciones que se vinculen con la operatoria ordinaria del mismo (los "Gastos"), constituyéndose las reservas que correspondan al efecto.

Con relación al Plan de Desinversión, los pagos a los Cuotapartistas en la moneda del Fondo serán totales o parciales, en la medida en que existan fondos disponibles que superen el 10% del Patrimonio Neto del Fondo y siempre que no se viera comprometida la reserva efectuada para los Gastos, conforme lo determine la Sociedad. Por otro lado, la Sociedad establecerá condiciones para realizar rescates parciales voluntarios de Cuotapartes en especie, de conformidad con los términos del Reglamento de Gestión. Todo ello, sin perjuicio de otras alternativas que la Sociedad ponga a disposición de los Cuotapartistas en el futuro.

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

10. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

Realización de los Activos No Específicos

En el marco de la Liquidación del Fondo, se ha procedido a la realización de los Activos No Específicos de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Gestión.

Segundo Rescate Parcial de Cuotapartes

Con fecha 7 de marzo de 2025, se publicó el Aviso del Segundo Rescate Parcial informando la apertura de un segundo rescate parcial en especie del Fondo y en el cual se establecieron los términos y condiciones para la participación en el mismo (el "Rescate"). Conforme al Aviso de Resultado del Segundo Rescate de fecha 28 de marzo de 2025, se informó que los Cuotapartistas ejercieron el Rescate por la cantidad total de 2.356.986 Cuotapartes (entre Clase A y Clase B), quedando la cantidad total de 22.800.350 Cuotapartes en circulación, por un valor nominal total de V/N U\$S 22.800.350.

11. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre del periodo 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 AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I, 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

INVERSIONES FINANCIERAS

POR EL EJERCICIO ANUAL

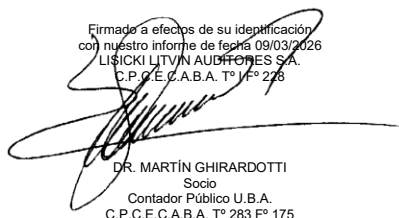
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Gainvest Renta Fija dólar	-	335.935.796
Gainvest Pesos	-	2.317.375
Total	-	338.253.171

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° 116° 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 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

PARTICIPACIONES EN SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS SOCIETARIOS

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Denominación	Domicilio	Clase	Actividad Principal	Información sobre el Ente Emisor				Participación según Aportes	Saldo en Pesos 31/12/2025	Saldo en Pesos 31/12/2024
				Fecha	Aportes de los Fiduciantes	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto \$			
Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838	Av. Figueroa Alcorta 3351, Of. 105	Certificados de participación	Invertir en la compra de un inmueble y en el desarrollo del emprendimiento y/o venta del mismo.	31/12/2025	13.497.744.866,40	(62.074.363,00)	13.435.670.503,40	67%	9.001.899.237	8.987.688.972
9.001.899.237									8.987.688.972	

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

COSTO DE LOS BIENES VENDIDOS

POR EL EJERCICIO ANUAL

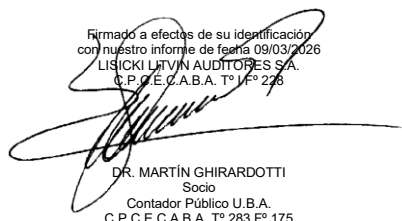
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

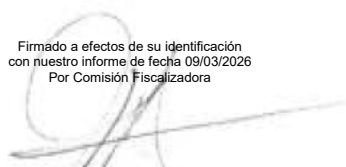
	31/12/2025	31/12/2024
Existencia al Comienzo del Período (Nota 5.6)	41.762.906.423	53.163.191.909
Movimientos del ejercicio	(2.125.710.762)	(7.211.011.537)
Subtotal	39.637.195.661	45.952.180.372
Existencia al Final del Período (Nota 5.6)	(33.581.330.771)	(41.762.906.423)
Costo de los bienes vendidos	6.055.864.890	4.189.273.949

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° 16° 276



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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 CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL EJERCICIO ANUAL

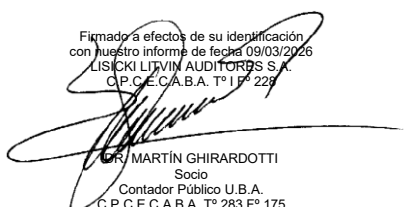
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025 Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

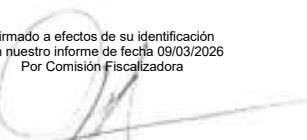
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)


Rubro	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 31/12/2025	Saldo en Pesos 31/12/2024
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
<u>Caja y Bancos</u>				
Citibank NY	3.696,26	1.446	5.344.792	1.065.541
Banco Nación	3.234,05	1.446	4.676.436	-
Banco de Valores	3.544.632,54	1.446	5.125.538.653	318.538.191
Banco Itaú	1.738,60	1.446	2.514.016	2.353.432
Banco BBVA Frances	17.589,19	1.446	25.433.969	3.536.186
BVSA CERA USD	289.053,32	1.446	417.971.101	18.918.618
			5.581.478.967	344.411.968
Total Activo Corriente			5.581.478.967	344.411.968
ACTIVO NO CORRIENTE				
No Existe			-	-
Total Activo No Corriente			-	-
TOTAL ACTIVO			5.581.478.967	344.411.968
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
<u>Deudas comerciales</u>				
Provisiones	11.744,45	1.455	17.088.181	76.093.246
			17.088.181	76.093.246
<u>Otras deudas</u>				
Rescate de cuotas partes	1.400.147,23	1.455	2.037.214.220	610.999.479
			2.037.214.220	610.999.479
Total Pasivo Corriente			2.054.302.401	687.092.725
PASIVO NO CORRIENTE				
<u>Otras Deudas</u>				
Deposito en garantía	8.630,00	1.455	12.556.650	2.104.254
			12.556.650	2.104.254
Total Pasivo No Corriente			12.556.650	2.104.254
TOTAL PASIVO			2.066.859.051	689.196.979

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

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

APERTURA DE GASTOS

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Gastos de Comercialización								Total Gastos de Comercialización 31/12/2025	Total Gastos de Comercialización 31/12/2024
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	413.556.513	413.556.513,00	-
Gastos Publicidad	12.690.469	19.175.819	36.807.523	43.409.143	5.511.213	10.835.606	4.590.455	167.570	133.187.798	90.717.167
Expensas	76.747.066	18.546.779	58.774.024	136.099.349	9.527.768	51.043.827	17.355.240	-	368.094.053	414.249.594
Comisión Inmobiliaria	-	4.276.148	6.121.564	702.724	-	-	130.246	126.258.463	137.489.145	145.485.508
Tasa ABL	8.149.202	17.921.565	11.969.795	53.852.839	8.571.231	1.164.568	2.285.621	9.945.809	113.860.630	84.926.017
Total 31/12/2025	97.586.737	59.920.311	113.672.906	234.064.055	23.610.212	63.044.001	24.361.562	549.928.355	1.166.188.139	
Total 31/12/2024	94.445.080	79.211.269	114.123.929	253.149.430	19.045.168	9.797.011	28.521.884	137.084.515		735.378.286

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° 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 09/03/2026
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

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

APERTURA DE GASTOS

POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Gastos de Administración								Total Gastos de Administración 31/12/2025	Total Gastos de Administración 31/12/2024
	Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Multiproyectos		
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	33.883.601	33.883.601	36.985.821
Gastos Proyecto Caballito	815.047	1.231.569	2.814.335	2.787.955	353.958	712.005	310.869	7.555.965	16.581.703	5.163.373
Comisiones Desarrollador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.938.860
Gastos y Comisiones Bancarias	-	-	-	-	-	-	-	7.872.148	7.872.148	37.178.092
Honorarios	3.269.873	3.851.259	7.550.281	8.718.264	1.106.868	2.176.216	921.944	69.291.291	96.885.996	113.862.981
Seguridad	55.090	83.244	161.622	188.443	23.925	47.038	19.928	-	579.290	-
Seguros	490.991	741.908	1.440.447	1.679.489	213.228	639.183	177.603	732.953	6.115.802	15.390.279
Gastos Varios	1.511.619	2.218.796	4.451.578	5.022.785	614.876	1.737.854	531.152	20.484.108	36.572.768	6.277.462
Total 31/12/2025	6.142.620	8.126.776	16.418.263	18.396.936	2.312.855	5.312.296	1.961.496	139.820.066	198.491.308	
Total 31/12/2024	5.077.874	7.740.754	14.897.303	17.369.515	2.258.207	6.824.300	1.870.876	171.758.039		227.796.868

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° 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 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