

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL N°6

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**
CUIT: 30-71695342-0
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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 y en los anexos I a V.

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

1.2. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

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

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

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

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

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.

MISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 229

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

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

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

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

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

1.4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN DE ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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

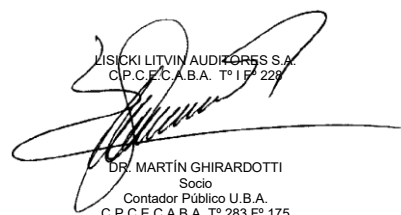
En la preparación de los estados contables, la Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la evaluación de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

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

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

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

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



MISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 117 229

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

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

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

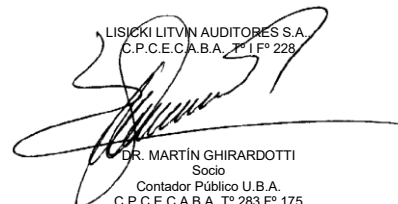
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección del agente administrador del fondo, del principio contable 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 el agente administrador del fondo 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.



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

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

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

CUIT: 30-71695342-0

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden los estados de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, así como las notas 1 a 8 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a V y la memoria de los administradores correspondientes al 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora



CLAUDIO FEDEC 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.)

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.

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

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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.)

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección del agente administrador de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO.

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

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

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

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

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 de diciembre de 2025, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe
- c. Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

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

Por Comisión Fiscalizadora



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

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA

A los Sres Cuotapartistas de
ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
Presente

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

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%.

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

MEMORIA(Cont.)

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO tiene el objetivo exclusivo de otorgar rentabilidad a los Cuotapartistas mediante la inversión directa o indirecta en inmuebles o, para su explotación con destino renta. El Fondo mantiene desde 2020 una inversión en el edificio "TESLA PATRICIOS II", ubicado en Av. Caseros 3039 en el barrio de Parque Patricios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde ha adquirido el 100% de la Unidad Funcional N°170 de PB destinada a local comercial y el 63,8664% de la Unidad Funcional N°186 del piso 9 destinada a oficina comercial y las complementarias 20 y 23 ubicadas en el tercer subsuelo destinadas a cocheras.

En el pasado ejercicio el Fondo continuó con la compra de esta unidad 186, adquiriendo un 17,3691% adicionales en tres instancias diferentes.

EL DIRECTORIO

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 6

ESTADOS CONTABLES POR EL EJERCICIO ANUAL

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

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	La inversión directa o indirecta en bienes inmuebles situados en el país para su explotación con destino renta. En particular, serán orientadas a bienes inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas; (ii) Unidades funcionales, (iii) Locales Comerciales; y (iv) Depósitos o parques logísticos.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.
Domicilio Legal	Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71695342-0

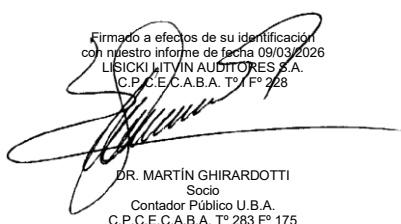
Información del Agente de Administración:

Denominación:	Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Domicilio Legal:	Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Administrador de Fondos Comunes de Inversión.

Información del Agente de Custodia:

Denominación:	Banco Comafi S.A.
Domicilio Legal:	Av. Roque Sáenz Peña 660, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

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)	12.780.910	12.716.284	Proveedores de Bienes y Servicios (Notas 5.5 y 6)	31.275.381	32.609.997
Inversiones Financieras (Notas 5.2 y 6 y Anexo I)	65.567.641	48.898.042	Deudas Fiscales (Notas 5.6 y 6)	30.811.649	5.355.700
Créditos Impositivos (Notas 5.3 y 6)	309.282	1.272.921			
Otras Cuentas por Cobrar en Moneda (Notas 5.4 y 6)	2.314.260	3.044.380			
Total Activo Corriente	80.972.093	65.931.627	Total Pasivo Corriente	62.087.030	37.965.697
 ACTIVO NO CORRIENTE			 PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Impositivos (Notas 5.3 y 6)	8.995.922	9.807.473	Otras Deudas (Notas 5.7 y 6)	59.997.643	61.653.784
Propiedades de Inversión (Anexo II)	5.452.376.381	5.244.758.720			
Activos Intangibles (Anexo III)	-	24.880.319			
Total Activo No Corriente	5.461.372.303	5.279.446.512	Total Pasivo No Corriente	59.997.643	61.653.784
			Total Pasivo	122.084.673	99.619.481
Total Activo	5.542.344.396	5.345.378.139	Patrimonio Neto (Según Estado Respectivo)	5.420.259.723	5.245.758.658
			Total Pasivo y Patrimonio Neto	5.542.344.396	5.345.378.139

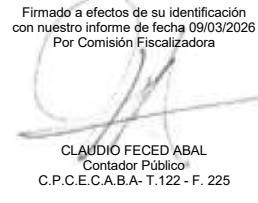
Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a V que se acompañan son parte integrante de este estado.

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° 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

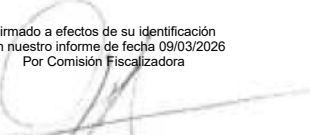
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ingresos Netos por Prestación de Servicios (Notas 5.8)	493.457.704	503.118.354
Costo de los Servicios Prestados (Anexo V)	(36.833.277)	(39.329.100)
Ganancia Bruta	<u>456.624.427</u>	<u>463.789.254</u>
Gastos de Administración (Anexo V)	(154.248.185)	(185.609.123)
Ganancia Operativa	<u>302.376.242</u>	<u>278.180.131</u>
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	(127.875.177)	(4.539.742.849)
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	<u>174.501.065</u>	<u>(4.261.562.718)</u>


Las Notas 1 a 8 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 AUDIFONES 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

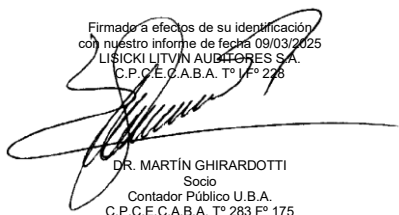
ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025
Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR
(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Aportes de los Cuotapartistas			Resultados No Asignados	Total del Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Total		
Saldos al 31 de diciembre de 2023	464.163.949	12.198.123.358	12.662.287.307	(3.154.699.181)	9.507.588.126
Rescate cuotas partes	(13.023)	(342.242)	(355.265)	88.515	(266.750)
(Pérdida) del Ejercicio	-	-	-	(4.261.562.718)	(4.261.562.718)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	464.150.926	12.197.781.116	12.661.932.042	(7.416.173.384)	5.245.758.658
Ganancia del Ejercicio	-	-	-	174.501.065	174.501.065
Saldos al 31 de diciembre de 2025	464.150.926	12.197.781.116	12.661.932.042	(7.241.672.319)	5.420.259.723

Las Notas 1 a 8 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 09/03/2025
LISICKI LITVIN AUBI FORÉS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228


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

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


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

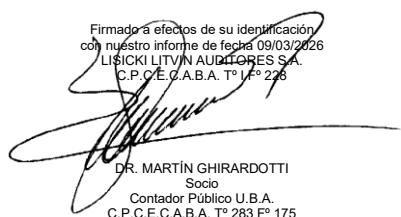
COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

	31/12/2025	31/12/2024
<u>Variación del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	12.716.284	119.157.391
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Ejercicio	12.780.910	12.716.284
Aumento (Disminución) Neta de Efectivo y Equivalentes	64.626	(106.441.107)
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Actividades Operativas		
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	174.501.065	(4.261.562.718)
Resultado Rescate de cuotas partes	-	(65.945)
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas:</u>		
Depreciaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	24.880.319	29.856.384
Resultado por aplicación del modelo de revaluación (Anexo II)	139.691.877	4.530.867.099
Cambios en Activos y Pasivos Operativos		
Disminución de Créditos Impositivos	1.775.190	11.677.301
Disminución de Otras Cuentas por Cobrar en Moneda (Disminución) de Proveedores de Bienes y Servicios	730.120	-
	(1.334.616)	(25.243.335)
Aumento de Deudas Fiscales	25.455.949	1.017.781
(Disminución) de Otras Deudas	(1.656.141)	(15.531.283)
Efectivo Neto Generado por Actividades Operativas	364.043.763	271.015.284
Actividades de Inversión		
Rescate de Fondos Comunes de Inversión	(16.669.599)	(34.878.890)
Altas propiedades de inversión (Anexo II)	(347.309.538)	(342.376.697)
Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades de Inversión	(363.979.137)	(377.255.587)
Actividades de Financiación		
Rescate de cuotas partes	-	(200.804)
Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades de Financiación	-	(200.804)
Aumento (Disminución) Neta de Efectivo y Equivalentes	64.626	(106.441.107)
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Caja y Bancos (Nota 5.1)	12.780.910	12.716.284
Totales	12.780.910	12.716.284

Las Notas 1 a 8 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 LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 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 FEDEC ABAL
Contador Público
C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL FONDO

La inversión directa o indirecta en bienes inmuebles situados en el país para su explotación con destino renta. En particular, serán orientadas a bienes inmuebles tales como: (i) Edificios de oficinas corporativas; (ii) Unidades funcionales, (iii) Locales Comerciales; y (iv) Depósitos o parques logísticos

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

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

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

2.1. Política de Inversión

Objeto del Fondo

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

2.2. Activos del Fondo


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

- 100% de la Unidad Funcional N° 170 ubicada en la planta baja.
- 63,8664% de la Unidad Funcional N° 186 ubicada en el piso 9 y las Unidades Complementarias N° 20 y N° 23 ubicadas en el 3er. subsuelo destinadas a cocheras.

2.3. Tipos y clases de Cuotas partes

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

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. T° 283 F° 228



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

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

2.3. Tipos y clases de Cuotapartes (Cont.)

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

Clase	Cantidad de cuotas partes	Patrimonio Neto	(%)	Valor contable al 31/12/2025
Clase A	9.123.702	102.490.679	1,89%	11,2335
Clase B	426.620.944	4.988.590.161	92,04%	11,6933
Clase C	28.406.280	329.178.883	6,07%	11,5882
Totales	464.150.926	5.420.259.723	100,00%	11,6778

2.4. Honorarios del Administrador, Custodio y Asesor del Inversión

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

2.5. Gastos del Fondo

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

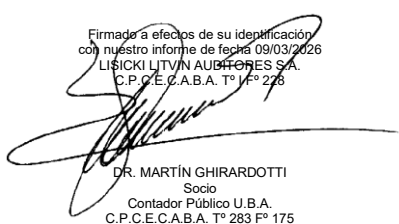
La totalidad de los gastos ordinarios del Fondo no podrán exceder:

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

2.6. Liquidación del Fondo


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

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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1. Bases de preparación de los estados contables

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

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

- “Inversiones Temporarias” por “Inversiones Financieras”.
- “Otros Créditos” por “Créditos impositivos” y “Otras Cuentas por Cobrar en Moneda”.
- “Deudas Comerciales” por “Proveedores de Bienes y Servicios”
- “Cargas Fiscales” por “Deudas Fiscales”

3.2. Clasificación de la Entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la Sociedad 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.

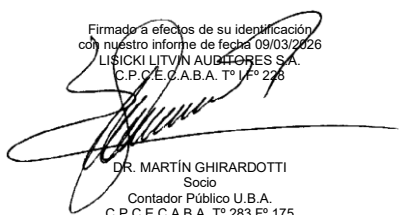
Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre:

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

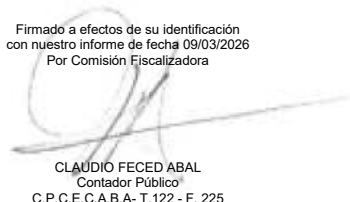
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento del último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 31,55% en 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.

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


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

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


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

3. INFORMACIÓN GENERAL (Cont.)

3.3. Unidad de medida (Cont.)

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

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

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

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

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

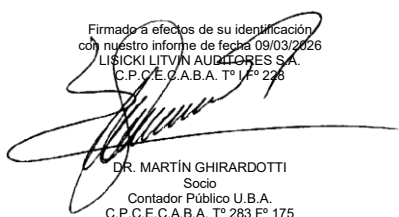
3.5. Circunstancias que afectan la comparabilidad

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 surgen de los estados contables a dicha fecha, reexpresados a moneda del 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.1. Algunos saldos han sido reclasificados 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".

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

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

4.3. Inversiones financieras

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

4.4. Créditos impositivos, Otras cuentas por cobrar en moneda

Los 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.

4.5. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden conforme del modelo de valor razonable previsto en la Resolución Técnica N° 54 párrafo 362 b). Para la valuación, se utilizaron tasaciones elaboradas por valuadores independientes quienes utilizaron como métodos de valuación los métodos de comparables y de capitalización de ingresos, y su registración se realizó el 31 de diciembre de 2025 al tipo de cambio del cierre del ejercicio.

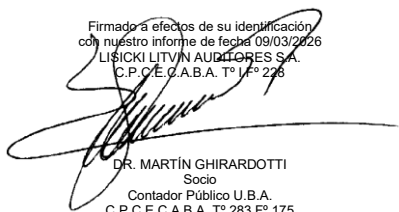
El valor residual contable del inmueble al cierre de los presentes estados contables asciende a \$ 5.452.376.381, arrojando un resultado negativo de \$ 139.691.877 como consecuencia de la aplicación de este valor extremo.

4.6. Activos Intangibles

Los activos intangibles están medidos a su costo de adquisición reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.3, neto de sus amortizaciones acumuladas. Las amortizaciones han sido calculadas sobre los valores reexpresados de los respectivos activos.

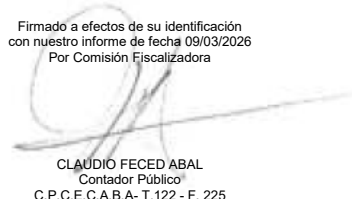
Las amortizaciones están calculadas por el método de la línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de dicha vida útil

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° 112 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

4.7. Valor recuperable de las Propiedades de inversión y los Activos intangibles

El valor recuperable de los Bienes de Uso, Propiedades de inversión, Activos intangibles y 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, la Sociedad 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 otras deudas 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 6.

4.9. 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.

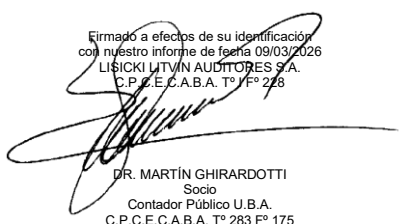
Cuando los Fondos Comunes de Inversión mencionados anteriormente no deban tributar el Impuesto, el inversor receptor de las ganancias que aquellos distribuyan, deberá incorporar dichas ganancias en su propia declaración jurada, siendo de aplicación las normas generales de la ley para el tipo de ganancia 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 es que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

4.10. Cuentas de Capital social y Patrimonio neto

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

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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

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

4.11. 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.

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables de ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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	2.045.069	2.666.194
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo IV)	10.735.841	10.050.090
	12.780.910	12.716.284
5.2 Inversiones Financieras		
<u>Corrientes</u>		
Fondos comunes de Inversión (Anexo I)	65.567.641	48.898.042
	65.567.641	48.898.042
5.3 Créditos Impositivos		
<u>Corrientes</u>		
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	309.282	1.272.921
	309.282	1.272.921
<u>No Corrientes</u>		
Retenciones y Percepciones de Impuesto a las Ganancias	3.620.162	4.762.278
Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios	5.375.760	5.045.195
	8.995.922	9.807.473
5.4 Otras Cuentas por Cobrar en Moneda		
<u>Corrientes</u>		
Fondo de reserva y equipamiento	2.314.260	3.044.380
	2.314.260	3.044.380

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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 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.):

5.5 Proveedores de Bienes y Servicios

Corrientes

Provisión de Honorarios Administrador	10.138.532	12.218.249
Provisión de Honorarios Custodio	-	4.072.750
Provisión de Honorarios Asesor Inversiones	13.094.783	9.811.324
Provisión de Agente Organizador	4.365.000	-
Acreedores Varios	-	2.784.198
Alquileres cobrados por adelantado	1.900.927	2.500.646
Provisiones de Gastos	1.776.139	1.222.830
	31.275.381	32.609.997

5.6 Deudas Fiscales

Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias	25.108	24.722
Impuesto al Valor Agregado	30.786.541	5.330.978
	30.811.649	5.355.700

5.7 Otras Deudas

No Corrientes


Depósitos en Garantía	59.997.643	61.653.784
	59.997.643	61.653.784

En el Estado de Resultados:

5.8 Ingresos Netos por Prestación de Servicios

Alquileres Ganados	493.457.704	399.783.909
Reintegro de locaciones	-	103.334.445
	493.457.704	503.118.354

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 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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

a) Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones financieras		Otras Cuentas por Cobrar en Moneda		Créditos Impositivos	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	65.567.641	48.898.042	2.314.260	3.044.380	309.282	1.272.921
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Subtotal	65.567.641	48.898.042	2.314.260	3.044.380	309.282	1.272.921
En el segundo año	-	-	-	-	8.995.922	9.807.473
Total a Vencer	65.567.641	48.898.042	2.314.260	3.044.380	9.305.204	11.080.394
TOTAL	65.567.641	48.898.042	2.314.260	3.044.380	9.305.204	11.080.394

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Proveedores de Bienes y Servicios		Deudas Fiscales		Otras Deudas	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	31.275.381	32.609.997	30.811.649	5.355.700	-	-
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Subtotal	31.275.381	32.609.997	30.811.649	5.355.700	-	-
En el segundo año	-	-	-	-	59.997.643	61.653.784
Total a Vencer	31.275.381	32.609.997	30.811.649	5.355.700	59.997.643	61.653.784
TOTAL	31.275.381	32.609.997	30.811.649	5.355.700	59.997.643	61.653.784

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° 728

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 NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

7. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

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

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

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

Propuesta de Acuerdo Transaccional 1/2025

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

Resultado de la Solicitud de Consentimiento a Cuotapartistas

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

El 17 de diciembre de 2025, mediante la Resolución RESFC-2025-23380-APN-DIR#CNV, el Directorio de la CNV ha aprobado -de manera condicionada- las modificaciones efectuadas al texto del Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del Fondo. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Sociedad se encuentra tramitando el levantamiento definitivo de los condicionamientos establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

8. HECHOS POSTERIORES

En el marco del "Acuerdo Transaccional" realizada por Grupo Capital S.A. (antes Caseros 3039 S.A. CUIT 30-71458896-2) de fecha 3 de noviembre de 2025, el Fondo adquirió el 20 de Febrero de 2026 una participación adicional del 4,4487% de la Unidad Funcional No. 186, ubicada en el piso 9 y las unidades funcionales N° 20 y 23 del Edificio Tesla Patricios II, totalizando una participación del 68,3151% sobre las mismas.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
L. SICKI LITVIN AUBITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

INVERSIONES FINANCIERAS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025

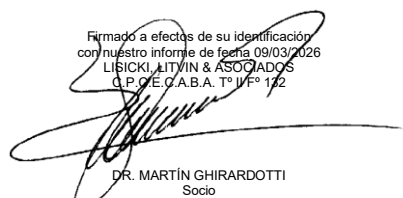
Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Concepto	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
<u>Fondos Comunes de Inversión</u>		
Fondo GAINVEST Pesos	65.567.641	48.898.042
Totales	65.567.641	48.898.042

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09/03/2026
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 172



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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	Valores de Origen			Depreciaciones			Valor Neto Residual 31/12/2025	Valor Neto Residual 31/12/2024
	Al Inicio del Ejercicio	Altas	Revaluaciones	Al Cierre del Ejercicio	Al Inicio del Ejercicio	Del Ejercicio		
Inmuebles	4.303.349.275	-	(127.662.475)	4.175.686.800	-	-	4.175.686.800	4.303.349.275
Anticipos	941.409.445	347.309.538	(12.029.402)	1.276.689.581	-	-	1.276.689.581	941.409.445
Total al 31/12/2025	5.244.758.720	347.309.538	(139.691.877)	5.452.376.381	-	-	5.452.376.381	
Total al 31/12/2024	9.433.249.122	342.376.697	(4.530.867.099)	5.244.758.720	-	-		5.244.758.720

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° 17° F° 276

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

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

ACTIVOS INTANGIBLES

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	Valores de Origen			Depreciaciones		Valor Neto Residual 31/12/2025	Valor Neto Residual 31/12/2024	
	Al Inicio	Altas	Al Cierre	Acumuladas al Inicio	Del Ejercicio			Acumuladas al Cierre
Gastos de Organización	149.281.920	-	149.281.920	124.401.601	24.880.319	149.281.920	-	24.880.319
Total al 31/12/2025	149.281.920	-	149.281.920	124.401.601	24.880.319	149.281.920	-	
Total al 31/12/2024	149.281.920	-	149.281.920	94.545.217	29.856.384	124.401.601		24.880.319

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVO Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025


Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a cifras expresadas en moneda homogénea)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldos en Pesos 31/12/2025	Saldos en Pesos 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos					
Banco Comafi	U\$S	7.425	1.446,00	10.735.841	10.050.090
Total Caja y Bancos				10.735.841	10.050.090
Total del Activo Corriente				10.735.841	10.050.090
ACTIVO NO CORRIENTE					
No Existe				-	-
Total del Activo No Corriente				-	-
Total del Activo				10.735.841	10.050.090
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No Existe				-	-
Total del Pasivo Corriente				-	-
PASIVO NO CORRIENTE					
No Existe				-	-
Total del Pasivo No Corriente				-	-
Total del Pasivo				-	-

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



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

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



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA NÓMADA RENTA CORPORATIVA FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

APERTURA DE GASTOS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2025

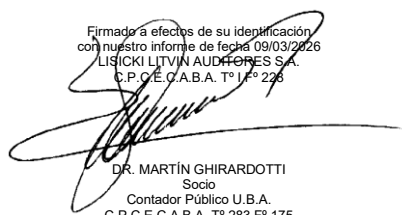
Y FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en moneda homogénea - en pesos)

Conceptos	Costo de los Servicios Prestados	Gastos de Administración	Total al 31/12/2025	Total al 31/12/2024
Honorarios Profesionales	-	138.283.232	138.283.232	165.359.152
Gastos Generales	-	-	-	5.095.317
Ingresos Brutos	-	7.401.866	7.401.866	7.546.775
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	4.984.731	4.984.731	4.290.580
Teléfono, Internet y Servicios Públicos	-	274.191	274.191	278.465
Gastos y Acuerdos Judiciales	-	3.114.159	3.114.159	3.038.834
Gastos Varios	11.952.958	190.006	12.142.964	9.432.125
Amortizaciones de Activos Intangibles (Anexo III)	24.880.319	-	24.880.319	29.856.384
Total al 31/12/2025	36.833.27	154.248.185	191.081.462	
Total al 31/12/2024	39.329.100	185.609.123		224.897.632

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 I, Nº 226



DR. MARTÍN GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 283 Fº 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 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