

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO
QUARTIER PUERTO RETIRO
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO
LEY 27.260
(en liquidación – Nota 7)**

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico
iniciado el 1° de enero de 2025 y
finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior

MEMORIA

A los Sres. Cuotapartistas de

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 envidas 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%.

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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FCICI, tiene por objeto el desarrollo, construcción y venta de un masterplan de tres edificios (Lofts, Studios y Plaza), uno de ellos por medio de la re-funcionalización del antiguo hospital ferroviario en la zona de Retiro. Durante el 2025 se entregó en posesión las unidades del Edificio Plaza, mientras que los Edificios Loft & Studios ya se encontraban en pleno uso por parte de los usuarios como así también de diferentes partners comerciales que continúan colaborando con el posicionamiento del complejo, superando ya el 50% de los locales alquilados.

Asimismo, en el pasado ejercicio 2025, se produjo el Primer rescate en Especie dando la posibilidad de canjear la tenencia de cuotapartes por metros cuadrados del proyecto, hito que logró un buen nivel de aceptación y participación por parte de los cuotapartistas. A lo largo del 2025 continuó el flujo de ventas, superando ya las tres cuartas partes del total de los metros cuadrados vendibles. Para el próximo ejercicio se espera que la consolidación y explotación del zócalo comercial, junto con el comienzo de actividades del edificio de oficinas, ayude a seguir traccionando las ventas de los restantes metros en stock.

En el primer semestre del 2026 se espera la realización de la primera Liquidación parcial en efectivo. El Fondo se encuentra en su período de liquidación y comenzará la correspondiente realización de sus activos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y conforme a los lineamientos que serán oportunamente informados por el administrador.

EL DIRECTORIO



INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de
ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE
INVERSIÓN S.A., en carácter de Agente de Administración de
**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**
CUIT: 30-71551740-6
Domicilio legal: Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9° CP 1104 CABA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

Hemos auditado los estados contables de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 9 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a IV.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento 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). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independiente de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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.

Miembro de



Av. Leandro N. Alem 449 6º piso
(C1003AAE) Buenos Aires

+54 11 5199 2500/5

www.auren.com

Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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.

Responsabilidades de la Dirección de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, 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 sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría 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 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:

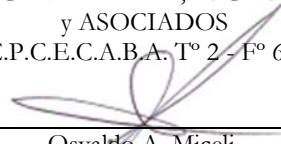
- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese 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.
- 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 la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Con base en nuestro examen descripto, informamos que los estados contables citados surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de acuerdo con normas legales, con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.
- b) Al 31 de diciembre de 2025, no existen deudas devengadas ni exigibles en concepto de aportes y contribuciones con destino a la Administración Nacional de la Seguridad Social.

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

CARIDE FITTE, MICELI
y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64


Socio
Osvaldo A. Miceli
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260
(en liquidación)**

**Estados contables correspondientes al ejercicio económico iniciado el
1º de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025**
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Actividad principal: Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Ley 27.260

Objetivo de inversión: Obtener apreciación del valor de patrimonio del
Fondo, principalmente mediante la inversión en
Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá
como objetivo principal la inversión en los
proyectos del Desarrollador que se describen en el
Prospecto.

Plazo del Fondo: El Fondo tiene un plazo de duración hasta el 9 de
marzo de 2025 (Nota 7).

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 9º CP 1104 CABA.

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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 2 - Fº 64


Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 236 - Fº 162

Síndico


Claudio Feced Abal

Agente de Administración


Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO

FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260


(en liquidación)

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE 2025
 comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos
 (Notas 2 y 3)

	31/12/2025	31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.a)	9.059.430.795	402.328.782	Deudas comerciales en moneda (Nota 4.f y 6)	151.358.755	612.122.667
Inversiones temporarias (Anexo I)	-	1.431.542.020	Cargas fiscales (Nota 4.g y 6)	400.221.300	123.192.585
Céditos por ventas en moneda (Nota 4.b y 6)	6.315.554.792	-	Préstamos (Nota 4.h y 6)	-	8.924.182.479
Créditos impositivos (Nota 4.c y 6)	80.380.858	497.792.471	Otras deudas en moneda (Nota 4.i y 6)	13.909.800	-
Otros créditos en moneda (Nota 4.d y 6)	38.933.541	39.704.892			
Total del activo corriente	15.494.299.986	2.371.368.165	Total del pasivo corriente	565.489.855	9.659.497.731
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de cambio (Nota 4.e)	102.776.903.030	140.022.081.220	No posee	-	-
Total del activo no corriente	102.776.903.030	140.022.081.220	Total del pasivo no corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	565.489.855	9.659.497.731
			PATRIMONIO NETO	117.705.713.161	132.733.951.654
			TOTAL PASIVO Y		
TOTAL ACTIVO	118.271.203.016	142.393.449.385	PATRIMONIO NETO	118.271.203.016	142.393.449.385

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
 El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI Y
 ASOCIADOS
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64


 Socio
 Osvaldo A. Miceli
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico


 Claudio Feced Abal

Agente de Administración


 Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

ESTADO DE RESULTADOS

correspondiente al ejercicio económico iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	31/12/2025	31/12/2024
Ventas netas de bienes (Nota 4.j)	33.766.130.492	19.395.280.120
Costo de los bienes vendidos (Anexo II)	(46.121.722.307)	(22.191.124.331)
Resultado Bruto	(12.355.591.815)	(2.795.844.211)
Gastos de comercialización (Anexo III)	(1.744.065.510)	(1.030.079.680)
Gastos de administración (Anexo III)	(1.615.409.826)	(2.539.790.645)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.)	1.449.870.725	7.733.845.686
Otros ingresos y egresos (Nota 4.k)	10.201.994.680	-
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(4.063.201.746)	1.368.131.150
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-	-
Resultado del ejercicio	(4.063.201.746)	1.368.131.150

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260
(en liquidación)**

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
correspondiente al ejercicio económico iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

Descripción	Aporte de los cuotapartistas	Ajuste Aporte de los Cuotapartistas	Reserva de mantenimiento de aportes	Resultados distribuibles	Total
Saldos al 01/01/2024	964.791.870	91.029.911.110	51.880.996.303	(12.509.878.779)	131.365.820.504
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			(59.536.662.433)	59.536.662.433	-
Resultado del ejercicio				1.368.131.150	1.368.131.150
Saldos al 31/12/2024	964.791.870	91.029.911.110	(7.655.666.130)	48.394.914.804	132.733.951.654
Rescate de cuotas partes	(70.940.869)	(6.693.403.178)	1.764.210.067	(5.964.902.767)	(10.965.036.747)
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			12.605.203.211	(12.605.203.211)	-
Resultado del ejercicio				(4.063.201.746)	(4.063.201.746)
Saldos al 31/12/2025	893.851.001	84.336.507.932	6.713.747.148	25.761.607.080	117.705.713.161

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELÍ
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260
(en liquidación)**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
correspondiente al ejercicio económico iniciado el
1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	31/12/2025	31/12/2024
I. Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.833.870.802	1.963.992.767
Efectivo al cierre del ejercicio	9.059.430.795	1.833.870.802
Aumento/(Disminución) neta del efectivo	7.225.559.993	(130.121.965)
II. Causas de variaciones del efectivo		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del ejercicio	(4.063.201.746)	1.368.131.150
Rescate de cuotas partes	(10.965.036.747)	-
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento de créditos por ventas en moneda	(6.315.554.792)	-
Disminución de créditos impositivos	417.411.613	77.696.879
Disminución de otros créditos en moneda	771.351	2.581.100.603
Disminución de bienes de cambio	37.245.178.190	19.525.101.409
Disminución de deudas comerciales en moneda	(460.763.912)	(1.644.638.980)
Aumento de cargas fiscales	277.028.715	97.028.558
Disminución de anticipos de clientes	-	(6.381.435.669)
Aumento de otras deudas en moneda	13.909.800	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	16.149.742.472	15.622.983.950
<u>Actividades de financiación</u>		
Disminución de préstamos	(8.924.182.479)	(15.753.105.915)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(8.924.182.479)	(15.753.105.915)
Aumento/(Disminución) neta del efectivo	7.225.559.993	(130.121.965)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo

Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común De Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (el “Fondo”), es un fondo común cerrado constituido de acuerdo al Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.473 del 19 de Enero de 2017. Asimismo, mediante la resolución N° RESFC21360-APN-DIR#CNV de fecha 19 de agosto de 2021, resolvió aprobar la adenda al Reglamento de Gestión y al Prospecto de la Emisión.

La C.N.V., autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de V/N USD 50.000.000 y hasta un monto máximo de V/N USD 170.000.000.

1.1 Objetivos y Política de Inversión del Fondo

Objetivos de inversión

El objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en el desarrollo de Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los proyectos del Desarrollador que se describen en el prospecto, mediante la participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, o en otros de naturaleza análoga del Desarrollador si los indicados no pudieran ser ejecutados.

1.2 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. Ver nota 7.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

1.3 Moneda del Fondo

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

1.4 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 (tipo de cambio vendedor divisa del Banco de la Nación Argentina), el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas.

1.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

El Fondo emitió las Cuotapartes que representan un derecho de participación de los Cuotapartistas sobre el patrimonio neto del Fondo (cuotapartes de copropiedad). No se emitieron cuotapartes de renta. Las Cuotapartes están representadas mediante certificados globales, los cuales fueron listados y negociados en mercados autorizados por la CNV y se emitieron según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto. Podrán distribuirse utilidades trimestralmente 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.

1.6 Clases e Integración de Cuotapartes

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

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

1.7.1 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.

1.7.2 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.

1.8. 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 (Nota 7 y 8).

1.9 Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años contados desde su creación. El plazo fue prorrogado hasta el 9 de marzo de 2025 por aprobación de la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 08/03/2021, lo cual fue oportunamente informado a la Comisión Nacional de Valores (CNV) mediante la publicación de un Hecho Relevante y del Acta de Asamblea correspondiente.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

1.10 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 a las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento. El ejercicio económico-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.

1.11 Restricción a la distribución de utilidades

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.a 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 asciende a \$ 893.851.001 (USD 57.556.407 al tipo de cambio vendedor BNA 15,53).

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital corresponde a USD 57.556.407. En consecuencia, cualquier diferencia entre el capital 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.

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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo (continuación)

1.11 Restricción a la distribución de utilidades (continuación)

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 a dicho criterio, que se expone a continuación:

	USD	Tipo de Cambio	\$
Aporte de los cuotapartistas	57.556.407	15,53	893.851.001
Ajuste aporte de los cuotapartistas			84.336.507.932
Reserva de mantenimiento de Aportes			6.713.747.148
Resultados Distribuibles			<u>25.761.607.080</u>
Patrimonio Neto al cierre			<u>117.705.713.161</u>

Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 de 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.

1.12 Desarrollo de proyectos

El emprendimiento inmobiliario se ubica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre las calles avenida Presidente Ramón S. Castillo, Mayor Arturo Pedro Luisoni, Comodoro Pedro L. Zanni, calle sin nombre, y avenida Antártida Argentina. Incluye tres edificios denominados “Edificio Lofts”, “Edificio Studios” y “Edificio Plaza”.

Nota 2: Bases de presentación de los estados contables

a) Presentación de los estados contables

Los presentes estados contables están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.b) y han sido preparados de acuerdo con las normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 2: Bases de presentación de los estados contables (continuación)

a) Presentación de los estados contables (continuación)

En particular, han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 y modificatorias (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y 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 la entidad a partir del 1° de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado, por lo que la entidad ha aplicado los cambios de la norma retroactivamente sólo readequando las cifras comparativas incluidas en el estado de situación patrimonial y notas y anexos relacionados.

Asimismo, los Estados Contables han sido preparados de conformidad con el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y del Reglamento de Gestión aprobado por el Agente de Administración.

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

Adicionalmente, se detallan las principales reclasificaciones de presentación originadas por la aplicación de la RT 54 en el Estado de situación patrimonial:

a) El saldo de \$497.792.471 correspondiente a créditos impositivos que se presentaba en el rubro “Otros créditos” del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro “Créditos impositivos”.

b) Clasificación de la entidad

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

c) Unidad de medida

Información general

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea a 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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 2: Bases de presentación de los estados contables (continuación)

c) Unidad de medida (continuación)

Información general (continuación)

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 (Nota 2.d). Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado 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 entidad deberá, entre otras cosas:

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su 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 de diciembre de 2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en 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 el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el RECPAM)" del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes estados contables, el órgano de administración de la entidad 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 (R.E.C.P.A.M.), denominada "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo al R.E.C.P.A.M.)".
- No ha presentado la nota requerida del inciso f), del párrafo 599.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

c) Unidad de medida (continuación)

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.

d) Información comparativa

Los saldos correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados, siguiendo los lineamientos indicados en las notas 2.a) y 2.c).

Se han reclasificado ciertas cifras patrimoniales, y realizado ciertos ajustes sobre ellas, como también nuevas revelaciones con motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.a.

Nota 3: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el Fondo fueron los siguientes:

a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

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

b) Caja y Bancos, Créditos en moneda y Deudas en moneda

Los saldos en entidades bancarias, los créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio.

c) Inversiones temporarias

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

d) Bienes de cambio

Los bienes de cambio corresponden a desarrollos inmobiliarios destinados a la venta realizados sobre terreno propio.

Los mismos fueron valuados a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos relacionados con la adquisición del mismo, la demolición del edificio existente, los honorarios profesionales de arquitectura y desarrollo del proyecto, los gastos de construcción y demás erogaciones directamente atribuibles a cada desarrollo.

Al cierre del ejercicio los desarrollos presentan un grado de avance físico del 100%, por lo que el saldo expuesto corresponde a unidades terminadas pendientes de realización.

El valor registrado de los bienes de cambio no supera su valor recuperable estimado en las condiciones actuales. Todos los bienes se encuentran reexpresados a la fecha de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.c.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 3: Criterios de valuación aplicados (continuación)

e) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del Patrimonio Neto han sido expresados de acuerdo a lo expuesto en la Nota 2.c.

f) Ventas netas de bienes

Los ingresos por ventas corresponden a la comercialización de unidades funcionales de los desarrollos inmobiliarios del Fondo y se reconocen cuando se produce la transferencia del control de las mismas al comprador.

g) Costo de los bienes vendidos

El costo de ventas se reconoce en forma correlacionada con los ingresos por ventas y surge de la imputación del costo total incurrido en cada proyecto a las unidades vendidas durante el ejercicio.

h) Cuentas de Resultados

Los resultados del ejercicio se exponen a valores en moneda homogénea.

i) Estimaciones Contables

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

j) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del ejercicio y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo "Generado por" o "Utilizado en" las actividades de financiación. El Fondo considera como concepto de "efectivo" el equivalente a "Caja y Bancos" e "Inversiones Temporarias".

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros

Al 31 de diciembre de 2025, y al 31 de diciembre de 2024 los principales rubros valuados según los criterios expresados en Nota 3, estaban compuestos de la siguiente forma:

	31/12/2025	31/12/2024
a) Caja y bancos		
Bancos en moneda local	37.988.177	2.225.882
Bancos en moneda extranjera (Anexo IV)	9.021.442.618	400.102.900
	9.059.430.795	402.328.782
b) Créditos por ventas en moneda		
Deudores por ventas	6.315.554.792	-
	6.315.554.792	-
c) Créditos impositivos		
Impuesto al valor agregado - saldo a favor	-	451.835.129
Impuesto a los débitos y créditos bancarios computables	79.853.975	45.211.553
Retenciones del impuesto a las ganancias	526.883	745.789
	80.380.858	497.792.471
d) Otros créditos en moneda		
Seguros a devengar	38.933.541	21.266.261
Otras cuentas por cobrar	-	18.438.631
	38.933.541	39.704.892
e) Bienes de cambio		
Edificio Loft	48.684.482.867	52.373.444.078
Edificio Studio	15.703.704.329	31.981.918.020
Edificio Plaza	38.388.715.834	55.666.719.122
	102.776.903.030	140.022.081.220
f) Deudas comerciales en moneda		
Acreedores	46.850.543	386.646.163
Provisión para gastos	104.658.964	225.476.504
Anticipos de clientes	(150.752)	-
	151.358.755	612.122.667
g) Cargas fiscales		
Impuesto a los ingresos brutos a pagar	200.355.005	119.415.342
Impuesto al valor agregado a pagar	199.137.661	-
Retención impuesto a las ganancias a pagar	80.894	712.098
Retención impuesto a los ingresos brutos a pagar	647.740	3.065.145
	400.221.300	123.192.585

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros (continuación)

	31/12/2025	31/12/2024
h) Préstamos		
Acreedores	-	8.924.182.479
	<u>-</u>	<u>8.924.182.479</u>
i) Otras deudas en moneda		
Depositos en garantía (Anexo IV)	13.909.800	-
	<u>13.909.800</u>	<u>-</u>
j) Ventas netas de bienes		
Edificio Loft	8.806.030.369	1.873.969.240
Edificio Studio	10.000.946.272	700.630.072
Edificio Plaza	14.959.153.851	16.820.680.808
	<u>33.766.130.492</u>	<u>19.395.280.120</u>
k) Otros ingresos y egresos		
Diversos	1.831.617	-
Resultado rescate de cuotas partes	10.200.163.063	-
	<u>10.201.994.680</u>	<u>-</u>

Nota 5: Impuesto a las Ganancias

Las normas contables vigentes requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. Ello implica el reconocimiento en el estado de situación patrimonial, bajo la forma de activos y pasivos netos por “impuesto diferido”, de las diferencias temporarias que se produzcan entre la valuación contable y fiscal en aquellas cuentas donde los criterios son disímiles. La efectiva realización de los activos y pasivos impositivos diferidos en el tiempo depende de la existencia de ganancias gravadas durante aquellos ejercicios en los cuales las diferencias temporarias se convierten en deducibles.

En virtud de la reforma de la ley de mercado de capitales, sancionada durante el ejercicio 2018, el Fondo Común de Inversión no es más sujeto del impuesto, sino que el mismo se declara en cabeza de los cuotapartistas.

	31/12/2025
Resultado contable antes de impuesto a las ganancias	(4.063.201.746)
Eliminaciones	4.063.201.746
Tasa del impuesto vigente	35%
Impuesto determinado aplicando la tasa impositiva vigente	<u>-</u>
Resultado por reducción de alicuota	-
Quebranto / Impuesto a las ganancias determinado	<u>-</u>
Diferencias Temporarias	
Resultado por inversiones no realizadas	-
Provisión de impuesto a las ganancias	<u>-</u>

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 6: Plazos de exigibilidad de los activos y pasivos

Plazo	Créditos por ventas en moneda	Créditos Impositivos	Otros créditos en moneda	Deudas comerciales en moneda	Cargas fiscales	Préstamos	Otras deudas en moneda
A vencer:							
- 1er. trimestre	6.315.554.792	80.380.858	9.733.385	151.358.755	400.221.300	-	-
- 2do. trimestre	-	-	9.733.385	-	-	-	-
- 3er. trimestre	-	-	9.733.385	-	-	-	-
- 4to. trimestre	-	-	9.733.386	-	-	-	-
- Más de un año	-	-	-	-	-	-	13.909.800
Subtotal	6.315.554.792	80.380.858	38.933.541	151.358.755	400.221.300	-	13.909.800
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.315.554.792	80.380.858	38.933.541	151.358.755	400.221.300	-	13.909.800
A tasa de interés	-	-	-	-	-	-	-
Que no devenga interés	6.315.554.792	80.380.858	38.933.541	151.358.755	400.221.300	-	13.909.800
Total al 31/12/2025	6.315.554.792	80.380.858	38.933.541	151.358.755	400.221.300	-	13.909.800
Total al 31/12/2024	-	497.792.471	39.704.892	612.122.667	123.192.585	8.924.182.479	-

Nota 7: Proceso de liquidación

Atento al vencimiento del plazo del Fondo ocurrido el 9 de marzo de 2025, 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 13 de marzo de 2025, 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.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 7: Proceso de liquidación (continuación)

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 “Periodo de Liquidación”).

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.

Nota 8: Hechos relevantes del ejercicio

Aprobación de CNV modificación Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión

El 3 de febrero de 2025, mediante la Resolución RESFC-2025-23039-APN-DIR#CNV el Directorio de la CNV ha aprobado las modificaciones efectuadas al texto del Reglamento de Gestión y Prospecto de Emisión del Fondo, en el cual se incorporó la posibilidad de llevar a cabo rescates parciales de cuotas partes en especie y de celebrar asambleas de cuotas partistas a distancia de conformidad con los requisitos previstos por la CNV.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 8: Hechos relevantes del ejercicio (continuación)

Finalización de Obra

Conforme fuera informado mediante Hecho Relevante, COMS S.A. (Construction Management Services), en su carácter de Auditor de Obra del Fondo, conforme su designación fuera informada mediante Hecho Relevante publicado en la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores de fecha 31 de enero de 2018, ha notificado a la Sociedad notificando la finalización de las obras de los proyectos Edificios Loft & Studios, Edificio Plaza y Paseo Castillo, dejándose asimismo constancia de que se encuentra vigente el proceso de garantía post venta para todos los proyectos mencionados.

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.

Primer Rescate Parcial de Cuotapartes

Con fecha 21 de mayo de 2025, se publicó el Aviso del Primer Rescate Parcial informando la apertura de un primer 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 Rescate de fecha 11 de junio de 2025, se informó que los Cuotapartistas ejercieron el Rescate por la cantidad de 4.603.503 Cuotapartes (entre Clase A y Clase B).

Con fecha 11 de agosto de 2025 se publicó en la Autopista de Información Financiera de la CNV, el Aviso Complementario al Aviso de Resultados del Primer Rescate Parcial informando que el total de las cuotas rescatadas fue de 4.567.989, quedando en circulación a dicha fecha, un total de 57.556.407 Cuotapartes, por un valor nominal de V/N U\$S 57.556.407.

Nota 9: Hechos Posteriores

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

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY
27.260
(en liquidación)

INVERSIONES TEMPORARIAS
 correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
 comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

ANEXO I

Clase de inversión	Clase de moneda	Cantidad	Cotización	Monto en moneda extranjera 31/12/2025	Monto en moneda argentina (\$) 31/12/2025	Monto en moneda argentina (\$) 31/12/2024
Fondo común de inversión "Allaria Renta Dólar Ley 27260-Clase B" (Anexo III)	USD	-	-	-	-	1.388.785.549
Gainvest Pesos	ARS	-	-	-	-	42.756.471
Total inversiones temporarias corrientes					-	1.431.542.020

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
 Y ASOCIADOS
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

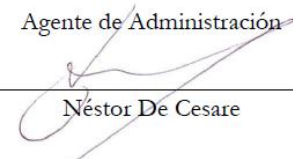

 Socio

Osvaldo A. Miceli
 Contador Público (UBA)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162


 Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración


 Néstor De Cesare

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260
(en liquidación)**

COSTO DE LOS BIENES VENDIDOS
correspondiente al ejercicio económico iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos. (Notas 2 y 3)

ANEXO II

Proyecto	Totales al 31/12/2025	Totales al 31/12/2024
Edificio Loft	10.162.124.577	205.978.161
Edificio Studio	16.677.602.389	5.795.985.377
Edificio Plaza	19.281.995.341	16.189.160.793
Totales	46.121.722.307	22.191.124.331

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

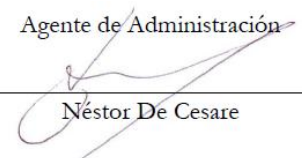

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico


Claudio Feced Abal

Agente de Administración


Néstor De Cesare

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación)

INFORMACIÓN SOBRE GASTOS

correspondiente al ejercicio económico iniciado
el 1° de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos. (Notas 2 y 3)

ANEXO III

Rubros	Gastos de comercialización			Totales al 31/12/2025	Totales al 31/12/2024
	Loft	Studio	Plaza		
Publicidad y comercialización	2.651.618	1.828.702	13.255.979	17.736.299	40.879.089
Impuesto a los ingresos brutos	229.784.189	156.587.221	402.048.640	788.420.050	260.511.835
Expensas	414.993.605	414.993.605	107.921.951	937.909.161	728.688.756
Totales	647.429.412	573.409.528	523.226.570	1.744.065.510	1.030.079.680

Rubros	Gastos de administración			Totales al 31/12/2025	Totales al 31/12/2024
	Loft	Studio	Plaza		
Mantenimiento de Inmueble	-	-	397.244.193	397.244.193	926.185.634
Comisión de colocación y organización	67.008.114	45.662.908	117.242.710	229.913.732	-
Honorarios agente de administración	40.805.077	27.806.759	71.395.799	140.007.635	919.707.273
Honorarios agente de custodia	61.966.459	42.227.255	108.421.431	212.615.145	408.167.342
Gastos legales	4.597.819	5.305.976	10.846.223	20.750.018	16.884.557
Gastos de calificación	1.847.417	1.258.929	3.232.387	6.338.733	3.849.009
Honorarios profesionales	25.074.375	17.087.019	43.872.116	86.033.510	78.944.127
Seguros	12.159.635	8.286.225	21.275.461	41.721.321	64.646.479
Impuesto a los déb. y créd. bancarios	39.787.335	27.113.216	69.615.077	136.515.628	50.640.908
Impuesto a los sellos	-	-	302.556.518	302.556.518	-
Gastos Bancarios	1.624.668	1.107.135	2.842.648	5.574.451	10.829.600
Gastos diversos	9.029.141	10.519.707	16.590.094	36.138.942	59.935.716
Totales	263.900.040	186.375.129	1.165.134.657	1.615.409.826	2.539.790.645

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico

Claudio Feced Abal

Agente de Administración

Néstor De Cesare

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260
(en liquidación)**

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

ANEXO IV

Rubro	Moneda	Monto en moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (1)	Monto en moneda argentina \$ 31/12/2025	Monto en moneda argentina \$ 31/12/2024
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y bancos	USD (a)	6.238.895	1.446,00	9.021.442.618	400.102.900
Inversiones transitorias	USD (a)	-	1.446,00	-	1.388.785.549
Total Activo Corriente		6.238.895		9.021.442.618	1.788.888.449
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Depositos en garantía	USD (a)	9.560	1.455,00	13.909.800	-
Total Pasivo Corriente		9.560		13.909.800	-
TOTAL		6.229.335		9.007.532.818	1.788.888.449

(a) Dólar estadounidense.

(1) Tipo de cambio comprador y vendedor según corresponda del Banco de la Nación Argentina al cierre del ejercicio.

El informe profesional se extiende en documento aparte.

CARIDE FITTE, MICELI
Y ASOCIADOS
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64


Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Síndico


Claudio Feced Abal

Agente de Administración


Néstor De Cesare

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

CUIT: 30-71551740-6

Domicilio legal: Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9° CP 1104 CABA.

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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 flujo de efectivo, así como las notas 1 a 9 explicativas de los estados contables que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, los anexos I a IV y la memoria del ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 Caride Fitte, Miceli y Asociados, quien emitió su informe de fecha 9 de marzo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.


Por Comisión Fiscalizadora

Claudio Feced Abal

Contador Publico

C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN (Cont.)

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.

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 de 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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 caso de corresponder, las cuestiones relacionadas 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.

Por Comisión Fiscalizadora

Claudio Feced Abal

Contador Publico

C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES (Cont.)


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 la Dirección del agente administrador de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el agente administrador de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa,



Por Comisión Fiscalizadora
Claudio Feced Abal
Contador Publico
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.)

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 la Dirección del Agente de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 de Administración de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO 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 ni exigibles 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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 09/03/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO LEY 27260 Otras (con domic. legal)

CUIT: 30-71551740-6

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$118.271.203.016,00

Intervenida por: Dr. OSVALDO ALEJANDRO MICELI

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. OSVALDO ALEJANDRO MICELI

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 236 F° 162

Firma en carácter de socio

CARIDE FITTE, MICELI Y ASOCIADOS

T° 2 F° 64

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

701598

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
qsskhqwx

