

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

Estados contables

correspondientes al período intermedio
iniciado el 1° de enero de 2026 y
finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior



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

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

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

Identificación de los estados contables de períodos intermedios objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2026, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período intermedio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 9 y a los anexos I a II.

Responsabilidad de la dirección de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) 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 (en liquidación) es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Somos independiente de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de C.A.B.A. y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE.

Miembro de



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

+54 11 5199 2500/5

www.auren.com

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación) correspondientes al período de 3 meses terminados el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, destacamos lo expuesto en la Nota 7 a los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), en la que se informa que, como consecuencia del vencimiento del plazo de duración del Fondo ocurrido el 9 de marzo de 2025, se ha dado inicio al proceso formal de liquidación.

No obstante, los estados contables han sido preparados sobre la base de empresa en funcionamiento, en atención a la prórroga otorgada para la implementación del proceso de liquidación y a las particularidades operativas del mismo, conforme se detalla en la referida nota.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- b) Al 31 de marzo de 2026, 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, 11 de mayo de 2026.

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

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

Socio

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

**Estados contables correspondientes al período intermedio iniciado el
1º de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026
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
Oswaldo 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 MARZO DE 2026 comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	31/03/2026	31/12/2025		31/03/2026	31/12/2025
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.a)	456.742.079	9.914.848.569	Proveedores de bienes y servicios (Nota 4.f)	124.230.225	165.650.489
Cuentas por cobrar a clientes en moneda (Nota 4.b)	2.272.266.349	6.911.887.822	Deudas fiscales (Nota 4.g)	7.310.072	438.011.358
Créditos impositivos (Nota 4.c)	122.831.005	87.970.652	Otras deudas en moneda (Nota 4.h)	25.235.320	15.223.204
Otras cuentas por cobrar en moneda (Nota 4.d)	-	42.609.759			
Total del activo corriente	2.851.839.433	16.957.316.802	Total del pasivo corriente	156.775.617	618.885.051
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de cambio (Nota 4.e)	112.019.305.510	112.481.396.785	No posee	-	-
Total del activo no corriente	112.019.305.510	112.481.396.785	Total del pasivo no corriente	-	-
			TOTAL PASIVO	156.775.617	618.885.051
			PATRIMONIO NETO	114.714.369.326	128.819.828.536
			TOTAL PASIVO Y		
TOTAL ACTIVO	114.871.144.943	129.438.713.587	PATRIMONIO NETO	114.871.144.943	129.438.713.587

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 período intermedio iniciado el 1° de enero de 2026 y
finalizado el 31 de marzo de 2026, comparativo con el período anterior
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	31/03/2026	31/03/2025
Ventas netas de bienes (Nota 4.i)	486.673.473	10.226.914.964
Costo de los bienes vendidos (Nota 4.j)	(1.100.510.308)	(18.805.860.833)
Resultado Bruto	(613.836.835)	(8.578.945.869)
Gastos de comercialización (Anexo I)	(314.702.267)	(473.097.799)
Gastos de administración (Anexo I)	(139.806.720)	(702.091.458)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.)	(1.159.518.201)	447.206.216
Otros ingresos y egresos (Nota 4.k)	53.847.998	37.826.524
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(2.174.016.025)	(9.269.102.386)
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-	-
Resultado del período	(2.174.016.025)	(9.269.102.386)

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

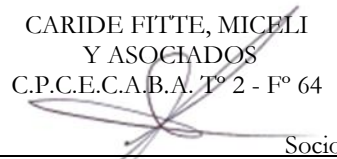
ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER
PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY
27.260
(en liquidación)

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
 correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2026
 y finalizado el 31 de marzo de 2026, comparativo con el período 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 al 31/03/2026	Total al 31/03/2025
Saldos al 01/01/2026	893.851.001	92.384.206.020	7.347.678.656	28.194.092.859	128.819.828.536	145.267.076.965
Devolución de capital	-	(11.931.443.185)	-	-	(11.931.443.185)	-
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes	-	-	(9.669.345.681)	9.669.345.681	-	-
Resultado del período	-	-	-	(2.174.016.025)	(2.174.016.025)	(9.269.102.386)
Saldos al 31/03/2026	893.851.001	80.452.762.835	(2.321.667.025)	35.689.422.515	114.714.369.326	135.997.974.579

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 Pecced 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 FLUJOS DE EFECTIVO

correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2026
y finalizado el 31 de marzo de 2026, comparativo con el período anterior
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	31/03/2026	31/03/2025
I. Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del período	9.914.848.569	2.007.030.210
Efectivo al cierre del período	456.742.079	1.943.796.965
Disminución neta del efectivo	(9.458.106.490)	(63.233.245)
II. Causas de variaciones del efectivo		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del período	(2.174.016.025)	(9.269.102.386)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución de cuentas por cobrar a clientes en moneda	4.639.621.473	-
Aumento de créditos impositivos	(34.860.353)	-
Disminución de otros créditos	42.609.759	447.638.171
Disminución de bienes de cambio	462.091.275	19.128.139.225
Disminución de proveedores de bienes y servicios	(41.420.264)	(480.595.890)
Disminución de deudas fiscales	(430.701.286)	(122.482.651)
Aumento de otras deudas en moneda	10.012.116	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	2.473.336.695	9.703.596.469
<u>Actividades de financiación</u>		
Préstamos	-	(9.766.829.714)
Devolución del Capital	(11.931.443.185)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(11.931.443.185)	(9.766.829.714)
Disminución neta del efectivo	(9.458.106.490)	(63.233.245)

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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
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 (en liquidación), 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 período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
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 período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
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.

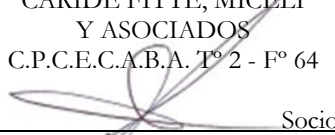
1.8. Liquidación del Fondo

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 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 (Nota 7 y 8).

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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
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
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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
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			80.452.762.835
Reserva de mantenimiento de Aportes			(2.321.667.025)
Resultados Distribuibles			35.689.422.515
Patrimonio Neto al cierre			114.714.369.326

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.c) y han sido preparados de acuerdo con las normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

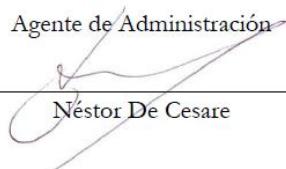
En particular, han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 y modificatorias (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas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

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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

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

a) Presentación de los estados contables (continuación)

Esta resolución fue aplicada por la entidad a partir del 1º de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado, por lo que la entidad ha aplicado los cambios de la norma retroactivamente sólo readecuando 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.

b) Clasificación de 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. 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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

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

c) Unidad de medida (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 9,44 % en el período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026.
- 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
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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

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

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 período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2025 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).

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 y Deudas

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

c) 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 período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 3: Criterios de valuación aplicados (continuación)

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Cuentas de Resultados

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


h) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el 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.

i) Estado de Flujos de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del periodo 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".

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)

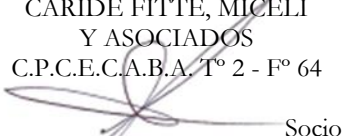
NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros

Al 31 de marzo de 2026, y al 31 de diciembre de 2025 los principales rubros valuados según los criterios expresados en Nota 3, estaban compuestos de la siguiente forma:

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
a) Caja y bancos		
Bancos en moneda local	2.409.472	41.575.131
Bancos en moneda extranjera (Anexo II)	454.332.607	9.873.273.438
	<u>456.742.079</u>	<u>9.914.848.569</u>
b) Cuentas por cobrar a clientes en moneda		
Deudores por Ventas	2.272.266.349	6.911.887.822
	<u>2.272.266.349</u>	<u>6.911.887.822</u>
c) Créditos impositivos		
Ingresos brutos Saldo - saldo a favor	26.966.094	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios computables	94.256.424	87.394.019
Retenciones del impuesto a las ganancias	1.608.487	576.633
	<u>122.831.005</u>	<u>87.970.652</u>
d) Otras cuentas por cobrar en moneda		
Seguros a devengar	-	42.609.759
	<u>-</u>	<u>42.609.759</u>
e) Bienes de cambio		
Edificio Loft	51.875.032.069	53.281.413.169
Edificio Studio	17.148.766.742	17.186.493.712
Edificio Plaza	42.995.506.699	42.013.489.904
	<u>112.019.305.510</u>	<u>112.481.396.785</u>
f) Proveedores de bienes y servicios		
Acreedores	20.024.886	51.274.308
Provisión para gastos	104.205.339	114.541.167
Anticipos de clientes	-	(164.986)
	<u>124.230.225</u>	<u>165.650.489</u>
g) Deudas fiscales		
Ingresos Brutos a pagar	-	219.273.107
Impuesto al valor agregado a pagar	6.682.547	217.940.817
Retención impuesto a los ingresos brutos a pagar	536.906	708.901
Retención impuesto a las ganancias a pagar	90.619	88.533
	<u>7.310.072</u>	<u>438.011.358</u>

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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros (continuación)

	31/3/2026	31/12/2025
h) Otras deudas en moneda		
Deposito en garantía (Anexo II)	25.235.320	15.223.204
	25.235.320	15.223.204
	31/3/2026	31/3/2025
i) Ventas netas de bienes		
Edificio Loft	486.673.473	-
Edificio Studio	-	5.141.474.278
Edificio Plaza	-	5.084.574.035
Cesión Boletos	-	866.651
	486.673.473	10.226.914.964
j) Costo de los bienes vendidos		
Edificio Loft	1.100.510.308	(29.028.729)
Edificio Studio	-	8.842.405.934
Edificio Plaza	-	9.992.483.628
	1.100.510.308	18.805.860.833
k) Otros ingresos y egresos		
Diversos	33.614.045	37.826.524
Alquileres	20.233.953	-
	53.847.998	37.826.524

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.

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

Socio

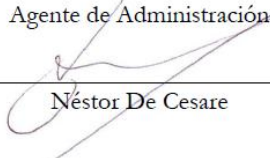
Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

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 período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 5: Impuesto a las Ganancias (cont.)

	31/03/2026
Resultado contable antes de impuesto a las ganancias	(2.174.016.025)
Eliminaciones	2.174.016.025
Tasa del impuesto vigente	35%
Impuesto determinado aplicando la tasa impositiva vigente	-
Resultado por reducción de alicuota	-
Quebranto / Impuesto a las ganancias determinado	-
Diferencias Temporarias	
Resultado por inversiones no realizadas	-
Provisión de impuesto a las ganancias	-

Nota 6: Plazos de exigibilidad de los activos y pasivos

Plazo	Cuentas por cobrar a clientes en moneda	Créditos impositivos	Otras cuentas por cobrar en moneda	Proveedores de bienes y servicios	Deudas fiscales	Otra deudas en moneda
A vencer:						
- 1er. trimestre	472.449.429	122.831.005	-	124.230.225	7.310.072	-
- 2do. trimestre	309.881.498	-	-	-	-	-
- 3er. trimestre	309.881.498	-	-	-	-	-
- 4to. trimestre	309.881.498	-	-	-	-	-
- Más de un año	870.172.426	-	-	-	-	25.235.320
Subtotal	2.272.266.349	122.831.005	-	124.230.225	7.310.072	25.235.320
De plazo vencido	-	-	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Total	2.272.266.349	122.831.005	-	124.230.225	7.310.072	25.235.320
A tasa de interés	-	-	-	-	-	-
Que no devenga interés	2.272.266.349	122.831.005	-	124.230.225	7.310.072	25.235.320
Total al 31/03/2026	2.272.266.349	122.831.005	-	124.230.225	7.310.072	25.235.320
Total al 31/12/2025	6.911.887.822	87.970.652	42.609.759	165.650.489	438.011.358	15.223.204

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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

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.

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

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.

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)

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 7: Proceso de liquidación (continuación)

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 periodo

Pago parcial a Cuotapartistas en el marco del Proceso de Liquidación del Fondo

Con fecha 20 de marzo de 2026, mediante Hecho Relevante, el Fondo informó los términos en un pago parcial a los Cuotapartistas en el marco del Proceso de Liquidación del Fondo, en concordancia con el Hecho Relevante de fecha 13 de marzo de 2025. El Pago fue efectuado en concepto de amortización de capital y se efectivizó con fecha 31 de marzo de 2026 por un monto total de USD 8.633.461,05 (Dólares Estadounidenses ocho millones seiscientos treinta y tres mil cuatrocientos sesenta y uno con cinco centavos), distribuido proporcionalmente entre los Cuotapartistas conforme a su tenencia.

Nota 9: Hechos Posteriores

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

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 período intermedio iniciado
el 1° de enero de 2026 y finalizado el 31 de marzo de 2026
comparativo con el período anterior, expresado en pesos. (Notas 2 y 3)

ANEXO I

Rubros	Gastos de comercialización			Totales al 31/03/2026	Totales al 31/03/2025
	Loft	Studio	Plaza		
Impuesto a los ingresos brutos	7.617.572	5.191.020	13.328.307	26.136.899	209.579.795
Expensas	91.399.240	91.399.240	105.766.888	288.565.368	263.518.004
Totales	99.016.812	96.590.260	119.095.195	314.702.267	473.097.799

Rubros	Gastos de administración			Totales al 31/03/2026	Totales al 31/03/2025
	Loft	Studio	Plaza		
Mantenimiento de inmuebles	-	-	23.060.386	23.060.386	97.047.118
Honorarios agente de administración	-	-	-	-	153.227.563
Honorarios agente de custodia	12.542.221	8.546.940	21.944.865	43.034.026	51.075.854
Gastos legales	1.116.805	1.333.516	2.690.208	5.140.529	5.283.408
Gastos de calificación	372.472	253.822	651.706	1.278.000	-
Honorarios profesionales	5.280.464	3.598.390	9.239.119	18.117.973	30.391.335
Seguros	16.893	11.512	29.557	57.962	1.875.310
Impuesto a los déb. y créd. bancarios	9.605.775	6.545.888	16.807.026	32.958.689	23.621.639
Impuesto de Sellos	-	-	-	-	331.124.783
Gastos Bancarios	2.158.785	1.471.111	3.777.182	7.407.078	1.130.016
Gastos Diversos	1.738.873	2.291.315	4.721.889	8.752.077	7.314.432
Totales	32.832.288	24.052.494	82.921.938	139.806.720	702.091.458

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)**

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
correspondientes al período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

ANEXO II

Rubro	Moneda	Monto en moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (1)	Monto en moneda argentina \$ 31/03/2026	Monto en moneda argentina \$ 31/12/2025
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y bancos	USD (a)	330.905	1.373,00	454.332.607	9.873.273.438
Total Activo Corriente		330.905		454.332.607	9.873.273.438
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Depositos en garantía	USD (a)	18.260	1.382,00	25.235.320	15.223.204
Total Pasivo Corriente				25.235.320	15.223.204
TOTAL		312.645		429.097.287	9.858.050.234

(a) Dólar estadounidense.

(1) Tipo de cambio comprador 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

Señores Accionistas 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 (en liquidación)**

CUIT: 30-71551740-6

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

En nuestro carácter de síndicos de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente, correspondientes a Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI Ley 27.260 (en liquidación) al 31 de marzo de 2026.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2026.
- b. Estado de resultados por el período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026.
- d. Estado de flujo de efectivo por el período intermedio finalizado el 31 de marzo de 2026.
- e. Notas 1 a 9 y anexos I a II.

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 (en liquidación), es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Caride Fitte, Miceli y Asociados quien emitió su informe de revisión de fecha 11 de mayo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, aplicables para revisiones de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina

de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética. Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

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

PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Sin modificar nuestra conclusión, destacamos lo expuesto en la Nota 7 a los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 (en liquidación), en la que se informa que, como consecuencia del vencimiento del plazo de duración del Fondo ocurrido el 9 de marzo de 2025, se ha dado inicio al proceso formal de liquidación.

No obstante, los estados contables han sido preparados sobre la base de empresa en funcionamiento, en atención a la prórroga otorgada para la implementación del proceso de liquidación y a las particularidades operativas del mismo, conforme se detalla en la referida nota.

CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (en liquidación) correspondientes al período intermedio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables legales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

a. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de 11 de mayo de 2026.



Por Comisión Fiscalizadora
Claudio Feced Abal
Contador Publico
C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225