

ALLARIA RESIDENCIAL I
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE TRES MESES
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026
CON INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
E INFORME DE REVISION DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA



INFORME DE REVISIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de

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

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS OBJETO DE LA REVISIÓN

Hemos revisado los estados contables de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2026, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al período de 3 meses finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 8 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos I a IV.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

1.2. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. en su carácter de Agente de Administración de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos correspondientes al período 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.

1.3. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR

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 el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas exigen que cumplamos 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 tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

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

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



1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS (Cont.)

1.4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO correspondientes al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

- 2.1. Al 31 marzo de 2026, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- 2.2. Los Estados Contables que se mencionan en el apartado 1., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales vigentes y resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores con excepción de los libros inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2026

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

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

INFORME DE REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Directores de

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

CUIT: 30-71633774-6

Domicilio Legal: Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO SÍNDICOS RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

En nuestro carácter de síndicos de ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A., hemos efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente correspondientes a ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO 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 periodo intermedio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el periodo intermedio 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- d. Estado de flujos de efectivo por el periodo intermedio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026.
- e. Notas 1 a 8 y anexos I a IV.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección 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 DEL SÍNDICO

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 (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, 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 Lisicki Litvin Auditores S.A. quien emitió su informe de revisión de fecha 11 de mayo de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables 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 adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de independencia y 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.

Por Comisión Fiscalizadora



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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Cont.)

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO (Cont.)

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.

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 del Fondo, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO correspondientes al período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2026 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Al 31 marzo de 2026, no existen deudas devengadas a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino que surjan de los registros contables en concepto de aportes y contribuciones previsionales.
- b. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes con excepción de los libros Inventarios y balances y diario que se encuentran en proceso de transcripción a la fecha del presente informe
- c. Durante el ejercicio finalizado el 31 marzo de 2026 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2026

Por Comisión Fiscalizadora



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

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

EJERCICIO ECONÓMICO N° 8

ESTADOS CONTABLES POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

Actividad Principal:	Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Objeto del Fondo:	La identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles residenciales en áreas de alta y media densidad habitacional y preponderancia de clase media.
Plazo del Fondo Común de Inversión Cerrado:	El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas.
Fecha de Constitución del Fondo:	7 de febrero de 2019
Fecha de Cierre del Ejercicio:	31 de diciembre
C.U.I.T. del Fondo Común de Inversión Cerrado:	30-71633774-6
Domicilio Legal:	Avenida Antártida Argentina 1455, Piso 9°

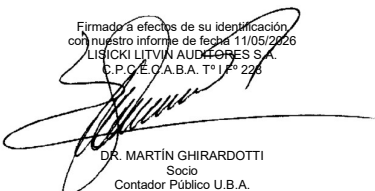
Información del Agente de Administración:

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

Información del Agente de Custodia:

Denominación:	Banco de Valores S.A.
Domicilio Legal:	Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Actividad Principal:	Banco Comercial.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 226



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE MARZO DE 2026


COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

ACTIVO	31/03/2026	31/12/2025	PASIVO	31/03/2026	31/12/2025
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos (Nota 5.1)	4.923.424	38.798.477	Proveedores de Bienes y Servicios (Nota 5.6)	243.030.299	280.397.889
Inversiones Financieras (Nota 5.2)	107.093.837	2.051.672	Deudas Fiscales (Nota 5.7)	4.493.847	10.786.848
Créditos Impositivos (Nota 5.3)	138.438.077	313.003.712			
Otras Inversiones (Nota 5.5)	29.356.717.065	37.786.747.327			
Total Activo Corriente	29.607.172.403	38.140.601.188	Total Pasivo Corriente	247.524.146	291.184.737
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos Impositivos (Nota 5.3)	34.683.230	37.958.121	No existe	-	-
Bienes de Cambio (Nota 5.4)	3.005.700.000	-			
Otras Inversiones (Nota 5.5)	52.091.444.708	59.748.936.584			
Total Activo No Corriente	55.131.827.938	59.786.894.705	Total Pasivo No Corriente	-	-
			Total Pasivo	247.524.146	291.184.737
			Patrimonio Neto (Según Estado Respectivo)	84.491.476.195	97.636.311.156
Total Activo	84.739.000.341	97.927.495.893	Total Pasivo y Patrimonio Neto	84.739.000.341	97.927.495.893

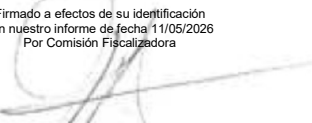
Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/05/2026
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 117° 276



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/05/2026
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 NÉSTOR DE CESARE
 Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026


COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Honorarios Agente de Administración	(211.824.447)	(217.913.752)
Honorarios Agente de Custodia	(26.478.056)	(27.239.218)
Gastos de Administración (Anexo IV)	(245.463.587)	(42.226.837)
(Pérdida) Operativa	<u>(483.766.090)</u>	<u>(287.379.807)</u>
Pérdidas por desvalorización (Nota 5.8)	(328.773.939)	-
Otros Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM)	(12.332.294.930)	(3.183.327.965)
(Pérdida) del Período	<u>(13.144.834.959)</u>	<u>(3.470.707.772)</u>

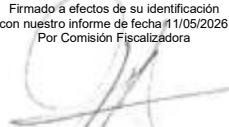
Las Notas 1 a 8 y los Anexos I a IV que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LATVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° F° 278



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

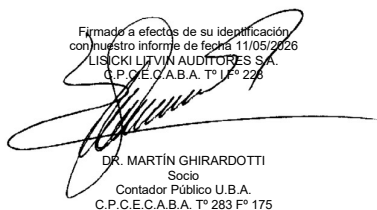
COMPARATIVO CON IGUAL PERÍODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

Concepto	Aportes de los Propietarios			Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
	Cuotapartes	Ajuste de cuotapartes	Total		
Saldos al 31 de diciembre 2024	4.000.000.000	154.974.115.963	158.974.115.963	(68.583.060.362)	90.391.055.601
(Pérdida) del Período	-	-	-	(3.470.707.772)	(3.470.707.772)
Saldos al 31 de marzo de 2025	4.000.000.000	154.974.115.963	158.974.115.963	(72.053.768.134)	86.920.347.829
Saldos al 31 de diciembre de 2025	4.000.000.000	154.974.115.966	158.974.115.966	(61.337.804.810)	97.636.311.156
(Pérdida) del Período	-	-	-	(13.144.834.959)	(13.144.834.959)
Saldos al 31 de marzo de 2026	4.000.000.000	154.974.115.966	158.974.115.966	(74.482.639.769)	84.491.476.195

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/05/2026
 LISICKI LUPVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11° 226



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/05/2026
 Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
 Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

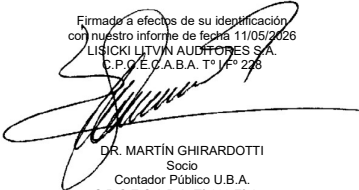
COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

	31/03/2026	31/03/2025
<u>Variación del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Período	40.850.149	478.353.571
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Período	112.017.261	135.613.775
Aumento (Disminución) Neta de Efectivo y Equivalentes	71.167.112	(342.739.796)
<u>Causas de las Variaciones del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Actividades Operativas		
Pérdida del Período	(13.144.834.959)	(3.470.707.772)
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas:</u>		
Otros resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda) generados por partidas relacionados con las actividades de inversión o financiación	12.331.499.304	3.170.700.799
Pérdidas por desvalorización (Nota 5.8)	328.773.939	-
Cambios en Activos y Pasivos Operativos		
Disminución (Aumento) de Créditos Impositivos	177.840.526	(28.167.814)
(Aumento) de Bienes de Cambio	(3.005.700.000)	-
(Disminución) de Proveedores de Bienes y Servicios	(37.367.593)	(8.411.087)
(Disminución) de Deudas Fiscales	(6.293.001)	(6.153.922)
Efectivo Neto (Utilizado en) Actividades Operativas	(3.356.081.784)	(342.739.796)
Actividades de Inversión		
Disminución de Inversión en otras inversiones	3.427.248.896	-
Efectivo Neto Generado por Actividades de Inversión	3.427.248.896	-
Aumento (Disminución) Neta de Efectivo y Equivalentes	71.167.112	(342.739.796)
<u>Composición del Efectivo y Equivalentes:</u>		
Caja y Bancos (Nota 5.1)	4.923.424	46.646.302
Inversiones Financieras (Nota 5.2 y Anexo I)	107.093.837	88.967.473
Totales	112.017.261	135.613.775

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1° F° 226



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

1. ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL FONDO

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

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, es un fondo común de inversión cerrado constituido de acuerdo con el Reglamento de Gestión aprobado por la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° RESFC-2018-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, y por el Directorio de Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente De Fondos Comunes De Inversión S.A. y el Directorio de Banco De Valores S.A. con fecha 7 de febrero de 2019.

La C.N.V., mediante la resolución N° RESFC-2018-19951-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, resolvió autorizar la oferta pública de las cuotas partes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de Valor Nominal \$ 200.000.000 (Pesos doscientos millones) y hasta un monto máximo de Valor Nominal \$ 12.000.000.000 (Pesos doce mil millones).

2.1. Política de Inversión

Objeto del Fondo

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la identificación de oportunidades para el desarrollo de inmuebles llevando a cabo una estrategia diversificada de inversión (en los términos indicados en el Reglamento y en el Prospecto), por medio de la financiación de proyectos residenciales y comerciales destinados a la clase media y alta en distintas zonas geográficas en la República Argentina.

2.2. Activos del Fondo

El Fondo posee actualmente Valores Fiduciarios del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark, según la composición y valor contable detallados en el Anexo II de Otras Inversiones. Asimismo, cuenta derechos sobre una unidad funcional que integrará el proyecto inmobiliario llevado a cabo por el Fideicomiso BAL conforme lo señalado en Nota 7.

2.3. Clases e Integración de Cuotapartes

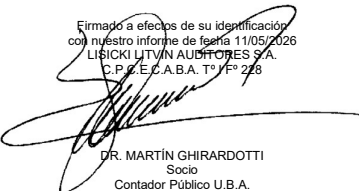
El fondo emitió una única clase de Cuotapartes, con un monto mínimo de suscripción de \$ 1.000.000 (pesos un millón).

El valor contable de las cuotas partes al cierre de estos estados contables es de \$ 21,1229.

2.4. Plazo de duración del Fondo

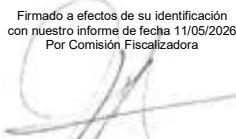
El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años contados desde su creación.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° F° 228



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

2. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO (Cont.)

2.5. Registros Contables y Cierre de Ejercicio

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

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

2.6. Honorarios del Administrador y Custodio

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

2.7. Gastos del Fondo

El máximo no excederá el 2% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, ii) honorarios por calificación de riesgo, iii) gastos de custodia, seguros, traslados, y en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo, y iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y todo otro tipo de gasto derivado de las Normas y de difusión y/o marketing que realice el Administrador.

2.8. Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo se iniciará mediante la presentación a la CNV del Acta de Directorio del Administrador informando la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo. Para el caso de liquidación anticipada, serán el Administrador y el Custodio quienes adoptarán la decisión mediante decisión fundada. La misma deberá ser aprobada por asamblea extraordinaria de cuotapartistas y presentada para su aprobación ante la CNV.

3. INFORMACIÓN GENERAL

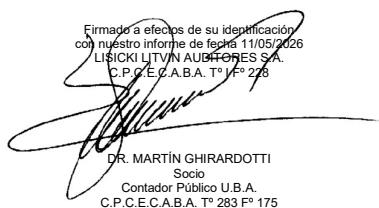
El Fondo utiliza en la contabilización de sus operaciones, en la valuación de sus activos y pasivos y en la medición de sus resultados, así como en los aspectos de exposición, las normas contables vigentes en la República Argentina.

3.1. Bases de Presentación de los Estados Contables

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


Esta resolución fue aplicada por el Fondo a partir del 1° de enero de 2025, utilizando el enfoque retroactivo simplificado y readecuando las cifras comparativas mediante la realización de ciertas reclasificaciones en la presentación de determinadas partidas originadas en la aplicación de la RT 54, sin generar diferencias en su reconocimiento y medición. A continuación, se detallan las principales reclasificaciones en el Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Resultados correspondientes al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2025:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LIŠICKI LJTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17° 278



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

3. INFORMACIÓN GENERAL (Cont.)

3.1. Bases de Presentación de los Estados Contables (Cont.)

- a) "Inversiones Temporarias" por "Inversiones Financieras".
- b) "Otros Créditos" por "Créditos impositivos".
- c) "Deudas Comerciales" por "Proveedores de Bienes y Servicios"
- d) "Cargas Fiscales" por "Deudas Fiscales"

3.2. Clasificación de la Entidad

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

3.3. Unidad de Medida

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

Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el periodo finalizado el 31 de Marzo de 2025. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, conforme con lo indicado en el párrafo siguiente, con el objetivo de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste realizado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre:

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

- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento del último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los estados contables ha sido del 9,44% en el periodo finalizado el 31/03/2026. En caso de ajuste de igual período del ejercicio anterior el coeficiente es 32,607%.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. Al respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas a moneda de cierre.

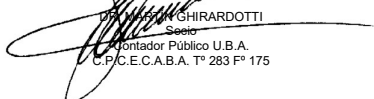
La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en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

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

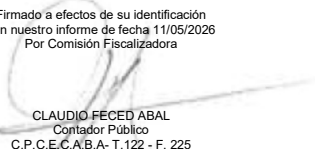
- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.
- Optó por presentar en una sola línea a los resultados financieros y por tenencia, incluyendo al resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM), denominada "Otros Resultados financieros y por tenencia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


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
MISIRKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T. 122 - F. 228


DANIELA MIRIAM GHIRARDOTTI
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T.º 283 F.º 175

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

3. INFORMACIÓN GENERAL (Cont.)

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

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

3.5. Circunstancias que afectan la comparabilidad

Los saldos al 31 de marzo de 2025 y del 31 de diciembre de 2025 surgen de los estados contables a dichas fechas, reexpresados a moneda del 31 marzo de 2026 con excepción de lo indicado respecto de las reclasificaciones realizadas a los efectos de su presentación comparativa con las cifras del presente período, con motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 3.1.

3.6. Efectivo y equivalentes

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

4. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN

4.1. Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido medidos a los tipos de cambio comprador y vendedor respectivamente, correspondiente a la fecha de cierre de los estados contables.

4.2. Caja y Bancos

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

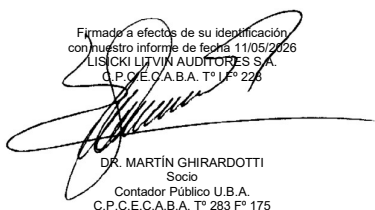
4.3. Inversiones financieras

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

4.4. Otras Inversiones

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISCKI LUFVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11° 225


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

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

4.5. Créditos impositivos

Los créditos impositivos se miden a su valor nominal.

4.6. Bienes de cambio

Se corresponde con los derechos a recibir una unidad funcional que integrará el proyecto inmobiliario llevado a cabo por el Fideicomiso BAL, los mismos se miden al valor de su incorporación inicial reexpresado de acuerdo con lo mencionado en la Nota 3.3.

4.7. Proveedores de bienes y servicios, Deudas fiscales.

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

4.8. Impuesto a las ganancias

Conforme la Ley 27.440 (B.O. 11/05/2018), a fines de transparentar el tratamiento impositivo vigente, los Fondos Comunes de Inversión no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley 24.083 y sus modificaciones, tributarán el Impuesto a las Ganancias en la medida en que las cuotas partes que emitieran no hubiesen sido colocados por oferta pública con autorización de la Comisión Nacional de Valores. De existir tal colocación tributarán sólo en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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

De este modo, al no corresponder la tributación del Impuesto a las Ganancias en cabeza propia, debe tributarse a través de los cuotapartistas, sobre los resultados que obtengan. Es por este motivo que no se registra cargo alguno en concepto de Provisión de Impuesto a las Ganancias.

4.9. Cuentas de Capital social y Patrimonio neto

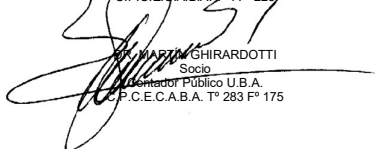
Se encuentran reexpresadas de acuerdo con lo mencionado en la Nota 3.3. La cuenta "Cuotaparte" se mantiene a sus valores nominales y el ajuste derivado de dicha reexpresión monetaria realizada de acuerdo con la Nota 3.3, se expone en la cuenta de "Ajuste de capital".

4.10. Cuentas de resultados

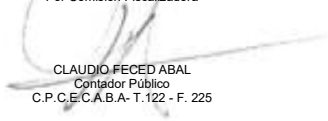
Las cuentas de resultados se encuentran reexpresadas en moneda de cierre de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.3.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LUSCKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

5. COMPOSICIÓN DE RUBROS

Los principales rubros de los Estados Contables al 31 marzo de 2026 comparativo con el ejercicio anterior se componen de los siguientes conceptos:

<u>En el Estado de Situación Patrimonial:</u>	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
5.1 Caja y Bancos		
Bancos	426.904	179.531
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo III)	4.496.520	38.618.946
	4.923.424	38.798.477
5.2 Inversiones Financieras		
<u>Corrientes</u>		
Fondos comunes de Inversión (Anexo I)	107.093.837	2.051.672
	107.093.837	2.051.672
5.3 Créditos Impositivos		
<u>Corrientes</u>		
Saldo a Favor de Impuesto al Valor Agregado	137.183.827	313.003.712
Impuesto sobre los Ingresos Brutos	1.254.250	-
	138.438.077	313.003.712
<u>No Corrientes</u>		
Impuesto Ley Crédito Computable	24.992.273	27.352.116
Retenciones Ganancias recibidas	9.690.957	10.606.005
	34.683.230	37.958.121
5.4 Bienes de Cambio		
<u>No Corrientes</u>		
Anticipo Obra	3.005.700.000	-
	3.005.700.000	-
5.5 Otras Inversiones		
<u>Corrientes</u>		
Otras (Anexo III)	29.356.717.065	37.786.747.327
	29.356.717.065	37.786.747.327
<u>No Corrientes</u>		
Otras (Anexo III)	52.091.444.708	59.748.936.584
	52.091.444.708	59.748.936.584

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 17 F° 162


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

5. COMPOSICIÓN DE RUBROS

En el Estado de Situación Patrimonial (Cont.):

31/03/2026 31/12/2025

5.6 Proveedores de Bienes y Servicios

Corrientes

Provisión Facturas a Recibir

243.030.299 280.397.889

243.030.299 280.397.889

5.7 Deudas Fiscales

Corrientes

Retenciones de Impuesto a las Ganancias

4.493.847 21.974

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

- 10.764.874

4.493.847 10.786.848

En el Estado de Resultados

31/03/2026 31/03/2025

5.8 Pérdidas por desvalorización

Incobrabilidad de intereses

(328.773.939)

-

(328.773.939)

-

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

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones financieras, los créditos y deudas del Fondo al 31 marzo de 2026 comparativo con el ejercicio anterior, se conforman de la siguiente manera:

a) Créditos

Plazo de Vencimiento	Inversiones Financieras		Créditos Impositivos		Otras Inversiones	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-	-	-
A Vencer						
1 er. Trimestre	107.093.837	2.051.672	138.438.077	313.003.712	29.356.717.065	37.786.747.327
2 do. Trimestre	-	-	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-	-	-
Subtotal	<u>107.093.837</u>	<u>2.051.672</u>	<u>138.438.077</u>	<u>313.003.712</u>	<u>29.356.717.065</u>	<u>37.786.747.327</u>
En el segundo año	-	-	34.683.230	37.958.121	52.091.444.708	59.748.936.584
Total a Vencer	<u>107.093.837</u>	<u>2.051.672</u>	<u>173.121.307</u>	<u>350.961.833</u>	<u>81.448.161.773</u>	<u>97.535.683.911</u>
TOTAL	<u>107.093.837</u>	<u>2.051.672</u>	<u>173.121.307</u>	<u>350.961.833</u>	<u>81.448.161.773</u>	<u>97.535.683.911</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUBI FORÉS S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 F° 162

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

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

b) Deudas

Plazo de Vencimiento	Proveedores de Bienes y Servicios		Deudas Fiscales	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Sin Plazo de Vencimiento	-	-	-	-
De Plazo Vencido	-	-	-	-
A Vencer				
1 er. Trimestre	243.030.299	280.397.889	4.493.847	10.786.848
2 do. Trimestre	-	-	-	-
3 er. Trimestre	-	-	-	-
4 to. Trimestre	-	-	-	-
Subtotal	243.030.299	280.397.889	4.493.847	10.786.848
Total a Vencer	243.030.299	280.397.889	4.493.847	10.786.848
TOTAL	243.030.299	280.397.889	4.493.847	10.786.848

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

AL 31 DE MARZO DE 2026

7. HECHOS RELEVANTES DEL PERÍODO

Rescate Parcial Anticipado VDF Clase B serie 2 – Marzo de 2026

El 16 de marzo de 2026 el Fondo realizó el rescate parcial anticipado del Valor de Deuda Fiduciaria Clase B Serie 2 ("VDFB2"), emitido por Promotora Fiduciaria S.A. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (el "Fideicomiso BAL") y de titularidad del Fondo, por un valor de USD 300.000 (dólares trescientos mil). Del total del rescate: USD 196.588,87 (dólares estadounidenses ciento noventa y seis mil quinientos ochenta y ocho con 87/100) corresponden a capital y USD 103.411,13 (dólares estadounidenses ciento tres mil cuatrocientos once con 13/100) a los intereses devengados a la fecha del rescate.

Rescate Parcial Anticipado y canje del VDF Clase B serie 2

El 30 de marzo de 2026 el Fondo realizó una operación de rescate parcial anticipado y canje del VDFB2 por derechos sobre una unidad funcional que integrará el proyecto inmobiliario llevado a cabo por el Fideicomiso BAL, por un valor de USD 2.150.000 (dólares estadounidenses dos millones ciento cincuenta mil). Del total del rescate: USD 1.563.836,59 (dólares estadounidenses un millón quinientos sesenta y tres mil ochocientos treinta y seis con 59/100) corresponden a capital y USD 586.163,41 (dólares estadounidenses quinientos ochenta y seis mil ciento sesenta y tres con 41/100). La diferencia resultante entre los intereses devengados por el capital rescatado y el efectivamente cobrado, se expone como Pérdida por desvalorización.

8. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T. 244 F.º 132



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

INVERSIONES FINANCIERAS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

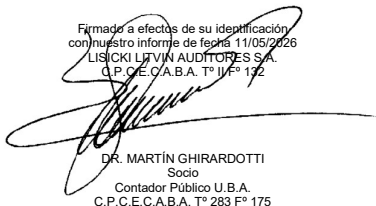
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

Denominación y características de los valores	Total al 31/03/2026	Total al 31/12/2025
<u>Fondos Comunes de Inversión</u> Gainvest Pesos	107.093.837	2.051.672
Total Inversiones Financieras	107.093.837	2.051.672

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LUTVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 172



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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

OTRAS INVERSIONES

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

Concepto	USD	TC	Total al 31/03/2026	Total al 31/12/2025
Corrientes				
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario y de Administración Buenos Aires Landmark (Anexo III)				
VDF Clase B Serie 2	21.381.440	1.373,00	29.356.717.065	37.786.747.327
Total Otras Inversiones Corrientes			29.356.717.065	37.786.747.327
No Corrientes				
VDF Clase B Serie 3	15.046.538	1.373,00	20.658.896.759	23.605.523.153
VDF Clase A Serie 7	22.893.334	1.373,00	31.432.547.949	36.143.413.431
Total Inversiones No Corrientes			52.091.444.708	59.748.936.584
Total Otras Inversiones			81.448.161.773	97.535.683.911

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 172

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

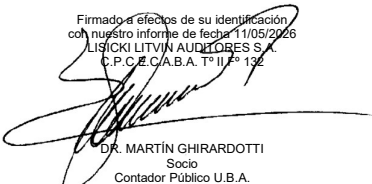
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

(Las cifras expresadas en Pesos corresponden a Pesos de cierre)

Rubro	Moneda	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Monto en Pesos 31/03/2026	Monto en Pesos 31/12/2025
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
<u>Caja y Bancos</u>					
Bancos	USD	3.275	1.373,00	4.496.520	38.618.946
				4.496.520	38.618.946
<u>Otras Inversiones</u>					
Val. de deuda fiduciaria Landmark	USD	21.381.440	1.373,00	29.356.717.065	37.786.747.327
				29.356.717.065	37.786.747.327
Total Activo Corriente				29.361.213.585	37.825.366.273
ACTIVO NO CORRIENTE					
<u>Otras Inversiones</u>					
Val. de deuda fiduciaria Landmark	USD	37.939.872	1.373,00	52.091.444.708	59.748.936.584
				52.091.444.708	59.748.936.584
Total Activo No Corriente				52.091.444.708	59.748.936.584
Total Activo				81.452.658.293	97.574.302.857
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
No existe				-	-
Total Pasivo Corriente				-	-
PASIVO PASIVO NO CORRIENTE					
No Existe				-	-
Total Pasivo No Corriente				-	-
Total Pasivo				-	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/05/2026
 LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° II, F° 132



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/05/2026
 Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE
 Agente de Administración de FCI

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

APERTURA DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

POR EL PERÍODO DE TRES MESES

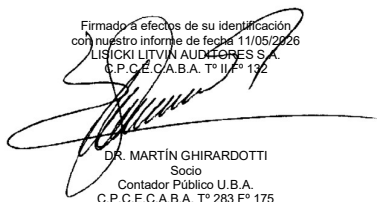
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2026 Y FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026

COMPARATIVO CON IGUAL PERIODO DEL EJERCICIO ANTERIOR

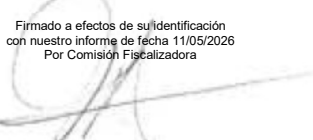
(Cifras expresadas en Pesos de cierre)

Rubros	Gastos de Administración	Total al 31/03/2026	Total al 31/03/2025
Honorarios Profesionales	6.167.327	6.167.327	5.503.257
Gastos Generales	60.964	60.964	5.347.400
Ingresos Brutos	30.413.678	30.413.678	-
Impuestos tasas y contribuciones	202.401.870	202.401.870	30.772.645
Gastos y Acuerdos Judiciales	5.596.292	5.596.292	-
Comisiones	823.456	823.456	603.535
Total 31/03/2026	245.463.587	245.463.587	
Total 31/03/2025			42.226.837

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II, F° 132


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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora


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


NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI



RATIFICACIÓN DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas del Auditor Dr. Martín GHIRARDOTTI, que obran impresas en 14 hojas, que en forma correlativa se identifican como la 10° a la 23° hoja y cuyo contenido también se ratifica, referido a los Estados Contables de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** al 31 marzo de 2026 presentados en forma comparativa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 132

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

RATIFICACIÓN DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas del Sr. Néstor De Cesare, que obran impresas en 14 hojas, que en forma correlativa se identifican como la 10º a la 23º hoja y cuyo contenido también se ratifica, referido a los Estados Contables de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** al 31 de diciembre de 2024 presentados en forma comparativa.

NÉSTOR DE CESARE
Agente de Administración de FCI

RATIFICACIÓN DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas del Sr. Claudio Feced Abal por Comisión Fiscalizadora, que obran impresas en 14 hojas, que en forma correlativa se identifican como la 10° a la 23° hoja y cuyo contenido también se ratifica, referido a los Estados Contables de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** al 31 marzo de 2026 presentado en forma comparativa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 11/05/2026
Por Comisión Fiscalizadora

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