

**ALLARIA RESIDENCIAL I**  
**FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

**ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES**

**INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019**

**Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

**INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA**



## INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS

A los Señores Directores de  
**ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSION 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: 25 de Mayo 277, Piso 11  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### 1. INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS

#### 1.1. APARTADO INTRODUCTORIO

En nuestro carácter de Contadores Públicos independientes informamos sobre la revisión que hemos realizado de los Estados Contables de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 30 de septiembre de 2019, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondientes al período irregular de ocho meses iniciado el 7 de febrero de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019, así como el resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas y los anexos que forman parte integrante de los citados Estados Contables.

#### 1.2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION EN RELACION CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de Allaria Ledesma 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 irregular 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. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los Estados Contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra labor de conformidad con las normas de revisión de Estados Contables de períodos intermedios irregulares 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 se cumpla con los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios irregulares 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.



## 1. INFORME DE REVISIÓN SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS (Cont.)

### 1.4. CONCLUSION

Sobre la base de nuestra revisión no hemos tomado conocimiento de hechos o circunstancias que hagan necesario efectuar modificaciones significativas a los Estados Contables adjuntos de ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO correspondientes al período irregular de ocho meses iniciado el 7 de febrero 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019 para que los mismos estén presentados de conformidad con las normas contables profesionales vigentes.

### 1.5 ENFASIS SOBRE UNIDAD DE MEDIDA

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 2.3, donde se describe que la dirección del ente ha realizado el ajuste por inflación en el primer ejercicio irregular, según lo establecido en la RT N° 6 de la F.A.C.P.C.E.

## 2. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

**2.1** Al 30 de septiembre de 2019, 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.

**2.3** Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2019.

LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
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

**BUENOS AIRES**  
25 de Mayo 555 Piso 13  
25 de Mayo 432 Piso 3  
(C1002ABK)  
(+54) 11 48916800  
(+54) 11 43133035

**ZONA NORTE (GBA)**  
Dr. Luis García 695  
Piso 8 Tigre, 1648  
(+54) 11 48916800.

**CORRIENTES**  
9 de Julio 1272,  
Piso 8 (W3400AYV)  
(+54) 3794 432266

**MENDOZA**  
Ruta Panamericana  
Complejo Chacras Park  
Edificio Ceibo  
Piso 5 Of. 501-502 (5507)  
(+54) 261-5244806 / 7

**ROSARIO**  
Madres de Plaza de Mayo  
3020, Piso 5 Torre Nordlink  
(S2013SWJ)  
(+54) 341 4461795

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES DE PERIODOS INTERMEDIOS**

Señores Accionistas de

**ALLARIA LEDESMA 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: 25 de Mayo 277, Piso 11 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

En nuestro carácter de síndicos de Allaria Ledesma 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 Residencial I FCICI al 30 de septiembre de 2019.

### **DOCUMENTOS EXAMINADOS**

- a. Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019.
- b. Estado de resultados por el período irregular de ocho meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el período irregular de ocho meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- d. Estado de flujo de efectivo por el período irregular de ocho meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- e. Notas 1 a 5 y anexos I a III.

### **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. 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 Lisicki Litvin & Asociados quien emitió su informe de revisión de fecha 7 de noviembre de 2019 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. 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 auditoría efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en 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 periodos 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.

## **CONCLUSION**

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamo nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de Allaria Residencial I FCICI correspondiente al período irregular de ocho meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, 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. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora

CLAUDIO FECED 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 ECONOMICO N° 1

### ESTADOS CONTABLES POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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

#### Información del Agente de Administración:

Denominación:	Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Domicilio Legal:	25 de Mayo 277, Piso 11°, 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 07/11/2019  
KISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° JLE° 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 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO


## ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos de cierre - Ver Nota 2.3)

<b>ACTIVO</b>	<u><b>30/09/2019</b></u>	<b>PASIVO</b>	<u><b>30/09/2019</b></u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	87.802	Cuentas a Pagar (Notas 3.3 y5)	11.485.986
Inversiones Temporarias (Nota 5 y Anexo I)	1.590.120.270	Cargas Fiscales (Notas 3.4 y 5)	-
Otros Créditos (Notas 3.2 y 5)	2.403.725.077		
<b>Total Activo Corriente</b>	<u><b>3.993.933.149</b></u>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<u><b>11.485.986</b></u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
No Existe	-	No Existe	-
		<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<u>-</u>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<u>-</u>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<u><b>11.485.986</b></u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><b>3.993.933.149</b></u>	<b>PATRIMONIO NETO (Representado por 4.000.000.000 Cuotapartes)</b>	<u><b>3.982.447.163</b></u>
		<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<u><b>3.993.933.149</b></u>


Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 11 E° 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 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE RESULTADOS

### POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES

INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

	<u>30/09/2019</u>
Honorarios Agente de Administración	(33.880.348)
Honorarios Agente de Custodia	(4.445.829)
Gastos de Administración (Anexo III)	(56.269.542)
Resultados Financieros y por Tenencia incluido R.E.C.P.A.M. (Nota 3.4)	(386.164.811)
<b>Resultado del Período</b>	<b><u>(480.760.530)</u></b>

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LIRVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132




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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI



# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO

### POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES

INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

Concepto	Cuotapartes	Ajuste de Cuotapartes	Resultados No Asignados	Total Patrimonio Neto
Suscripción de Cuotapartes	4.000.000.000	463.207.693	-	4.463.207.693
Resultado del Período	-	-	(480.760.530)	(480.760.530)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>463.207.693</b>	<b>(480.760.530)</b>	<b>3.982.447.163</b>

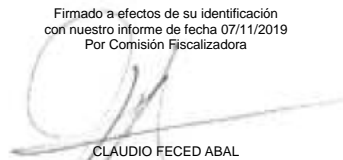
Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
MISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132




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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

### POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES

INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

	<u>30/09/2019</u>
<b><u>Variaciones del Efectivo y Equivalentes</u></b>	
Efectivo y Equivalentes al Inicio del Ejercicio	-
Efectivo y Equivalentes al Cierre del Período	<u>1.590.208.072</u>
<b>Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>1.590.208.072</u></b>
<b><u>Causas de las Variaciones del Efectivo:</u></b>	
<b><u>Actividades Operativas</u></b>	
Resultado del Período	(480.760.530)
<b><u>Cambios en Activos y Pasivos Operativos:</u></b>	
Aumento de los Otros Créditos	(2.403.725.077)
Aumento de las Cuentas a Pagar	<u>11.485.986</u>
<b>Efectivo Neto Utilizado en las Actividades Operativas</b>	<b><u>(2.872.999.621)</u></b>
<b><u>Actividades de Financiación</u></b>	
Suscripción de Cuotapartes	4.000.000.000
Ajuste de Cuotapartes	<u>463.207.693</u>
<b>Efectivo Neto Generado por las Actividades de Financiación</b>	<b><u>4.463.207.693</u></b>
<b>Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes</b>	<b><u>1.590.208.072</u></b>
<b><u>Composición del Efectivo y Equivalentes al Cierre:</u></b>	
Caja y Bancos (Nota 3.1)	87.802
Inversiones Temporarias (Anexo I)	<u>1.590.120.270</u>
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Cierre</b>	<b><u>1.590.208.072</u></b>

Las Notas 1 a 5 y los Anexos I a III que se acompañan son parte integrante de este estado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISCKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 137

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

### 1. ASPECTOS RELEVANTES DEL FONDO

ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO, es un fondo común cerrado constituido de acuerdo al Reglamento de Gestión aprobado por el Directorio de Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente De Fondos Comunes De Inversión S.A. y por el Directorio de Banco De Valores S.A. con fecha 7 de febrero de 2019.

La Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° N° RESFC-2018-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, resolvió Aprobar el Reglamento de Gestión.

La Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° RESFC-2018-APN-DIR de fecha 19 de diciembre de 2018, resolvió autorizar la oferta pública de las cuotapartes 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 \$ 4.000.000.000 (Pesos cuatro mil millones).

#### **Sociedad Gerente y organizador de la emisión**

Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.  
25 de Mayo 277, Piso 11°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

#### **Sociedad Depositaria organizador de la colocación y organizador de la emisión – Agente de Depósito Colectivo de las Cuotapartes**

Banco de Valores S.A.  
Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

#### **Desarrollador**

Miyagi S.A.  
Av. Lidoro Quinteros 1001, 1º piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

#### **Agente Colocador principal**

Allaria Ledesma & Cía. S.A.  
25 de Mayo 359, Piso 12º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

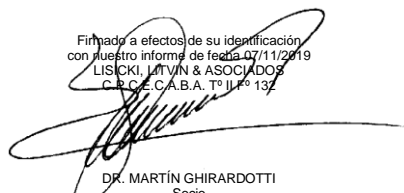
### 1.1 Política de Inversión

#### **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. A tal fin:

- Se procurará la adquisición de inmuebles (de manera directa o mediante la inversión en sociedades u otras estructuras jurídicas que determine el Administrador) para desarrollar inmuebles con destino a su futura enajenación o locación.
- La adquisición de los inmuebles por parte del Fondo se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado, y se considerará la opinión del Comité de Inversiones, de corresponder.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132




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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Adicionalmente, se realizará el due diligence correspondiente en caso de adquisición de participaciones en sociedades u otras estructuras jurídicas, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones, de corresponder.

Transitoriamente se podrán alquilar los inmuebles desarrollados, cuando no fuere factible o conveniente su enajenación, según lo resuelva el Administrador, con la opinión del Comité de Inversiones, de corresponder.

### 1.2 Activos del Fondo

El Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos inmobiliarios. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, deberán representar al menos el 75% y hasta el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina. Se consideran Activos Específicos:

- Derechos reales sobre inmuebles.
- Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de la renta de un inmueble.
- Participaciones en fideicomisos inmobiliarios como fiduciante y/o beneficiario o fideicomisario.
- Acciones de sociedades anónimas, valores fiduciarios, obligaciones negociables, valores de corto plazo y/o cualquier otro valor negociable, con o sin oferta pública destinado a financiar la actividad de desarrollo y/o locación de inmuebles.
- Derechos de crédito relacionados con la enajenación total o parcial de inmuebles.
- Derechos de crédito relacionados con la locación total o parcial de inmuebles.

A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación del Administrador y/o el Custodio, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión, sin más limitaciones que las emanadas de las disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Sin limitación, lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación, usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas con o sin oferta pública; (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros como beneficiario, fiduciante o fideicomisario.

### 1.3 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

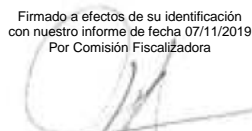
El Fondo emitirá únicamente Cuotapartes de Copropiedad, las que se representarán mediante certificados globales negociables en mercados autorizados por la CNV y se emitirán según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto. Su registro será llevado por el Agente de Depósito Colectivo. Las Cuotapartes de Copropiedad darán derecho a una participación proporcional a su valor nominal integrado, sobre el patrimonio neto del Fondo al momento de su vencimiento o liquidación anticipada, en los términos previstos por el Reglamento. Podrán distribuirse utilidades cuando –a criterio del Administrador– existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables auditados del Fondo. Las utilidades no distribuidas podrán acumularse para pagarse en ejercicios subsiguientes. Para la distribución de utilidades deberá contarse con dictamen favorable de auditor independiente sobre su procedencia, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y un Acta de Directorio del Administrador afirmando la procedencia de la distribución.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISCKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Nº 137




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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

### 1.4 Clases e Integración de Cuotapartes

Se emitirá una única clase de Cuotapartes. Las mismas contarán con un monto mínimo de suscripción de \$ 1.000.000 (pesos un millón), deberán ser suscriptas en su totalidad y deberán ser integradas al 40% de su valor en la fecha de liquidación, integración y emisión. Deberá completarse la integración en un máximo de 24 meses desde la suscripción inicial.

La integración diferida, que se encontrará sujeta a la oportunidad de adquisición de los Activos Específicos y según determine el Administrador, será realizada bajo el siguiente cronograma: (i) 40% del monto suscrito en la fecha de liquidación, integración y emisión; (ii) 60% del monto suscrito en un plazo máximo de 24 meses calendario de la fecha de liquidación, integración y emisión que se encontrará sujeta a las necesidades financieras, conforme lo determine el Administrador y podrá realizarse en uno o en varios pagos según éste lo determine. De modificarse los plazos previstos en el cronograma precedente, el Administrador realizará la publicación de un Hecho Relevante en la AIF. En todos los casos, la decisión de requerir la integración de saldos pendientes deberá comunicarse con al menos 15 días de anticipación mediante la publicación de Hecho Relevante en la AIF.

### 1.5 Plazo de duración del Fondo

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

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

### 1.7 Honorarios del Administrador

Los honorarios del Administrador, por el desempeño de sus funciones asignadas legalmente y previstas por el Reglamento, por un porcentaje máximo de hasta 1,5%, que se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo.

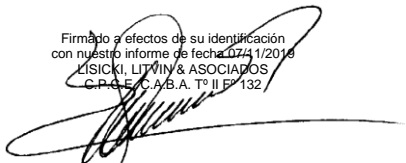
### 1.8 Honorarios del Custodio

Los honorarios del custodio, por el desempeño de sus funciones asignadas legalmente y previstas por el Reglamento, por un porcentaje máximo de hasta 0,30%, que se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo.

### 1.9 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
ZISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

### 1.10 Comisión de Colocación

Será de hasta el 1% para el Agente Colocador al cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscritos de las Cuotapartes y de detraerá directamente del producido de la colocación.

### 1.11 Comisión de Organización

Será de hasta el 0,25% para los Organizadores, por mitades iguales a la cual agregará el impuesto al valor agregado de ser aplicables, calculado sobre montos suscritos de las Cuotapartes y se detraerá directamente del producido de la colocación.

### 1.12 Liquidación del Fondo

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

El Administrador y Custodio estarán a cargo de la liquidación, asumiendo cada una de las tareas inherentes a su competencia.

## 2. NORMAS CONTABLES

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.

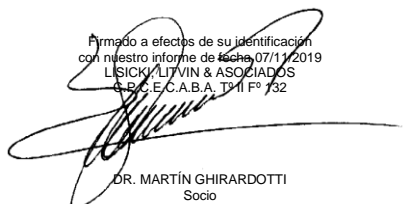
### 2.1 Bases de Presentación de los Estados Contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo a las normas contables profesionales y legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.), con excepción de las normas contenidas en la Resolución Técnica N° 26 "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades" y la Resolución Técnica N° 41 para entes pequeños y medianos.

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI/LITVIN & ASOCIADOS  
S.R.L. C.A.B.A. T° 1 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 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora



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



NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.2 Preparación y Presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en Pesos de cierre, y fueron confeccionados conforme a las Resoluciones Técnicas de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Se clasificaron como activos corrientes aquellos que se espera que se conviertan en dinero o su equivalente dentro del plazo de doce meses, computado desde la fecha de cierre del ejercicio, o si ya lo son a esa fecha.

Fueron considerados como pasivos corrientes aquellos que son exigibles al cierre del ejercicio y aquellos cuyo vencimiento o exigibilidad se producirá en los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Asimismo, tal como lo indica la Resolución Técnica N° 8, Capítulo III, inc. D. 1 y 4 también se tuvo en cuenta en esta clasificación la intención de la Dirección respecto de sus bienes, derechos u obligaciones y de toda otra información que contribuya a caracterizar las partidas.

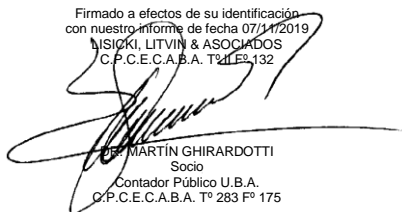
#### 2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39 (aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.P.C.E.C.A.B.A.) mediante Resolución C. D. N° 20/2014), que modificó las normas sobre unidad de medida de la RT N° 17, la necesidad de reexpresar los Estados Contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico inflacionario, la Interpretación N° 8 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 115/2014) brinda una pauta cuantitativa que es condición necesaria para proceder a reexpresar las cifras de los Estados Contables, dicha pauta consiste en que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (I.P.I.M.) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (I.N.D.E.C.), alcance o sobrepase el 100 %, entre otros factores.

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100 % acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) emitió la Resolución J. G. N° 539/2018 (aprobada por el C.P.C.E.C.A.B.A. mediante Resolución C. D. N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los Estados Contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1 de Julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indicó que los Estados Contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de marzo de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (P.E.N.), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1° de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la Junta de Gobierno de la F.A.C.P.C.E. a través de su Resolución N° 287/2003, y por la Mesa Directiva del C.P.C.E.C.A.B.A., a través de su Resolución N° 41/2003, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1° de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda ocurridos entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos. El referido Decreto 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (I.G.J.) emitió su Resolución N° 10/2018 que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la Resolución Técnica N° 6 y derogó la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación a partir del 28 de diciembre de 2018.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
N. SICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T. 211 E. 132

  
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 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.3 Unidad de Medida. Consideración de los Efectos de la Inflación (Cont.)

A efectos de reexpresar las diferentes partidas y rubros que integran los Estados Contables, la Entidad debió, entre otras cosas:

- Eliminar los ajustes parciales contabilizados, a fin de evitar su duplicación.
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su última reexpresión, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables. A tal efecto, la serie de índices a utilizar será la resultante de combinar la serie del I.P.I.M. compilado por la F.A.C.P.C.E. hasta noviembre de 2016, con el Índice de Precios al Consumidor Nacional (I.P.C.) del I.N.D.E.C. a partir de diciembre de 2016, ambas fechas inclusive.
- Aplicar los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre. Asimismo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda que deberán reconocerse serán aquellos ocurridos desde el 1 de marzo de 2003.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 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 el rubro "Resultados financieros y por tenencia incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (R.E.C.P.A.M.)", en el Estado de Resultados.

Los presentes Estados Contables deben ser leídos e interpretados considerando estas circunstancias.

#### 2.4 Criterios de Valuación

##### 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

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

##### c) Inversiones Temporarias

Los fondos comunes de inversión están valuados a su último valor de cuota parte al cierre del período.

##### d) Otros Créditos y Deudas

Los otros créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del período.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, MARTÍN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 132

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI



# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

### 2. NORMAS CONTABLES (Cont.)

#### 2.4 Criterios de Valuación (Cont.)

##### e) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del patrimonio neto han sido reexpresados de acuerdo a lo expuesto en la nota 2.3.

La cuenta "Cuotapartes", se expone a su valor nominal. La diferencia entre el valor expresado en moneda homogénea y el nominal ha sido expuesta en la cuenta "Ajuste de cuotas partes", integrante del patrimonio neto

##### f) Cuentas de Resultados

Se encuentran expresadas a su valor nominal reexpresado conforme lo señalado en Nota 2.3.

Bajo la denominación de Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda) se exponen los resultados financieros, intereses, diferencias de cambio y resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM) devengados en el ejercicio. Conforme lo detallado por el apartado IV.B. 9. de la Segunda parte de la Resolución Técnica N° 6 de la F.A.C.P.C.E. esta partida se determina por diferencia entre el resultado final del período calculado en moneda homogénea y el subtotal de los rubros del estado de resultados contable a moneda de cierre.

La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.

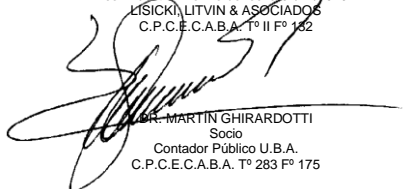
##### g) Estimaciones Contables

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, 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.

##### h) Estado de Flujo de Efectivo

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II 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 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

### 3. COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS

#### En el Estado de Situación Patrimonial:

30/09/2019

#### 3.1 Caja y Bancos

Bancos en Moneda Extranjera (Anexo II)	57.390
Bancos en Moneda Local	30.412
	<u>87.802</u>

#### 3.2 Otros Créditos

<u>Corriente</u>	
Cuotapartes Pendientes de Integración	2.400.000.000
Percepción de Impuesto sobre los Ingresos Brutos	4.800
Impuesto Ley Crédito Computable	3.720.277
	<u>2.403.725.077</u>

#### 3.3 Cuentas a Pagar

Provisiones Varias en Pesos	11.232.223
Cuentas a Pagar	253.763
	<u>11.485.986</u>

#### En el Estado de Resultados:

#### 3.4 Resultados Financieros y por Tenencia incluido R.E.C.P.A.M.

Resultados Financieros y por Tenencia incluido R.E.C.P.A.M.	(386.164.811)
	<u>(386.164.811)</u>

### 4. 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 cuotapartes 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.


Si bien la norma se encuentra pendiente de reglamentación, el Fondo cumple con los requisitos indicados en la misma. 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 durante el período.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° II F° 172

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

  
NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

### 5. PLAZOS DE CANCELACION DE LAS INVERSIONES TEMPORARIAS, LOS CREDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de cancelación de las inversiones temporarias, los créditos y deudas del Fondo al 30 de septiembre de 2019, se conforman de la siguiente manera:

#### a) INVERSIONES TEMPORARIAS Y CRÉDITOS

Plazo de Vencimiento	Inversiones	Créditos
	Temporarias	Otros Créditos
	30/09/2019	30/09/2019
Sin Plazo	-	-
Total Sin Plazo	-	-
Con Plazo		
- Vencido	-	-
Total Vencido	-	-
A Vencer		
- Hasta tres meses	1.590.120.270	2.403.725.077
- De tres a seis meses	-	-
- De seis a nueve meses	-	-
- De nueve a doce meses	-	-
- Más de un Año	-	-
Total a Vencer	1.590.120.270	2.403.725.077
<b>Total con Plazo</b>	<b>1.590.120.270</b>	<b>2.403.725.077</b>
<b>Total</b>	<b>1.590.120.270</b>	<b>2.403.725.077</b>

#### b) DEUDAS

Plazo de Vencimiento	Deudas
	Cuentas a Pagar
	30/09/2019
Sin Plazo	-
Total Sin Plazo	-
Con Plazo	
- Vencido	-
Total Vencido	-
A Vencer	
- Hasta tres meses	11.485.986
- De tres a seis meses	-
- De seis a nueve meses	-
- De nueve a doce meses	-
- Más de un Año	-
Total a Vencer	11.485.986
<b>Total con Plazo</b>	<b>11.485.986</b>
<b>Total</b>	<b>11.485.986</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 132

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## INVERSIONES TEMPORARIAS

### POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES

INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

Concepto	Total 30/09/2019
ALLARIA SINCERAMIENTO FISCAL LEY 27.260 (Anexo II)	899.061.063
ALLARIA RENTA FIJA FCI	239.410.229
ALLARIA ESTRUCTURADO FCI	15.109.837
ALLARIA LATAM FCI (Anexo II)	436.539.141
<b>Totales</b>	<b>1.590.120.270</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.B.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora



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

NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI



# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

### POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES

INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

Rubro	Monto en Moneda Extranjera	Tipo de Cambio	Saldo en Pesos 30/09/2019
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b><u>Caja y Bancos</u></b>			
Banco Citi	1.000,00	57,39	57.390
			<b>57.390</b>
<b><u>Inversiones Temporarias</u></b>			
Allaria Sinceramiento Fiscal Ley 27.260	15.665.813,95	57,39	899.061.063
Allaria Latam FCI	7.606.536,69	57,39	436.539.141
			<b>1.335.600.204</b>
<b>Total Activo Corriente</b>			<b>1.335.657.594</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
No Existe			-
<b>Total Activo No Corriente</b>			-
<b>Total Activo</b>			<b>1.335.657.594</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
No Existe	-	57,59	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>			-
<b>PASIVO PASIVO NO CORRIENTE</b>			
No Existe	-	57,59	-
			-
<b>Total Pasivo No Corriente</b>			-
<b>Total Pasivo</b>			-

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 11 Fº 132

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI

# ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## APERTURA DE GASTOS DE ADMINISTRACION

### POR EL PERIODO IRREGULAR DE OCHO MESES

INICIADO EL 7 DE FEBRERO DE 2019 Y FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en Pesos - Ver Nota 2.3)

Rubros	Gastos de Administración	Total 2019
Impuestos, Tasas y Contribuciones	10.378.613	10.378.613
Comisiones Agente Colocador	33.527.125	33.527.125
Comisiones Agente Organizador	10.316.038	10.316.038
Honorarios	667.217	667.217
Gastos y Comisiones Bancarias	493	493
Gastos Publicidad y Comercialización	118.497	118.497
Gastos Varios	1.261.559	1.261.559
<b>Total</b>	<b>56.269.542</b>	<b>56.269.542</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISIA LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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

NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI



## RATIFICACION DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas del Auditor Dr. Martín GHIRARDOTTI, que obran impresas en 17 hojas, que en forma correlativa se identifican como la 6º a la 22º hoja y cuyo contenido también se ratifica, referido a los Estados Contables de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** al 30 de septiembre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
LISICKI, LITVIN & ASOCIADOS  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº II Fº 132

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

**BUENOS AIRES**  
25 de Mayo 555 Piso 13  
25 de Mayo 432 Piso 3  
(C1002ABK)  
(+54) 11 48916800  
(+54) 11 43133035

**ZONA NORTE (GBA)**  
Dr. Luis García 695  
Piso 8 Tigre, 1648  
(+54) 11 48916800.

**CORRIENTES**  
9 de Julio 1272,  
Piso 8 (W3400AYV)  
(+54) 3794 432266

**MENDOZA**  
Ruta Panamericana  
Complejo Chacras Park  
Edificio Ceibo  
Piso 5 Of. 501-502 (5507)  
(+54) 261-5244806 / 7

**ROSARIO**  
Madres de Plaza de Mayo  
3020, Piso 5 Torre Nordlink  
(S2013SWJ)  
(+54) 341 4461795

## RATIFICACION DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas del Sr. Néstor De Cesare, que obran impresas en 17 hojas, que en forma correlativa se identifican como la 6º a la 22º hoja y cuyo contenido también se ratifica, referido a los Estados Contables de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** al 30 de septiembre de 2019.

NÉSTOR DE CESARE  
Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCISA  
Agente de Administración de FCI



## RATIFICACION DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas del Sr. Claudio Feced Abal por Comisión Fiscalizadora, que obran impresas en 17 hojas, que en forma correlativa se identifican como la 6º a la 22º hoja y cuyo contenido también se ratifica, referido a los Estados Contables de **ALLARIA RESIDENCIAL I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO** al 30 de septiembre de 2019.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/11/2019  
Por Comisión Fiscalizadora

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