

Fondos Comunes de Inversión

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FCICI - LEY 27.260

Agente de Administración Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A

Agente de Custodia Banco de Valores S.A.

Calificación "AA (cc)"

Fecha de calificación 30/06/2025

Calificación anterior "AA(cc)"

Fecha de calificación 31/03/2025

Tipo de informe Seguimiento

Metodología de Calificación Se utilizó la [Metodología](#) de Calificación de Riesgos para Fondos Comunes de Inversión aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17284/14

Analistas Juan Carlos Esteves, jesteves@untref.edu.ar

Juan Manuel Salvatierra jmsalvatierra@untref.edu.ar

Advertencia

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación.

Calificación

Fondo	Calificación
Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCIC Inmobiliario - Ley 27.260	"AA(cc)"

Fundamentos de la calificación

UNTREF ACR UP confirma la calificación, considerando los elementos cualitativos oportunamente considerados, para calificar al Administrador y al Custodio, destacándose el haber alcanzado el objetivo que originó la creación del Fondo.

Argencons S.A (el Desarrollador) incorpora una vasta experiencia con relación a los objetivos de inversión previstos, constituyendo además sus antecedentes profesionales, una clara fortaleza del Fondo. Asimismo, la marca Quartier, con fuerte inserción en el mercado de actuación del Desarrollador, le confiere una sustentable ventaja competitiva.

Tanto Criba S.A. en su carácter de Contratista Principal, como Coms S.A. en su carácter de Auditor de Obra, realizaron una destacable actuación profesional.

Como se indica más adelante en este Informe, el Fondo ingresó a partir de su vencimiento en el periodo de liquidación, Al presente, ha realizado el Primer Rescate parcial, cuya secuencia de realización se presenta en este Informe.

I. Introducción

El Fondo Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI Ley 27.260 (el Fondo), se constituyó a partir de lo establecido en el marco de la Ley 27.260, sus reglamentaciones y la resolución CNV N° 672/2016, estableciendo para su funcionamiento 5 años de duración, contemplándose su prórroga en el Reglamento de Gestión. Con fecha 08/03/2021 se realizó una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas, donde se decidió prorrogar el plazo del Fondo hasta el 09/03/2025. Con fecha 13/03/2025 y a través de Hecho Relevante (HR), el Administrador informó el inicio del periodo de liquidación del Fondo

A través de la Resolución CNV N° 18.473/2017, se autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse por parte del Fondo, con un monto mínimo y máximo de U\$S 50.000.000 y U\$S 170.000.000, respectivamente. El Fondo ha sido registrado bajo el número 911. La moneda del Fondo es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Actuaron en calidad de Agente de Administración, Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A, en calidad de Agente de Custodia, el Banco de Valores S.A y en carácter de Desarrollador, Argencons S.A.

El Fondo cerró el período de suscripción con fecha 03/03/2017, alcanzando un monto suscripto de U\$S 62.124.396, con la distribución por clase de inversor presentadas en la siguiente Tabla 1. El Fondo integró la totalidad de los recursos suscriptos.

Tabla 1 - Distribución de los cuotapartistas y montos integrados

	Cuotapartistas	Montos (U\$S)
A	Fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal Ley 27.260	31.568.648
B	Sujetos que no corresponde incluir en la Clase A	30.555.748

El Fondo se integró con dos clases de cuotapartistas:

Clase A: Inversores que hayan adherido al Régimen de Sinceramiento Fiscal contemplado en la Ley 27.260 El monto mínimo de suscripción fue de U\$S 250.000 y un monto máximo de suscripción de U\$S 10.000.000.

Clase B: Cualquier inversor no contemplado en A) con monto mínimo de U\$S 250.000 y sin máximo de suscripción.

El Objetivo primario de la gestión del Fondo, es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en Activos Específicos. Como Objetivo principal, los recursos se aplicaron a la inversión en los proyectos del Desarrollador, los cuales fueron finalizados en su totalidad.

II. Acciones registradas vinculadas con la liquidación del Fondo

II.1 Periodo de liquidación del Fondo

El Fondo ha cumplido con el objeto de su creación. Las unidades han sido finalizadas, estando disponibles para entrega y saldo de anticipo de clientes y para la venta del remanente.

Con fecha 13/03/2025 y a través de HR, el Administrador informó que Allaria Fondos Administrados

Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (la Sociedad) en reunión de Directorio en esa fecha, decidió el inicio del periodo de liquidación del Fondo, en virtud del vencimiento del plazo de duración del mismo acontecido el 09/03/2025. La Sociedad actuará en calidad de liquidador del Fondo, en conjunción con el Banco de Valores S.A.(la Depositaria). En el mismo HR, se establecen precisiones con relación a lo estipulado en el Reglamento de Gestión, con relación al proceso de liquidación.

Se estableció que los pagos a los Cuotapartistas en la moneda del Fondo, totales o parciales, se realizarán ante la existencia de fondos disponibles que superen el 10% del Patrimonio Neto, y a su vez, no comprometan la reserva efectuada para los Gastos, de acuerdo con lo que determine la Sociedad.

II.2 Informe de Tasación

Con fecha 27/02/2025 la firma Toribio Achával (el Tasador) realizó un Informe de Tasación, comprendiendo a los Proyectos integrantes de Allaria Argencons Distrito Quartier ubicados sobre la Av. Antártida Argentina 1475 y Comodoro Pedro Zanni 351, con el objeto de estimar el valor de mercado de los inmuebles.

Luego de una clara presentación de la metodología empleada, concluye que el procedimiento que utiliza comparables (tomando como referencia los precios ofrecidos para inmuebles de similares características) es el que mejor se ajusta para determinar la tasación. La aplicación de la misma a los inmuebles considerados, concluyó con la estimación de los valores que se presentan en la Tabla 3.

Tabla 3. Tasaciones de los inmuebles

Conceptos	USD
Edificio Lofts & Studios	39.401.411
Edificio Plaza	34.869.009
Total	74.270.420

II.3 Valuación de la cuota parte

Con fecha 31 de marzo de 2025, Edelstein, Mariscal, Torasa y Asociados (los Asesores) en su carácter de Asesores Tributarios, Contables y Financieros independientes de la Sociedad, emitieron un Informe de Valuación de las cuotas partes del Fondo (el Informe). A partir de la consideración de los antecedentes utilizados, descriptos en el punto 2 del Informe, los Asesores establecieron la selección del método más apropiado para determinar el valor de la cuota parte. La fecha de corte del Informe fue el 28/02/2025.

Tomando en cuenta que se encuentran disponibles los inmuebles (contando con la finalización de obra informada por COMS S.A, que actuó en carácter de Auditor Técnico) del Fondo, y que se considera la posibilidad de la entrega de inmuebles constituya la contraprestación de las inversiones realizadas por los cuotapartistas, se concluyó en que el Valor de Mercado, era el procedimiento más adecuado para arribar a la determinación del Valor de la Cuota parte. Se tomó como base de la Valuación de los activos del Fondo, el Informe realizado por Toribio Achával. Con los ajustes realizados, se arribó al valor de cada cuota parte expuesto en la siguiente Tabla 4.

Tabla 4. Valor de la cuota parte en USD MEP. Al 28/02/2025

Detalle	Valores
Valuacion Inmuebles USD MEP	74.270.419
Cotización USD MEP	\$1,228
Valuación Inmuebles \$	91.204.074.532
Ajuste Patrimonial \$	8.165.685.325
Pasivos Futuros \$	-17.717.323.664
Valuación inmuebles ajustada \$	81.652.436.193
Cuotapartes	62.124.396
Valor en \$	1,314
Valor USD MEP	1,07

II.4 Informe de finalización de obra

Con fecha 03/04/2025 y a través de HR , la Sociedad informó que COMS S.A. en su carácter de Auditor de Obra, notificó el 31/03/2025 la finalización de las obras de los Proyectos Edificios Lofts & Studios, Edificio Plaza y Paseo Castillo.

II.5 Informe del Desarrollador

El Informe, esta dirigido a determinar la relación de conversión entre la Unidades Ofrecidas, y la cantidad de cuotapartes que se requieren para adquirirlas. Es una relación entre el valor del Activo y el Valor unitario de la cuotaparte. Se establece que en el Primer Rescate Parcial del Fondo, se estarán ofreciendo ciertas unidades seleccionadas, según su disponibilidad y situación actual del mercado, correspondientes al denominado "Distrito Quartier Puerto Retiro". A fin de establecer el precio base de las Unidades Ofrecidas, se han considerado los Informe de los puntos **II.2 y II.3**, concluyendo que reflejan razonablemente los Valores de Mercado y la relación de Conversión a aplicar. El Informe contiene una presentación individual de los activos seleccionados, con valores emergentes que son el resultado de la aplicación de los puntos señalados anteriormente.

II.6 Primer Rescate Parcial de Cuotapartes en Especie.

Con fecha 21/05/2025, la Sociedad informo que el Directorio de la misma, resolvió aprobar el Primer Rescate parcial en especie de cuotapartes del Fondo. De acuerdo con los términos y condiciones que se establecen en el Aviso de Rescate y el Informe de Valuacion Independiente, publicadas en ByMA listadas.

II.7 Resultados del Rescate Parcial

A través de HR de fecha 11/06/2025, la Sociedad informó el resultado del Primer Rescate parcial, el que se presenta en la siguiente Tabla 5.

Tabla 5. Resultados y saldo de cuotapartes en circulación

Clase de cuotaparte	Rescatadas	%*	Residual	%*
Clase A	2.791.948	8,8441	28.776.700	91,16
Clase B	1.811.555	5,9287	28.744.193	94,07
Total	4.603.503	7,4101	57.520.893	92,59

El total del valor adjudicado alcanzó a los USD 4.925.750,01 comprendiendo a un total de 1.750,35 m², los que representan el 7,2% de la superficie total comprendida por las Unidades Ofrecidas. Las Unidades rescatadas (30) son el 6,2% del total de las disponibles (483).

III. Información complementaria

Los EECC intermedios al 31/03/2025, presentaron la Valuación contable de los inmuebles bajo análisis. La Tabla 6 resume la información.

**Tabla 6 – Valuación al 31/03/2025 comparable con el cierre del Ejercicio anterior.
En pesos y en moneda homogénea**

Proyectos	31/03/2025	31/12/2024
Edificio Loft	43.227.763.308	43.224.568.718
Edificio Studio	19.708.306.504	26.395.144.286
Edificio Plaza	38.201.490.115	45.942.556.735
Total	101.137.559.927	115.562.269.739

Fuente: EECC intermedios al 31/03/2025. Nota 3 c

También destacan los EECC que a esa fecha, la deuda financiera del Fondo se hallaba cancelada.

IV. Agente de Administración

Allaria Fondos Administrados SGFCI S.A. es el Administrador del Fondo. La mencionada sociedad, específicamente analizada en nuestro Informe Inicial, cuenta con una dilatada trayectoria en el mercado de capitales. La sociedad actúa en todos los negocios que se desarrollan en el mercado de capitales, tanto local como internacional.

Específicamente en el mercado de Fondos Comunes de Inversión, se observa un creciente incremento en los activos gestionados por la Sociedad Gerente. Las actividades de la empresa en ese mercado alcanzaron a fines de agosto de 2024, la gestión de un monto patrimonial superior a los \$1.000.000 millones en fondos abiertos. Asimismo, la Sociedad administra otros fondos cerrados vinculados a la actividad inmobiliaria y a la actividad agrícola.

V. Agente de Custodia

El Banco de Valores S.A (el Banco) desempeña las funciones de Agente de Custodia del Fondo. El Banco comenzó sus operaciones hacia finales de 1978, constituyéndose en la entidad financiera del Sistema Bursátil. Su capital está compuesto en un 99,9% por el Grupo Financiero Valores S.A. y el resto lo compone la Cámara Argentina de Agentes de Negociación. El Banco presenta una creciente evolución patrimonial, acompañada de elevados niveles de rentabilidad. Todas las referencias del Banco, sean contables, económicas o financieras, reflejan solidez y sustentabilidad.

El Banco es la entidad con mayor especialización en actividades vinculadas con operaciones en el mercado de capitales, con alta especialización en estructuración y colocación de valores negociables y como Agente de Custodia de Fondos Comunes de Inversión.

En su actuación como fiduciario, está calificado con la nota de TQ1.ar, la más alta del mercado, evidenciando su sólida estructura organizativa, sustentada en un equipo de administración experimentado y de un alto nivel profesional.

Con relación a la calificación para los depósitos en moneda local, cuenta con la calificación de A1(arg) otorgada por FIX SCR.

VI. Desarrollador

Argencons S.A. es una empresa que se constituyó en 1969, contando con importantes desarrollos inmobiliarios finalizados. A partir de 1994 opera con la marca Quartier, la que es incorporada a 17 desarrollos inmobiliarios, construidos en el país y en la República Oriental del Uruguay. La marca está firmemente posicionada en el mercado, a partir del reconocimiento a la racionalidad y eficiencia de sus

propuestas inmobiliarias, la flexibilidad y adaptabilidad de sus modelos de negocios, y la calidad y excelencia que acompaña a sus emprendimientos. Oportunamente, introdujo la modalidad de financiamiento de fideicomiso al costo, para financiar sus emprendimientos, utilizando además nuevas tecnologías constructivas, especialmente aplicables en edificios residenciales de alta gama, que es el segmento en el que opera la empresa.

VII. Impacto ambiental en la ejecución del Plan de Inversión

De acuerdo con lo expresado por los Agentes del Proyecto y el Desarrollador, las actividades se desarrollaron cumpliendo en la totalidad de las disposiciones previstas en el marco normativo ambiental/laboral municipal, provincial y nacional, así como desde la legislación que regula al sector de la construcción.

Anexo I

- **Estado de situación patrimonial al 31/03/2025, comparativo con el cierre del Ejercicio anterior. En pesos y en moneda homogénea.**

ACTIVO	31/03/2025	31/12/2024	PASIVO	31/03/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	1.465.835.585	332.047.823	Deudas Comerciales	142.771.899	505.193.784
Inversiones Temporarias	0	1.181.472.548	Cargas fiscales	9.307.320	101.672.640
Otros Créditos	106.036.270	443.604.428	Prestamos	0	7.365.258.207
Total Activo Corriente	1.571.871.855	1.957.124.799	Total Pasivo Corriente	152.079.219	7.972.124.631
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de Cambio	101.137.559.927	115.562.269.739	No posee	0	0
Total Activo no Corriente	101.137.559.927	115.562.269.739	Total Pasivo no Corriente	0	0
TOTAL ACTIVO	102.709.431.782	117.519.394.538	TOTAL PASIVO	152.079.219	7.972.124.631
			PATRIMONIO NETO	102.557.352.563	109.547.269.907
			PATRIMONIO NETO + PASIVO	102.709.431.782	117.519.394.538

Fuente: EECC al 31/03/2025

- **Estado de Resultados al 31/03/2025. Comparativo con el mismo periodo del Ejercicio anterior. En Pesos y en moneda homogénea**

Conceptos	31/03/2025	31/03/2024
Ventas netas de bienes	7.712.212.824	2.806.360.821
Costo de los bienes vendidos	-14.181.676.644	-1.881.396.278
Resultado Bruto	-6.469.463.820	924.964.543
Gastos de Comercialización	-356.767.503	-139.035.011
Gastos de Administración	-529.453.776	-402.471.099
Resultados Financieros y por Tenencia (con R.E.C.P.AM)	337.242.417	4.693.643.933
Otros ingresos y egresos	28.525.338	0
Resultados antes de Impuesto a las ganancias	-6.989.917.344	5.077.102.366
Impuesto a las ganancias	-	-
Resultado del periodo	-6.989.917.344	5.077.102.366

Fuente: EECC al 31/03/2025

● **Estado de evolución del Patrimonio Neto al 31/03/2025. Comparativo con el mismo periodo del Ejercicio anterior. En pesos y en moneda homogénea**

Descripción	Aportes de los cuotapartistas	Ajuste Aporte de los cuotapartistas	Reserva de mantenimiento de aportes	Resultados distribuibles	Total 31/03/2025	Total 31/03/2024
Saldos al 01/01/2025	964.791.870	74.959.780.834	-6.318.333.128	39.941.030.331	109.547.269.907	108.418.131.276
. Asignación a reserva de mantenimiento de aportes			-2.884.638.272	2.884.638.272		
.Resultado del ejercicio				-6.989.917.344	-6.989.917.344	5.077.102.366
Saldo al 31/03/2025	964.791.870	74.959.780.834	-9.202.971.400	35.835.751.259	102.557.352.563	113.495.233.642

Fuente: EECC al 31/03/2025

La moneda del Fondo es el dólar estadounidense, correspondiendo su capital a U\$S 62.124.396. La diferencia entre el capital en pesos y el patrimonio se considerará resultado, de acuerdo con las normas contables aplicadas. También se considera lo establecido en el art.42 inc. b) de la ley 27.260 y en el art. 36 de la Resolución General Nro.672/2016. De estas referencias normativas, se establece que la distribución de la totalidad del resultado que exprese el Estado de Resultados, menoscabaría el capital en dólares vulnerando lo prescripto en esas referencias, El Administrador entonces, decidió informar por nota el monto del resultado distribuible y los ajustes correspondientes, considerando el criterio establecido en la normativa, el cual se resume en la Tabla 1.

● **Tabla 1. Determinación del Patrimonio Neto al 31/03/2025**

Conceptos	Integración USD	Tipo de cambio	Monto en pesos
Aporte de los cuotapartistas	62.124.396	15,53	964.791.870
Ajuste de los cuotapartistas			74.959.780.834
Reserva de mantenimiento de aportes			-9.202.971.400
Resultados distribuibles			35.835.751.259
Patrimonio Neto al cierre			102.557.352.563

Notas a los Estados Contables al 31/03/2025 página 10 (continuación)

Definición de la calificación

Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI - Ley 27.260: "AA (cc)"

La calificación "AA" asignada, dentro de las escalas de la UNTREF ACR UP, corresponde a: Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, muy buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión.

Sufijos: Las calificaciones contendrán un sufijo que identificará a la clase de Fondo calificados. Así es como los Cerrados tendrán (cc).

Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar la calificación otorgada:

- . Hechos Relevantes informados por el Administrador
- . EECC del ejercicio anual al 31/03/2025 con Informe de auditores.
- . Información de los sitios: www.allaria.com.ar y www.allariafondos.com.ar
- . Información del sitio: www.bancodevalores.com
- . Información del sitio: www.argencons.com
- . Información del sitio de la Comisión Nacional de Valores.

Manual de Calificación: Para el análisis del presente Fondo, se utilizó la [Metodología](#) de Calificación de Riesgos para Fondos Comunes de Inversión, aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17284/14.

Analistas a cargo:

Juan Carlos Esteves, jesteves@untref.edu.ar

Juan Manuel Salvatierra, jmsalvatierra@untref.edu.ar

Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Nora Ramos, nramos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación: 30 de junio de 2025