

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)"

Tipo de Informe

Seguimiento

Fecha de calificación

30/09/2025

Calificación anterior

"AA(cc)"

Tipo de informe

Seguimiento

Fecha de calificación

30/06/2025

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

AnalistasJuan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.arJuan 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) incorporó 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, el Administrador ha realizado el Informe definitivo sobre los resultados del Primer Rescate parcial. Se informó a través de Hecho Relevante con fecha 11/08/2025.

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 Período 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 Inversion 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 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 cuotas partes 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.

Con posterioridad, el 11/08/2025 y a través de Hecho Relevante, el Administrador informó que, finalizado el proceso de adjudicación de las Unidades Ofrecidas, así como también el Plazo Máximo de la Firma de los Documentos de Adquisición, el resultado definitivo del Primer Rescate Parcial es el expuesto en la Tabla 2.

Tabla 2. Resultados y saldo de cuotas partes en circulación

Clase de cuota parte	Rescatadas	% (a)	Residual	%(c)
Clase A	2.756.434	8,7316	28.812.214	91,2684
Clase B	1.811.555	5,9287	28.744.193	94,0713
Total	4.567.989	7,353(b)	57.556.407	92,6470(d)

(a) % con relación al total original de cuotas partes en circulación de la Clase correspondiente

(b) % con relación al total original de cuotas partes en circulación de ambas Clase

(c) saldo porcentual neto con relación al total original de cuotas partes en circulación de cada Clase

(d) idem anterior con relación al total de ambas Clases

El nuevo Valor Nominal Total de las cuotas partes residuales en circulación es de USD 57.556.407.

III. Información complementaria

Los EECC intermedios al 30/06/2025, presentaron la Valuacion contable de los inmuebles bajo análisis. La Tabla 3 resume la información.

**Tabla 3 – Valuacion al 30/06/2025 comparable con el cierre del Ejercicio anterior.
En pesos y en moneda homogénea**

Proyectos	30/06/2025	31/12/2024
Edificio Loft	45.525.527.296	45.823.493.453
Edificio Studio	20.899.904.503	27.982.181.367
Edificio Plaza	39.890.653.209	48.704.903.490
Total	106.316.085.008	122.510.578.310

Fuente: EECC intermedios al 30/06/2025. Nota 3 c

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 2025, la gestión de un monto patrimonial superior a los \$2.200.000 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 30/06/2025, comparativo con el cierre del Ejercicio anterior. En pesos y en moneda homogénea.**

ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024	PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	587.115.564	352.012.563	Deudas Comerciales	135.936.027	535.569.116
Inversiones Temporarias	0	1.252.509.884	Cargas fiscales	4.434.828	107.785.820
Otros Créditos	69.071.419	470.276.632	Otras deudas	1.141.290.393	0
Creditos por ventas	1.800.302.570	0	Prestamos	0	7.808.102.457
Total Activo Corriente	2.456.489.553	2.074.799.079	Total Pasivo Corriente	1.281.661.248	8.451.457.393
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de Cambio	106.316.085.008	122.510.578.310	No posee	0	0
Total Activo no Corriente	106.316.085.008	122.510.578.310	Total Pasivo no Corriente	0	0
TOTAL ACTIVO	108.772.574.561	124.585.377.389	TOTAL PASIVO	1.281.661.248	8.451.457.393
PATRIMONIO NETO				107.490.913.313	116.133.919.996
PATRIMONIO NETO + PASIVO				108.772.574.561	124.585.377.389

Fuente: EECC al 30/06/2025

- **Estado de Resultados al 30/06/2025. Comparativo con el mismo periodo del Ejercicio anterior. En Pesos y en moneda homogénea**

Conceptos	30/06/2025	30/06/2024
Ventas netas de bienes	12.997.406.331	5.769.184.192
Costo de los bienes vendidos	-19.667.840.104	-7.246.294.154
Resultado Bruto	-6.670.433.773	-1.477.109.962
Gastos de Comercialización	-635.830.870	-358.974.830
Gastos de Administración	-818.785.619	-1.076.647.288
Resultados Financieros y por Tenencia (con R.E.C.P.A.M)	630.430.242	6.054.817.400
Otros Ingresos	748.354.326	0
Resultados antes de Impuesto a las ganancias	-6.746.265.694	3.142.085.320
Impuesto a las ganancias	-	-
Resultado del periodo	-6.746.265.694	3.142.085.320

Fuente: EECC al 30/06/2025

- **Estado de evolución del Patrimonio Neto al 30/06/2025. 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 30/06/2025	Total 30/06/2024
Saldos al 01/01/2025	964.791.870	79.524.829.205	-6.698.229.857	42.342.528.778	116.133.919.996	114.936.890.664
. Rescate de cuotapartes	-15.757.328	-1.298.828.139	109.397.901	-691.553.423	-1.896.740.989	
. Asignación a reserva de mantenimiento de aportes			1.051.054.738	-1.051.054.738		
. Resultado del ejercicio				-6.746.265.694	-6.746.265.694	3.142.085.320
Saldos al 30/06/2025	949.034.542	78.226.001.066	-5.537.777.218	33.853.654.923	107.490.913.313	118.078.975.984

Fuente: EECC al 30/06/2025

La moneda del Fondo es el dólar estadounidense, correspondiendo su capital a U\$S 61.109.758. 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 30/06/2025**

Conceptos	Integración USD	Tipo de cambio	Monto en pesos
Aporte de los cuotapartistas	61.109.758	15,53	949.034.542
Ajuste de los cuotapartistas			78.226.001.066
Reserva de mantenimiento de aportes			-5.537.777.218
Resultados distribuibles			33.853.654.923
Patrimonio Neto al cierre			107.490.913.313

Notas a los Estados Contables al 30/06/2025 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 30/06/2025 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 septiembre de 2025