

Fondos Comunes de Inversión

Allaria Residencial CasasARG I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario - Ley 27.260**Agente de Administración**
Allaria Fondos Administrados
SGFCI S.A**Agente de Custodia**
Banco de Valores S.A**Calificación**
"A(cc)"**Calificación anterior**
"A(cc)" UNTREF ACR UP
13/12/2023**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**Fecha de calificación**
27 de marzo de 2024**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 Residencial CasasARG I FCIC Inmobiliario - Ley 27.260	A(cc)

Fundamentos de la Calificación

UNTREF ACR UP confirma la calificación del Fondo. La presente confirmación de calificación se basa en la consideración de elementos cualitativos y cuantitativos analizados a la fecha, y de las acciones registradas del Fondo informadas a través de Hechos Relevantes (HR) presentadas en el cuerpo de este Informe.

La valuación de los activos específicos del Fondo, como bienes de cambio al 31/12/2023 es de \$18.558,33 millones (Multiproyecto Prima Caballito). En el Estado de Resultados a diciembre 2023, se exponen las entregas de posesión de la Etapa A (Edificios 1, 2 y locales) como ventas netas por un valor de \$219,24 millones, de la Etapa B (Edificio 3) por \$511,63 millones, de la Etapa C (Edificio 4) por \$714,97 millones, de la Etapa D.1 (Edificio 5) por \$697,47 millones y de la Etapa D.3 (Edificio 7) por \$1.842,36 millones (total de ventas netas \$3.985,68 millones hasta diciembre 2023).

El 29/02/2024, el Administrador informó el resultado del primer rescate parcial en especie previsto en el Reglamento de Gestión del Fondo. Se rescataron de la Clase A y B un total de 4.678.291 cuotapartes (15,9369% del total de cuotapartes en circulación del Fondo). Por lo que el Nuevo Valor Nominal Total en circulación luego de efectuado el Rescate Parcial es de V/N USD 24.676.824.

Por otra parte, mediante HR del 07/03/2024, se presentó el Informe Técnico de Valuación de Activos Específicos y el Estado de Avance del Proyecto al 31/12/2023. El informe concluye que los desfases que se observan entre los Avances Financieros y los Avances Físicos (real) de las Etapas son los habituales en las obras de arquitectura por contratos separados, como consecuencia de que los anticipos por acopios de materiales, y los pagos anticipados de equipamiento que aún no han sido incorporados a la obra, no se encuentran reflejados en la certificación acumulada a la fecha del informe (fines de diciembre 2023). UNTREF ACR UP continuará con el monitoreo del avance físico y económico de las obras pendientes de finalización.

UNTREF ACR UP considera que los elementos cualitativos oportunamente considerados, para calificar al Administrador y al Custodio, mantienen las destacables características de gestión y de administración. Las estructuras organizativas y de funcionamiento de ambos Agentes no han presentado modificaciones.

I. Introducción

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. La duración original del Fondo era de 5 años, contemplándose su prórroga en el Reglamento de Gestión. La mencionada prórroga del plazo del Fondo, fue aprobada el 18/12/2020 por la Asamblea extraordinaria de cuotapartistas hasta el 22/12/2024 (comunicada por HR del 23/12/2020). La moneda del Fondo es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

A través de la Resolución CNV N° 18.321/16, se autorizó la oferta pública de las cuotapartes a emitirse por parte del Fondo. Complementariamente y a solicitud de la emisora, la Resolución CNV N° 18.333/16, estableció para la emisión, un valor mínimo de USD 20.000.000 y hasta un monto máximo de USD 400.000.000. El Fondo ha sido registrado bajo el número 880.

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

El Fondo cerró el periodo de integración, con las características señaladas en su Prospecto de Emisión, con fecha 22/12/2016, alcanzando un monto de emisión original de USD 29.355.115. El 29/02/2024, el Administrador informó el resultado del primer rescate parcial en especie previsto en el Reglamento de Gestión. Se rescataron de la Clase A y B un total de 4.678.291 cuotapartes (15,9369% del total de cuotapartes en circulación del Fondo). Por lo que el Nuevo Valor Nominal Total en circulación luego de efectuado el Rescate Parcial es de V/N USD 24.676.824. La distribución por clase de inversores luego del mencionado rescate parcial es la presentada en la siguiente Tabla 1.

Tabla 1 - Distribución de cuotapartistas

Clase de cuotaparte	Inversores	Monto USD
A	Fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal Ley N° 27.260	22.523.912
B	Cualquier sujeto que no corresponde incluir en la Clase A	2.152.912
Total		24.676.824

Las características de los inversores que participan de este Fondo son las siguientes:

Clase A: Inversores que hayan adherido al Régimen de Sinceramiento Fiscal contemplado en la Ley 27.260. El monto mínimo de suscripción es de USD 250.000 y un monto máximo de suscripción de USD 10.000.000, integradas en su totalidad.

Clase B: Cualquier inversor no contemplado en Clase A con monto mínimo de USD 250.000 y sin máximo de suscripción, debiendo realizarse la suscripción en su totalidad, integradas al menos en el 25% y completada la Integración total, dentro de los 12 meses posteriores a la suscripción inicial. La integración diferida estará sujeta al avance de obra y según lo determine el Administrador. El 28/11/2017 se completó la integración.

Se emitieron Cuotapartes de Copropiedad representadas a través de certificados globales. Las mismas, al momento del vencimiento o liquidación anticipada del Fondo, darán derecho a una participación proporcional sobre el patrimonio neto del Fondo, de acuerdo con el valor nominal integrado. Se contempla la posibilidad de distribuir utilidades, cuando el Administrador entienda que existan fondos disponibles no necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversiones. No se emitirán Cuotapartes de renta. Ni el Administrador ni el Custodio, garantizan los resultados de las inversiones, ni tampoco una determinada rentabilidad para el Fondo.

El Fondo se constituye con Activos Específicos y no Específicos (básicamente Inversiones Temporarias), que en conjunto representan a los Activos Autorizados. Los primeros constituyen el objeto especial del Fondo, constituidos básicamente por activos procedentes de las actividades inmobiliarias, en tanto los segundos, se corresponden con las inversiones transitorias que se realizan, durante el denominado Período de Formación de Activos Específicos, que se especifica en el Reglamento de Gestión.

El objetivo del Fondo, es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la revalorización de los Activos Específicos, y los ingresos corrientes y ganancias de capital que se sigan de su adquisición y enajenación, o de la renta producida por los Activos Específicos.

Los honorarios previstos se hallan especificados en el RG.

II. Acciones registradas para el desarrollo del Fondo

i) Primer rescate parcial de cuotas partes en especie

Durante los primeros meses del 2024, el Administrador del Fondo presentó distintos informes mediante HR, cumpliendo con el procedimiento de rescate parcial previsto en el RG. En fecha 26/01/2024 se emitió Informe del Desarrollador (Pando Asesores S.A.) en el marco del primer rescate parcial de cuotas partes en especie del Fondo. El objeto del Informe fue determinar la relación de conversión entre las Unidades Ofrecidas y la cantidad de cuotas partes del Fondo que se requieren para la adquisición de las mismas. La mencionada relación de conversión surgió del cociente entre el valor del activo y el valor unitario de la Cuota parte. El informe del desarrollador fue basado en el Informe de Valuación de Cuotas partes del Fondo emitido por Edelstein, Mariscal, Torassa y Asociados del 29/12/2023 y el Informe de Valuación del Activo del Fondo elaborado por Toribio Achabal & Cía. S.A. del 24/11/2023, a fin de determinar el precio base de las Unidades Ofrecidas. Por lo cual, para el Desarrollador las Valuaciones presentadas resultan coherentes y representan razonablemente los valores de mercado vigentes, por lo cual presentó la Relación de Conversión aplicable al Rescate Parcial.

Desagregando, el informe de tasación de Prima Caballito del 24/11/2023 realizado por Toribio Achabal, estimó el valor de mercado aplicando el método de valuación por comparables. Basado en el análisis de los inmuebles, la mejor estimación arribada por los especialistas del valor de mercado fue de USD 32.215.335. Asimismo, el 29/12/2024 se realizó el Informe de Valuación de las cuotas partes del Fondo en virtud de lo dispuesto por las normas de la CNV y el RG. Fue elaborado por Edelstein, Mariscal, Torassa y Asociados (Asesores Tributarios, Contables y Financieros independientes) contratados por la Administradora. El Informe de Valuación realizado por el Estudio, considerando un Valor de Mercado en \$ 33.802.483.710 y un total de 29.355.115 cuotas partes, determina que el valor razonable de cada cuota parte ascendía a \$1.151,5 (equivalentes a la Fecha de Corte 11/12/2023, a USD 2,87 según tipo de cambio vendedor BNA y a USD 1,15 según tipo de cambio Mercado Electrónico de Pago – MEP).

Seguidamente, mediante HR del 31/01/2024 el Administrador del Fondo realizó el Aviso del Primer Rescate Parcial en Especie, donde se detallaban los términos y condiciones, la relación de conversión de las cuotas partes, detalle de las unidades ofrecidas, y los procedimientos para el ejercicio del rescate por parte de los cuotapartistas. Posteriormente, el 29/02/2024 el Administrador informó el resultado del Primer Rescate Parcial en Especie. Se rescataron de la Clase A la cantidad de 4.331.203 de cuotas partes (16,1280% del total de cuotas partes Clase A en circulación) y de la Clase B unas 347.088 cuotas partes (13,8835% del total de cuotas partes Clase B en circulación). La cantidad total de cuotas partes Clase A y Clase B rescatadas fueron 4.678.291 que representaban el 15,9369% del total de Cuotas partes en circulación del Fondo. Por lo que, la nueva cantidad total de cuotas partes en circulación luego del rescate es de 24.676.824.

En el rescate parcial se adjudicaron 57 Unidades Ofrecidas (34 Unidades Funcionales y 23 Unidades Complementarias – cocheras), representando 2.760,10 m² adjudicadas y un valor total adjudicado de USD 5.380.035.

UNTREF ACR UP destaca que se han cumplido los procedimientos establecidos para realizar el rescate parcial de cuotapartes en especie del Fondo, conforme lo previsto en el Reglamento de Gestión del Fondo y las normas del regulador.

ii) Informe Técnico de Valuación de Activos Específicos

Mediante HR del 07/03/2024, se presentó el Informe Técnico de Valuación de Activos Específicos (expuesto en el ítem III) y el Estado de Avance del Proyecto al 31/12/2024, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Gestión.

En este último HR mencionado, se dispone de información específica actualizada con relación al estado de avance sobre el Proyecto de viviendas Multiproyecto Prima Caballito, ubicado entre las calles Franklin, Gavilán, Neuquén y Av. Boyacá conteniendo información genérica sobre el Proyecto; el estado de los trámites y sus aprobaciones; las certificaciones de obra; el estado de inversión y avance financiero, el estado de licitaciones, contrataciones y compras; los hitos y el plan de obras; y el avance de obra correspondientes al Proyecto.

El Informe presenta el estado de los diversos puntos considerados, concluyendo que los desfases que se observan entre los Avances Financieros y los Avances Físicos (real) de las Etapas son los habituales en las obras de arquitectura por contratos separados, como consecuencia de que los anticipos por acopios de materiales, y los pagos anticipados de equipamiento que aún no han sido incorporados a la obra, no se encuentran reflejados en la certificación acumulada a la fecha del informe (fines de diciembre 2023).

Tabla 2 – Estado de inversión y avance financiero

Etapas	Avance Real	Avance Financiero	Diferencia
Etapas A (Edificios 1, 2 y Locales)	100%	100%	0,00%
Etapas B (Edificio 3)	100%	100%	0,00%
Etapas C (Edificio 4)	100%	100%	0,00%
Etapas D.1 (Edificio 5)	100%	100%	0,00%
Etapas D.2 (Edificio 6)	50,93%	61,84%	-10,90%
Etapas D.3 (Edificio 7)	99,61%	94,82%	4,79%

Fuente: Hecho Relevante del 07/03/2024.

En forma desagregada, el informe técnico realizado por la auditoría de la obra, detecta que el avance financiero correspondiente al 61,84% de la Etapa D.2 se encuentra en 10,90 puntos porcentuales (p.p.) por encima a la certificación acumulada, considerando que el avance físico real de las obras resulta ser un 50,93%. El motivo del desvío se debe a los anticipos financieros de contratos iniciados. Una contraria situación ocurre con la Etapa D.3, donde la certificación física (real) acumulada supera al avance financiero en 4,79 p.p. a Fondos de Reparación retenidos de trabajos finalizados.

Para finalizar, los Edificios 1 y 2 (Etapa A), 3 (Etapa B), 4 (Etapa C) y 5 (Etapa D.1) se encuentran finalizados.

UNTREF ACR UP continuará con el monitoreo del avance físico y económico de las obras pendientes.

III. Actividades de Inversión en Activos Específicos

El Fondo desde su inicio ha invertido en un total de 8 inmuebles. Del mencionado total, siete inmuebles son de propiedad exclusiva del FCIC que conforma el denominado Multiproyecto Prima Caballito (cuenta con 365

unidades residenciales, 256 cocheras, 107 bauleras y 14 locales comerciales). En el HR del 07/03/2024 se establece la valuación de los activos específicos del Fondo, como bienes de cambio al 31/12/2023 y su comparación con respecto a la misma información al 31/12/2022. En la Tabla 3 se expone la información en forma detallada.

Tabla 3 – Inversión en Activos Específicos (en pesos)

	31/12/2023	31/12/2022
Bienes de Cambio		
<u>Corrientes</u>		
Terreno Caballito	8.337.869.967	7.146.976.421
Obra Proyecto Caballito	10.220.462.269	15.082.725.680
Anticipos Obra Proyecto Caballito	-	5.887.722
	18.558.332.236	22.235.589.823

Fuente: Hecho Relevante del 07/03/2024.

A su vez, en octubre de 2017 el Fondo suscribió el 67% del Fideicomiso Ordinario Inmobiliario Zabala 3838, el cual adquirió un inmueble en el barrio de Colegiales de la Ciudad de Buenos Aires, de una superficie de terreno de 3.583 m² con un edificio existente de cuatro pisos con aproximadamente 8.000 m² cubiertos y potencial de ampliación. Según información del último estado contable intermedio, con fecha 05/05/2020 el fideicomiso suscribió la escritura de cancelación del saldo de precio. De acuerdo a la valuación expuesta al 31/12/2023, las Participaciones Permanentes en otros entes (certificados de participación en el Fideicomiso Ordinario Inmobiliario) ascendía a los \$3.146,79 millones.

En el Estado de Resultados a diciembre 2023, se exponen las entregas de posesión de la Etapa A (Edificios 1, 2 y locales) como ventas netas por un valor de \$219,24 millones, de la Etapa B (Edificio 3) por \$511,63 millones, de la Etapa C (Edificio 4) por \$714,97 millones, de la Etapa D.1 (Edificio 5) por \$697,47 millones y de la Etapa D.3 (Edificio 7) por \$1.842,36 millones (total de ventas netas \$3.985,68 millones hasta diciembre 2023).

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 febrero de 2024, la gestión de un monto patrimonial de \$716.214 millones en fondos abiertos. Según información proporcionada por la Cámara Argentina de Fondos Comunes de Inversión (CAFCI), la SG tiene una participación de mercado del 2,44% en el sector de FCI de Argentina, y ocupa el puesto 14 dentro de administradoras existentes en el mercado. Asimismo, la Sociedad administra otros fondos cerrados vinculados a la actividad inmobiliaria y a la agroganadería.

UNTREF ACR UP entiende que el Administrador, mantiene y fortalece los fundamentales analizados oportunamente.

V. Agente de Custodia

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. Posee la nota de A1(arg) (el mejor riesgo crediticio) para los depósitos en moneda local.

Según se informa institucionalmente, el Banco en su carácter de principal fiduciario financiero del mercado emitió al 31/01/2024, un total de más de 1.550 operaciones por un monto de \$396.747 millones. 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.

Asimismo, el Banco es el principal Agente de Custodia del mercado del FCI. En ese carácter y con información al 31/01/2024, tenía bajo su custodia activos por un total equivalente a los \$6,1 billones, correspondientes a más de 300 fondos comunes de inversión.

No se han producido novedades, con relación a los fundamentales analizados para calificar al Agente de Custodia.

VI. Desarrollador

En la estructura de actividades previstas para el Fondo, Pando Asesores S.A además de su actividad como Desarrollador, cumple con el relevante rol de actuar como asesor inmobiliario del Administrador.

La estrategia de inversión en el mercado local, se concentra en:

- a) Identificación de tierras y lotes aptos para los desarrollos inmobiliarios de la empresa,
- b) Aplicación de soluciones llave en mano que optimicen la relación con proveedores, permitiendo un mejor control de la evolución de la obra,
- c) El empleo de tecnologías constructivas como las operadas actualmente por la empresa, que producen claros beneficios en la relación precio final/costo de la unidad habitacional. Favoreciendo, además, la velocidad de entrega y la rotación. Son tecnologías que cuentan en países tales como Brasil, Chile y Uruguay, con destacables niveles de utilización,
- d) Un proceso comercializador sustentado en los criterios de venta gestionada, con favorables resultados en la reducción de los costos transaccionales, a través de la promoción del contacto directo entre el cliente y el desarrollador.

VII. Reglamento de Gestión

Con fecha 16/09/2021, mediante HR la Administradora informa que la Adenda al Reglamento de Gestión del Fondo, fue aprobado por la CNV mediante Resolución N° RESFC-2021-21359-APN-DIR#CNV del 19/08/2021. La mencionada Adenda al RG hace referencia a la modificación del plazo del fondo, que detalla principalmente que la duración es hasta el 22/12/2024.

Asimismo, el 17/08/2023, mediante HR la Administradora informa que la Adenda al Reglamento de Gestión del Fondo, fue aprobado por la CNV mediante Resolución N° RESFC-2023- 22323-APN-DIR#CNV del 22/06/2023. La mencionada Adenda al RG hace referencia a la modificación del texto ordenado en su Punto 3 del Capítulo 13 (Riesgos, Responsabilidades y Cláusulas varias) donde se incorporan las definiciones de "Rescate Parcial" y "Agente de Rescate", y la inclusión en la sección 4 en el Capítulo 12 (Asamblea de cuotapartistas) sobre la posibilidad de realizar "Asambleas a distancia".

VIII. Impacto ambiental en la ejecución del Plan de Inversión

De acuerdo con lo expresado por los Agentes del Proyecto y el Desarrollador, las actividades a desarrollar cumplirán con 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

EECC al 31 de diciembre de 2023, reexpresados a moneda homogénea.

Tabla 4 - Evolución de Activos, Pasivos y Patrimonio Neto (en pesos)

	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
Activo			Pasivo		
<u>Activo Corriente</u>			<u>Pasivo Corriente</u>		
Caja y Bancos	709.761.302	21.821.931	Deudas Comerciales	70.485.838	143.006.835
Inversiones Temporarias	2.917.958	98.199.981	Cargas Fiscales	124.926	1.641.268
Créditos por Ventas	13.261.424	13.883.288	Anticipos de Clientes	503.707.079	2.678.679.237
Otros Créditos	349.900.118	747.165.569	Otras Deudas	11.710.976	17.120.351
Bienes de Cambio	18.558.332.236	22.235.589.823	Total Pasivo Corriente	586.028.819	2.840.447.691
Total Activo Corriente	19.634.173.038	23.116.660.592			
<u>Activo No Corriente</u>			<u>Pasivo No Corriente</u>		
Otros Créditos	57.663.779	161.236.343	Cargas Fiscales	9.490	29.540
Participaciones permanentes en otros entes	3.146.794.613	3.165.243.746	Otras Deudas	3.431.598	2.147.466
Total Activo No Corriente	3.204.458.392	3.326.480.089	Total Pasivo No Corriente	3.441.088	2.177.006
			TOTAL PASIVO	589.469.907	2.842.624.697
			PATRIMONIO NETO	22.249.161.523	23.600.515.984
TOTAL ACTIVO	22.838.631.430	26.443.140.681	TOTAL PASIVO + PN	22.838.631.430	26.443.140.681

Fuente: EECC anuales al 31 de diciembre de 2023.

Tabla 5 - Estado de Resultados (en pesos)

Por el periodo iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023 (ejercicio anual), comparativo con igual período del ejercicio anterior.

	31/12/2023	31/12/2022
Ventas Netas	3.985.685.427	1.791.933.169
Costo de Ventas	-4.473.426.688	-1.718.955.411
Resultado Bruto	-487.741.261	72.977.758
Honorarios Agente de Administración	-132.580.994	-144.082.727
Honorarios Agente de Custodia	-66.290.497	-72.041.365
Gastos de Comercialización	-287.145.474	-271.061.277
Gastos de Administración	-74.502.466	-240.891.628
Resultados de inversiones en entes relacionados	-28.536.574	39.909.418
Resultados Financieros y por Tenencia ⁽¹⁾	-341.485.904	-2.044.146.256
Otros Ingresos y Egresos	66.928.709	14.059.831
Resultado del Período	-1.351.354.461	-2.645.276.246

(1) Incluye el RECPAM

Fuente: EECC anuales al 31 de diciembre de 2023.

Tabla 6 - Evolución del Patrimonio Neto (en pesos)

Conceptos	Cuotapartes	Ajustes de Cuotapartes	Total Cuotapartes	Resultados no asignados	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2022	461.755.959	15.853.394.579	16.315.150.538	7.285.365.446	23.600.515.984
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-1.351.354.461	-1.351.354.461
Saldos al 31 de diciembre de 2023	461.755.959	15.853.394.579	16.315.150.538	5.934.010.985	22.249.161.523

Fuente: EECC anuales al 31 de diciembre de 2023.

El Fondo Común de Inversión es en dólares, correspondiendo originalmente su capital a USD 29.355.115. 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 siguiente presentación.

	USD	Tipo de Cambio	\$
Capital Suscripto	29.355.115	15,73	461.755.959
Reserva Mantenimiento de Capital	29.355.115	(808,45 - 15,73)*	23.270.386.763
Resultado Distribuible			(1.482.981.199)
Patrimonio Neto 31/12/2023			22.249.161.523

* Variación tipo de cambio vendedor BNA entre fecha de suscripción y cierre del ejercicio.

Definición de la calificación

Allaria Residencial CasasARG I FCICI - Ley 27.260: "A(cc)"

"A": Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, buena, con relación a Fondos de similares objetivos de inversión

Modificadores: Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores "+" o "-", para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC.

Sufijos: Las calificaciones contendrán un sufijo que identificara 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:

- EECC anuales auditados al 31/12/2023.
- Información suministrada por la Administradora.
- Información de los sitios: allaria.com.ar y allariafondos.com.ar disponible al 21/03/2024.
- Información del sitio: bancodevalores.com disponible al 21/03/2024.
- Hechos relevantes disponibles en CNV.
- Informe Trimestral de Avance de Obra (diciembre 2023) elaborado por el auditor de obra COMS al 31/12/2023, presentado por la Administradora del Fondo el 07/03/2024.
- Informe de Valuación de Cuotapartes del Fondo emitido por Edelstein, Mariscal, Torassa y Asociados del 29/12/2023
- Informe de Tasación Prima Caballito realizado por la firma Toribio Achával y Cía. S.A. del 24/11/2023.
- Informe del Desarrollador Pando Asesores S.A. del 26/01/2024.
- Aviso y Resultado del Primer Rescate Parcial en Especie del Fondo, disponible en CNV.

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: 27 de marzo de 2024.-