

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
03/02/2026

Calificación anterior
"AA(cc)"

Fecha de calificación
30/09/2025

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) 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.

I. Introducción

El Fondo Allaria Argencos 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, Argencos 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 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 Primer Rescate Parcial de Cuotapartes en Especie.

Con fecha 21/05/2025, la Sociedad informó 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 Valuación 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 cuotapartes en circulación

Clase de cuotaparte	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 cuotapartes en circulación de la Clase correspondiente

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

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

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

El nuevo Valor Nominal Total de las cuotapartes residuales en circulación a esa fecha era de USD 57.556.407.

III. Estado de la comercialización de unidades y de alquileres de locales

A través del Informe de Gestión Anual a diciembre de 2025, el Administrador presentó el estado del proceso de comercialización de las unidades de los Proyectos Loft & Studios y Edificio Plaza y de los Locales disponibles para alquilar, comprendidos en el Distrito Quartier Puerto Retiro (DQPR). Con relación al stock a fines de 2025, la Tabla 3 presenta el porcentaje de las Unidades disponibles de los Proyectos y de los Locales para alquilar disponibles, con relación al total de las unidades de los Proyectos.

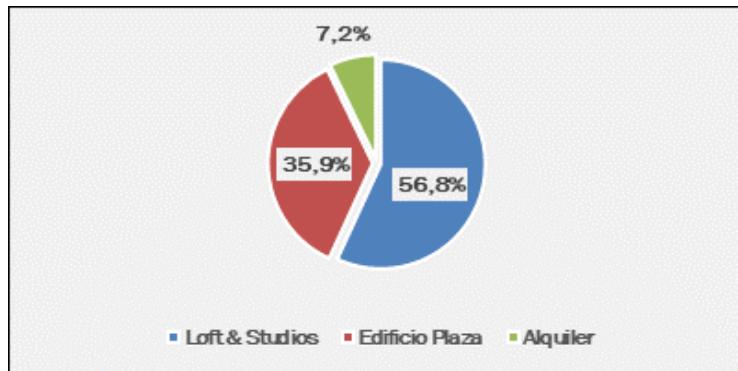
Tabla 3. Stock de unidades y locales para alquilar. En porcentaje a finales de 2025

Estado	Loft & Studios	Edificio Plaza	Locales	Total
	Unidades	Unidades		
Vendidas	77,7%	83,3%	52,4%	77,3%
Disponibles	22,3%	16,7%	47,6%	22,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

El avance en la comercialización de unidades es significativo. Restarían comercializar un 22,3% de las unidades totales del Proyecto Loft & Studios y un 16,7% de las correspondientes al Proyecto Edificio Plaza. Restan un 47,6% de Locales disponibles para alquilar. En metros cuadrados, se alcanzó una venta o alquiler del 77,1% de la superficie total ofertada, restando comercializar para el conjunto de las unidades de negocio, un 22,9% de dicha superficie.

El total residual de los metros cuadrados disponibles del Proyecto, para la comercialización, alcanza a los 17.027 m², distribuidos por unidad de negocio de acuerdo con lo reflejado en el Gráfico 1

Gráfico 1. Distribución de las unidades de negocio disponibles. En M²



Con relación a los locales comerciales, la estrategia se sustenta en la consolidación de la relación comercial con partners de carácter estratégico, tales como los que ya operan negocios: Melia Hotels International, Basa Café, Netflix, Botanicafe (green área) Spaces, Experiencia Living /distrito Quartier, Havanna, Almarena, Sport Club y A Restaurante. Otras importantes empresas focalizadas son: Gac Group, empresa automotriz china; Geely, empresa china de automotores; Elephant, empresa con experiencia en el rubro de grifería, porcelanato revestimientos y sanitarios y Canteras del Sur, especializada en diseño y arquitectura. De la disposición de locales, en el Edificio Plaza están ocupados el 64% de los locales disponibles, en tanto en Loft & Studios la ocupación alcanza al 40%.

IV. Distribución parcial de liquidez/Potencial segundo Rescate en Especie

El Administrador, está ejecutando las acciones necesarias dirigidas a concretar la primera distribución parcial de liquidez para los cuotapartistas. Serán secuenciales y dependerán de la generación de liquidez, con origen en la evolución del proceso de venta y cobro de las unidades que integran el Activo del Fondo. El objetivo es materializar de forma parcial, el Plan de Liquidación del Fondo, trasladando liquidez a los cuotapartistas, a partir de lo señalado anteriormente.

También se prevé que de acuerdo con los distintos requerimientos de liquidez, por parte de los cuotapartistas, el diseño de un Segundo Rescate Parcial en Especie, a través del canje de cuotapartes por unidades de Loft & Studios. De reunirse las condiciones necesarias, el Administrador pondrá este procedimiento alternativo a disposición de los cuotapartistas.

V. Información complementaria

Los EECC intermedios al 30/09/2025, presentaron la Valuación contable de los inmuebles bajo análisis. La Tabla 3 resume la información.

**Tabla 3 – Valuación al 30/09/2025 comparable con el cierre del Ejercicio anterior.
 En pesos y en moneda homogénea**

Proyectos	30/09/2025	31/12/2024
Edificio Loft	41.111.234.303	48.558.362.675
Edificio Studio	21.071.713.192	29.652.233.142
Edificio Plaza	36.020.757.989	51.611.743.004
Total	98.203.705.484	129.822.338.821

Fuente: EECC intermedios al 30/09/2025. Nota 4 d)

VI. 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.

Especificamente 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 diciembre 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.

VII. 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.

VIII. 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.

IX. 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 30/09/2025, comparativo con el cierre del Ejercicio anterior. En pesos y en moneda homogénea.*

ACTIVO	30/09/2025	31/12/2024	PASIVO	30/09/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y Bancos	1.025.415.001	373.021.619	Deudas Comerciales	416.397.468	567.533.318
Inversiones Temporarias	0	1.327.263.040	Cargas fiscales	1.286.878.453	114.218.767
Créditos por ventas	2.432.590.595	0	Otras deudas	7.672.800	0
Otros Créditos	7.534.825.775	498.344.005	Prestamos	0	8.274.110.993
Total Activo Corriente	10.992.831.371	2.198.628.664	Total Pasivo Corriente	1.710.948.721	8.955.863.078
ACTIVO NO CORRIENTE					
Bienes de Cambio	98.203.705.484	129.822.338.821	PASIVO NO CORRIENTE		
Total Activo no Corriente	98.203.705.484	129.822.338.821	No posee	0	0
TOTAL ACTIVO	109.196.536.855	132.020.967.485	Total Pasivo no Corriente	0	0
			TOTAL PASIVO	1.710.948.721	8.955.863.078
			PATRIMONIO NETO	107.485.588.134	123.065.104.407
			PATRIMONIO NETO + PASIVO	109.196.536.855	132.020.967.485

Fuente: EECC al 30/09/2025

- *Estado de Resultados al 30/09/2025. Comparativo con el mismo periodo del Ejercicio anterior. En Pesos y en moneda homogénea*

Conceptos	30/09/2025	30/09/2024
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 30/09/2025

- *Estado de evolución del Patrimonio Neto al 30/09/2025. 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 30/09/2025	Total 30/09/2024
Saldos al 01/01/2025	964.791.870	84.328.666.108	-7.097.998.213	44.869.644.642	123.065.104.407	121.796.633.148
. Rescate de cuotapartes	-70.940.869	-6.200.662.564	1.635.698.278	-5.530.396.501	-10.166.301.656	
. Asignación a reserva de mantenimiento de aportes			5.868.287.050	-5.868.287.050		
. Resultado del ejercicio				-5.413.214.617	-5.413.214.617	5.860.467.892
Saldos al 30/09/2025	893.851.001	78.128.003.544	405.987.115	28.057.746.474	107.485.588.134	127.657.101.040

Fuente: EECC al 30/09/2025

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 30/09/2025

Conceptos	Integración USD	Tipo de cambio	Monto en pesos
Aporte de los cuotapartistas	57.556.407	15,53	893.851.001
Ajuste de los cuotapartistas			78.128.003.544
Reserva de mantenimiento de aportes			405.987.115
Resultados distribuibles			28.057.746.474
Patrimonio Neto al cierre			107.485.588.134

Notas a los Estados Contables al 30/09/2025 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 30/09/2025 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
- . Informe de Gestión. 2025
- . 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: 3 de febrero de 2026