

Fondos Comunes de Inversión**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FCICI - LEY 27.260****Agente de Administración**

Allaria Ledesma Fondos
Administrados SGFCI S.A

Agente de Custodia

Banco de Valores S.A.

Calificación
"AA- (ccn)"

Calificación anterior:
"AA- (ccn)" UNTREF ACR UP

10 de abril de 2018

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

26 de julio de 2018

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.

Fundamentos de la calificación

Se mantiene la calificación otorgada en el anterior Informe, sobre la base de la permanencia de los fundamentales analizados en dicho Informe

La presente asignación de calificación, se basa en la disposición y consideración de elementos cualitativos, analizados a la fecha, y de otra información sobre acciones desarrolladas por el Fondo, durante el período comprendido en este Informe.

UNTREF ACR UP considera que los elementos cualitativos oportunamente considerados, para calificar al Administrador y al Custodio, mantienen las destacables características de gestión y organización administrativa y operativa, consideradas en el Informe Inicial. Las acciones desarrolladas durante este periodo, específicamente por parte del Administrador, han consolidado esa calificación. Las estructuras organizativas y de funcionamiento de ambos Agentes y el Reglamento de Gestión del Fondo, no han sido modificadas con relación al Informe Inicial.

El Fondo obtuvo un importante nivel de suscripciones, generando una corriente de recursos financieros por valor de U\$S 62.124.396

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.

Los componentes de los Proyectos del Fondo se hallan claramente diseñados, estando acompañados por una precisa identificación del segmento de mercado al que se dirigen. Además, ostentan una clara ventaja de localización, la cual está asociada a lo que se constituirá en la principal obra pública del Gobierno de la Ciudad: El Paseo del Bajo.

Finalmente, las modalidades de contratación y de financiamiento, en las cuales el Desarrollador cuenta con vasta experiencia, le adicionan otro destacable grado de fortaleza al Fondo.

I. Introducción

El Fondo Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI Ley 27.260 (el Fondo), se constituye 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. A través de la Resolución CNV N° 18.473/2017, se autorizó la oferta pública de las cuotas partes 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.

Actúa en calidad de Agente de Administración, Allaria Ledesma 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 8 de marzo de 2017, alcanzando un monto suscripto de U\$S 62.124.396, con la distribución por clase de inversor presentadas en el siguiente Cuadro 1. El Fondo cuenta con la integración completa de los fondos suscriptos.

Cuadro 1 **Distribución de los cuotapartistas**

CLASE DE CUOTAPARTE	CUOTAPARTISTAS	MONTOS (U\$S)
A	Fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal Ley 27.260	31.568.648
B	Cualquier sujeto que no corresponde incluir en la Clase A ó C	30.555.748
C	Administración Nacional de la Seguridad Social y/o el Fondo de Garantía y Sustentabilidad, y/o cualquier organismo del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal	0
Total suscripto e integrado		62.124.396

Se establece que el Fondo se integra con tres clases de cuotapartistas:

Clase A: Los inversores que hayan adherido al Régimen de Sinceramiento Fiscal contemplado en la Ley 27.260. El monto mínimo de suscripción es de U\$S 250.000 y un monto máximo de suscripción de U\$S 10.000.000, integradas en su totalidad.

Clase B: Cualquier inversor no contemplado en a) y c) con monto mínimo de U\$S 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 24 meses posteriores a la suscripción inicial. La integración diferida estará sujeta al avance de obra y según lo determine el Administrador.

Clase C: Administración Nacional de la Seguridad Social y/o el Fondo de Garantía y Sustentabilidad, y/o cualquier otro organismo del estado nacional, provincial y/o municipal, con las mismas condiciones de suscripción e integración de la Clase B.

La suscripción e integración de fondos fue completada para todas las clases de cuotapartistas

Se emitieron Cuotapartes de Copropiedad representadas a través de certificados globales. Las mismas, al momento del vencimiento o liquidación anticipada del Fondo, dan 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.

Se establece que la distribución de utilidades, cuando existiesen fondos disponibles no necesarios para el Plan de Inversiones, no deberá alterar el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la Ley 27.260, y se habilitará, a partir de la existencia de un dictamen profesional determinando la procedencia de esa distribución.

La valuación de las cuotapartes del Fondo, se determina al momento de la presentación de los estados contables y están respaldadas por el patrimonio del mismo y por la rentabilidad que se obtenga de los Activos Autorizados.

El Fondo se constituye con Activos Específicos y no Específicos, que en conjunto representan a los Activos Autorizados. Los primeros son 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. En la presentación del Anexo contable, se presenta la distribución de los Activos al 31 de marzo de 2018.

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 aplicarán a la inversión en los proyectos del Desarrollador.

II. Acciones registradas para el desarrollo del Fondo

Con relación a novedades de información, posteriores al último Informe de Seguimiento, el Fondo informó a través de Hecho Relevante de fecha 10 de mayo de 2018, el Informe Técnico de Valuación de Activos Específicos al 31 de marzo de 2018, de acuerdo con lo previsto por el Reglamento de Gestión.

Respecto del Informe de Avance de Obra, se especifica que a instancias de lo informado por el Auditor de Obra, no se emitirá dicho Informe, atento al nivel de avance de las tareas generales previstas.

III. Actividades de Inversión

A partir del HR señalado anteriormente, la composición de los distintos Proyectos se presenta: a) en términos de valuaciones como bienes de cambio para cada Proyecto, y b) descripción de los montos aplicados al desarrollo de obras para cada uno de ellos.

Con relación a información complementaria sobre la asignación de los recursos del Fondo, en el Anexo I se presenta información contable

El siguiente Cuadro 2 especifica la información descripta, en términos comparativos con relación al 31/12/2017.

Cuadro 2 **Composición de los principales rubros**

CONCEPTOS	31/03/2018	31/12/2017
Terrenos Loft	284.254.311	283.608.441
Terrenos Studio	193.706.071	193.265.941
Terrenos Plaza	330.851.489	330.851.489
Total Bienes de Cambio	808.811.871	807.725.871
Obras Loft	40.678.390	35.028.574
Obras Studio	27.720.428	23.870.341
Obras Plaza	51.445.166	51.195.160
Total desembolso en obras	119.843.984	110.094.075
Total de la Valuación de Activos	928.655.855	917.819.946

● **Honorarios Previstos**

Los honorarios contemplados en la operatoria del Fondo para el Administrador y el Custodio, se exponen en la siguiente tabla. También se contempla un honorario de éxito que incluye al Desarrollador, el cual se expone a continuación de dicha tabla.

Honorarios del Administrador *	Honorarios del Custodio *
0,90% anual hasta U\$S 100.000.000	0,30% hasta los U\$S 100.000.000
U\$S 900.000 anuales + el 0,80% anual por el monto adicional entre U\$S 100.000.001 y U\$S 170.000.000	0,25% desde los U\$S 100.000.001 hasta los U\$S 150.000.000
	0,20% desde los U\$S 150.000.001 hasta los U\$S 170.000.000

* El porcentaje máximo indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda, en el caso de ejercicios irregulares menores), dentro de los diez días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el IVA de ser aplicable.

Asimismo, el Administrador, el Custodio y el Desarrollador, percibirán un honorario de éxito de hasta el 25% (más el Impuesto al Valor Agregado, de ser aplicable), que se calculará sobre el resultado final del Fondo **(1)**, descontados gastos o pasivos del Fondo. Se establece que este honorario, será exigible a partir de que la rentabilidad acumulada, desde la creación del Fondo y hasta la liquidación del mismo, sea superior al 30% total acumulado, en dólares estadounidenses, y computándose a tal fin las distribuciones de utilidades que se hubieran realizado (la rentabilidad acumulada). En el Reglamento del Fondo, se exponen las dos alternativas de distribución previstas para esta clase de honorarios.

- (1)** Calculado como: $((\text{Valor patrimonial neto al cierre} - \text{Valor patrimonial neto al inicio} + \text{Dividendos pagados}) / \text{Valor patrimonial neto al inicio}) - \text{rentabilidad acumulada} = \text{Retorno total acumulado del Fondo, neto de dividendos pagados}$

IV. Agente de Administración

Allaria Ledesma y Cía. S.A es el socio mayoritario de Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCI S.A, Administrador del Fondo bajo análisis. Ernesto Allaria su actual Presidente, también cumple similares funciones en el Mercado de Valores de Buenos Aires. Integra en carácter de Director Titular y Presidente, el Directorio de Bolsas y Mercados Argentinos (ByMA).

La Sociedad, cuenta con una dilatada trayectoria en el mercado de capitales, y es el resultado de una asociación de un conjunto de especialistas, con dilatada trayectoria y experiencia en la operatoria del mercado de capitales. Desde 1995, los mismos se incorporaron como miembros de la sociedad. El permanente crecimiento de los negocios impulsó cambios de estructura organizativa, los que contribuyeron al perfeccionamiento de su operatoria, y a la obtención de una posición líder en el mercado. A partir del año 2008, Allaria Ledesma y Cía. mancomunado con un conjunto de acreditados profesionales en la gestión de activos financieros, constituyen Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCI S.A, con el objetivo de operar en el mercado de Fondos Comunes de Inversión.

La Sociedad, actúa en todos los negocios que se desarrollan en el mercado de capitales, tanto local como internacional. Cuenta con una dotación de recursos tecnológicos y humanos, constituidos por más de 100 profesionales con destacada experiencia de actuación.

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, alcanzando al 29 de Junio de 2018, la administración de un monto patrimonial de más de \$ 7.000 millones en fondos abiertos, que se detallan en el siguiente Cuadro 3:

Cuadro 3 Monto patrimonial de los Fondos (en pesos)

Fondo	Patrimonio Neto
AL GESTION	1.354.730.806,89
AL AHORRO PLUS	983.043.928,45
AL AHORRO FCI	868.947.523,73
AL DOLARES PLUS	637.042.874,04
AL ABIERTO PYMEs	614.360.474,01
ALLARIA RENTA DÓLAR LEY 27260	599.304.304,99
AL RENTA FIJA	555.318.671,90
AL RENTA BALANCEADA II	503.278.755,87
ALLARIA SINCERAMIENTO FISCAL LEY 27260	277.221.549,55
AL RENTA MIXTA II	211.258.215,72
AL RENTA BALANCEADA I	114.005.358,91
AL RENTA VARIABLE	112.803.127,47
AL LATAM	88.690.860,34
AL DIVERSIFICADO	35.329.877,11
AL RENTA MIXTA	29.103.154,18
AL ESTRATEGICO	18.610.274,42
AL DESARROLLO ARGENTINO	9.213.448,20
TOTAL	7.012.263.205,78

Fuente: Allaria Fondos

UNTREF ACR UP evalúa que de la lectura y consideración de la información consultada, se concluye que el Administrador, mantiene y fortalece los fundamentales analizados en nuestro Informe Inicial.

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 Mercado de Valores de Buenos Aires y el resto lo compone la Cámara de Agentes y Sociedades de Bolsa. 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. Posee la nota de A1 (el mejor riesgo crediticio) para los depósitos en moneda local.

El Código de Gobierno Societario, refleja la disciplina integral con la que el Banco gestiona todos los riesgos, permitiendo asegurar criterios de solvencia y seguridad con relación a sus operaciones.

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. El Banco cuenta y opera, con adecuados sistemas informáticos.

Según se informa institucionalmente, el Banco en su carácter de principal fiduciario financiero del mercado realizó, al 30 de junio de 2018, más de 1266 operaciones por un monto de \$ 131.352 millones. De acuerdo con la información contable al 31 de marzo de 2018, administraba activos fideicomitidos por un valor de \$ 33.659,9 millones

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

El Banco asimismo, es el primer Agente de Custodia del Mercado. En ese carácter y con información al 30 de junio de 2018, tenía bajo su custodia, activos por un total equivalente a los \$ 153.673 millones, correspondientes a 199 fondos comunes de inversión.

UNTREF ACR UP entiende que los fundamentales de naturaleza cualitativa, examinados en nuestro Informe Inicial, se sostienen y fortalecen. Incrementándose además, su actuación como Fiduciario y Agente de Custodia, a través de la experiencia que le otorga su posición de principal institución financiera del mercado local, especializada en operaciones del mercado de capitales.

VI. Desarrollador

Argencons S.A. es una empresa que se constituyó en 1969, contando con desarrollos inmobiliarios que utilizaron 580.000 m², y un valor patrimonial actual de alrededor de 1.400 millones de dólares. A partir de 1994 desarrolla 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.

De la lectura de sus antecedentes, que se hallan corroborados por la realización de diversos emprendimientos inmobiliarios, la Agencia destaca los siguientes:

- Definición de productos sobre tierras adecuadamente seleccionadas
- Programación integral de diseño, funcionamiento, infraestructura y servicios que se apoyan en el desarrollo y la experiencia que le otorga la marca Quartier
- Una adecuada relación entre el margen y las inversiones con valores de costos, frente a los precios del mercado

La Agencia entiende que los antecedentes profesionales y de realizaciones de Argencons S.A. en el mercado inmobiliario, y la experiencia de actuación en el segmento de mercado al que se dirige el emprendimiento, le otorgan al Fondo un sólido factor de sustentabilidad. No se observan cambios con relación a los fundamentales analizados en el Informe Inicial.

VII. Reglamento de Gestión

El Reglamento contempla dos figuras que a criterio del Administrador, podrían constituirse a los efectos de reforzar los procesos decisorios del Fondo. Las figuras son: el Comité de Inversiones y el Auditor de Obra. El primero actúa como un consejero, no vinculante, para la toma de decisiones del Administrador en materia de adquisición o enajenación de Activos específicos. Con relación a la primera figura, el Fondo ha constituido el Comité con la integración del Administrador, el Desarrollador y profesionales que actúan en función de consultores, y que pertenecen a los órganos de gestión del Fondo.

Con respecto al Auditor, el mismo actuará a partir del desarrollo de las obras. Como se señaló en este Informe, oportunamente se han perfeccionado los pasos necesarios para habilitar el inicio de las actividades constructivas de los proyectos, que son parte integrante del Plan de Inversiones del Fondo. Con fecha 31 de enero de 2018, el Fondo ha procedido a designar a la empresa Coms. S.A., para desempeñar el rol de Auditor. La empresa fue seleccionada a partir de los resultados de un proceso licitatorio y concurso de antecedentes, entre auditores de obra de reconocida trayectoria profesional en el mercado.

El Reglamento prevé que el Fondo informe, a través de la Autopista de Información Financiera (Hechos Relevantes) de la CNV, sucesos y circunstancias propias de su actividad, que se establecen como obligatorias. En tal sentido, el Fondo ha realizado diversas comunicaciones a través de esa vía, parte de las cuales, integran este Informe.

En opinión de UNTREF ACR UP, el Comité y el Auditor son componentes centrales para articular y alcanzar los objetivos planteados por el Fondo. En tanto los mecanismos de difusión, son de particular importancia para conocer, por parte de los inversores, la evolución y resultados de las actividades del Fondo. Con relación a otros aspectos o contenidos del Reglamento, no se observan cambios con relación a nuestro Informe anterior.

VIII. Impacto ambiental en la ejecución del Plan de Inversión

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

• Estados contables intermedios correspondientes al periodo iniciado el 1 de enero de 2018 y finalizado el 31 de marzo de 2018

1. Estado de Activos y Pasivos. Patrimonio Neto (en pesos)

ACTIVO	31/03/2018	31/12/2017	PASIVO	31/03/2018	31/12/2017
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	11.381.299	8.188.068	Deudas comerciales	6.521.263	22.308.869
Inversiones Temporarias (1)	116.471.522	132.481.053	Cargas fiscales	11.933.515	9.445.133
Otros Créditos	4.485.339	0	Anticipos de clientes	73769174	51347952
Total Activo Corriente	132.338.160	140.669.121	Total Pasivo Corriente	92.223.952	83.101.954
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Otros Créditos	30.659.590	22.849.669	Cargas Fiscales	7.050.563	4.893.782
Bienes de Cambio	928.655.855	917.819.946			
Total Activo no Corriente	959.315.445	940.669.615	Total Pasivo no Corriente	7.050.563	4.893.782
TOTAL ACTIVO	1.091.653.605	1.081.338.736	TOTAL PASIVO	99.274.515	87.995.736
			PATRIMONIO NETO	992.379.090	993.343.000

Fuente: EECC correspondientes al I Trimestre de 2018

2. Estado de Resultados (en pesos)

Cuentas	31/03/2018	31/03/2017
Gastos de Administración	-2.158.864	-887.937
Gastos de Comercialización	-6.050.836	-16.902.832
Resultados Financieros	6.832.685	-5.536.726
Pérdida antes del Impuesto a las Ganancias	-1.377.015	-23.327.495
Impuesto a las Ganancias	413.105	8.164.623
Resultado del Período	-963.910	-15.162.872

Fuente: EECC correspondientes al I Trimestre de 2018

3. Estado de evolución del Patrimonio Neto al 31 de marzo de 2018

(en pesos)

Descripción	Aportes de los cuotapartistas	Reserva de mantenimiento de aportes	Resultados distribuibles	Total
Saldos Iniciales				
Suscripción de cuotapartes	964.791.870			964.791.870
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes		193.765.991	-193.765.991	0
Resultado del Ejercicio			28.551.130	28.551.130
Saldos al 31/12/2017	964.791.870	193.765.991	-165.214.861	993.343.000
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes		93.186.594	-93.186.594	
Resultado del período			-963.910	-963.910
Saldos al 31/03/2018	964.791.870	286.952.585	-259.365.365	992.379.090

Fuente: EECC correspondientes al I Trimestre de 2018

Definición de la calificación

“AA”

Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, muy 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). Cuando se trate de un Fondo nuevo el sufijo aplicado será (n).

Fuentes de información:

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

- . Hechos Relevantes publicados en la CNV
- . EECC correspondientes al I Trimestre de 2018
- . 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

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:

Raquel Kismer de Olmos, rkolmos@untref.edu.ar

Fecha de la calificación 26 de julio de 2018