

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-(cc)"

**Calificación anterior del
7/7/2020**

"A+(cc)" UNTREF ACR UP

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

AnalistasJuan Carlos Esteves,
jesteves@untref.edu.arJuan Manuel Salvatierra
jmsalvatierra@untref.edu.ar**Fecha de calificación**

9 de octubre de 2020

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 FCICI - Ley 27.260	"AA-(cc)"

Fundamentos de la calificación

UNTREF ACR UP ha resuelto subir la calificación del Fondo a "AA-(cc)" desde "A+(cc)". La suba se fundamenta principalmente, en el cambio de composición de los activos subyacentes de las Inversiones Transitorias, con impactos positivos sobre el Patrimonio, la liquidez y la operatoria del Fondo.

Además, la presente se basa en la disposición y consideración de elementos cualitativos analizados a la fecha, y de la información sobre las 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 de organización administrativa y operativa. Las estructuras organizativas y de funcionamiento de ambos Agentes y el Reglamento de Gestión del Fondo, no han presentado modificaciones.

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 su proximidad con la principal obra pública del Gobierno de la Ciudad de los últimos años: El Paseo del Bajo.

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.

De acuerdo con lo expresado en el último Informe Técnico del Auditor de Obra (30/06/2020), el desarrollo de los Proyectos presentaba consistentes avances, con relación a los parámetros de la curva de inversión oportunamente establecida.

Cabe destacar que el Administrador y el Desarrollador, han desplegado acciones para, dentro del marco predominante y bajo las restrictivas condiciones que impone el ASPO, desarrollar acciones dirigidas a mitigar los impactos de la pandemia sobre el grado de avance de los proyectos.

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 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.

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 la siguiente Tabla 1. El Fondo cuenta con la integración completa de los recursos suscriptos.

Tabla 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

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 fue 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. Integradas en su totalidad

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.

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.

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 30 de junio de 2020.

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.

Los honorarios previstos se hallan especificados en el RG.

II. Acciones registradas para el desarrollo del Fondo

Con relación a novedades posteriores al último Informe de Seguimiento, y de acuerdo con lo previsto por el Reglamento de Gestión, el Fondo presentó a través de Hecho Relevante (HR) de fecha 18 de agosto de 2020, el Informe Técnico de Valuación de Activos Específicos al 30 de junio de 2020. El mencionado informe contiene también, una detallada presentación de los avances de los Proyectos, los cuales se desarrollan en dos etapas, correspondiendo la Etapa 1 a las obras comprendidas por los edificios de Loft & Studios y la Etapa 2 al Edificio Plaza.

Con relación al estado comparativo de los Proyectos, en relación con los avances reales y los programados por contrato, la siguiente Tabla 2 presenta el resumen de la información suministrada por el Informe.

Tabla 2 - Comparativo entre el Avance Real y el Programado por Contrato

SECTOR	Estimado s/Curva de Certificación*	Avance Real	DIFERENCIA p.p.*
Contrato Loft & Studios	75,66%	65,72%	-9,94%
Contrato Plaza 1a Etapa	37,09%	30,35%	-6,74%

*para el edificio Loft&Studios corresponde al 13/02/20 y para el Plaza al 12/02/20

En la siguiente Tabla 3-, se presenta una desagregación de los conceptos comparados en la Tabla 2-, que permite examinar el desarrollo de cada emprendimiento en particular.

Tabla 3- Comparativo para cada sector de obra

Sector	Avance real al 06/20	Inversión según curva de certificación	Diferencia
Loft y Studios-comunes	33,27%	37,57%	-4,30%
Loft	19,86%	24,20%	-4,34%
Studios	10,50%	11,58%	-1,08%
Adicional	2,12%	2,31%	-0,19%
Plaza	30,35%	37,09%	-6,74%

En el caso del Contrato Loft & Studios, el avance planeado corresponde a la Certificado de Avance n° 22 del 22/06/2020. Las diferencias entre ambos conceptos, se ampliaron con relación al informe anterior. Las negativas consecuencias de la continuidad del ASPO, explican esa situación. La fecha para el final de obra del Edificio Loft y los espacios comunes, se reprogramó para el 23/06/2021, sin considerar los días no laborables, que son consecuencia de la vigencia del ASPO. Con las mismas características, la fecha de finalización de obra para el Edificio Studios, se reprogramó para el 23/11/21.

Con relación al Edificio Plaza, la fecha para el final de obra de este Proyecto, se estima para el 07/09/2022, que al igual que los anteriores, no considera los días no laborables consecuencia del ASPO.

En la memoria de los EECC intermedios al 30/06/2020, se indica que hacia esa fecha, se hallaban vendidas un 45% de las unidades correspondientes a los Edificios Loft & Studios. Con relación al Edificio Plaza, se vendió un 44% de las unidades disponibles en los pisos, correspondiendo a 4 (cuatro) pisos completos, con relación a los 9 (nueve) disponibles.

III. Actividades de Inversión

El HR señalado en el punto anterior, presenta la valuación de los Activos Específicos, expuesta en la siguiente Tabla 4-. Con relación a la información complementaria sobre la asignación de los recursos del Fondo, en el Anexo I se presenta la correspondiente información contable.

Tabla 4 - Composición de los activos valuados (en pesos)

Activos Valuados	30/06/2020	31/12/2019
Terrenos Loft	805.551.011	
Terrenos Studio	548.945.487	
Terrenos Plaza	937.603.201	
Total Terrenos	2.292.099.699	2.292.099.699
Obras Loft	600.032.980	
Obras Studio	402.953.458	
Obras Plaza	276.968.353	
Total Obras	1.279.954.791	1.101.034.776
Total de la Valuación de Activos	3.572.054.490	3.393.134.475

Fuente: Hecho Relevante del 18 de agosto de 2020

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, 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 abiertos, se observa un creciente incremento en los activos gestionados por la Sociedad Gerente. Las actividades de la empresa en ese mercado alcanzaron, al 03 de julio de 2020, la administración de un monto patrimonial de más de \$ 28.495 millones en fondos abiertos.

Asimismo, la Sociedad administra otros dos fondos cerrados, vinculados a la actividad inmobiliaria y otro al agro.

UNTREF ACR UP entiende que el Administrador, mantiene y fortalece los fundamentales analizados oportunamente en el [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 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. Posee la nota de A1 (el mejor riesgo crediticio) para los depósitos en moneda local.

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.

Según se informa institucionalmente, el Banco en su carácter de principal fiduciario financiero del mercado emitió al 31 de mayo de 2020, un total de más de 1.372 operaciones por un monto de \$ 171.872 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 31 de mayo de 2020, tenía bajo su custodia, activos por un total equivalente a los \$ 299.815 millones, correspondientes a 230 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

UNTREF ACR UP 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 oportunamente.

VII. Reglamento de Gestión

El Fondo ha constituido el Comité de Inversiones 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 fecha 31 de enero de 2018, el Fondo designó a la empresa Coms S.A., para desempeñar el rol de Auditor. La empresa fue seleccionada a partir de un proceso licitatorio y concurso de antecedentes, realizado entre postulantes de reconocida trayectoria profesional en el mercado.

En opinión de UNTREF ACR UP, el Comité y el Auditor son componentes centrales para articular y alcanzar los objetivos planteados por el 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

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

• Estados contables intermedios, correspondientes al periodo iniciado el 1 de enero de 2020 y concluido el 30 de junio de 2020.

Los presentes estados contables fueron reexpresados a moneda homogénea, con las siguientes simplificaciones admitidas por las normas contables vigentes:

El Fondo ejerció la opción de no presentar la información comparativa, correspondiente al estado de evolución del patrimonio neto, estado de resultados y estado de flujo de efectivo, debido a que el Fondo no tuvo la obligación de presentar dicha información reexpresada a moneda homogénea. La falta de información comparativa limita la información disponible en los estados contables para analizar la evolución de las diferentes magnitudes y las ratios habitualmente utilizados en el análisis de los estados contables. Las cifras correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, son presentadas con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

1. Estado de Activos y Pasivos. Patrimonio Neto

(en pesos)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y Bancos	76.505.283	136.769.320	Deudas Comerciales	104.730.500	289.223.576
Inversiones Temporarias *	611.191.993	605.493.933	Cargas fiscales	465.157	3.798.491
Otros Créditos	25.525.429	38.163.000	Anticipos de Clientes	701.363.700	653.217.068
Total Activo Corriente	713.222.705	780.426.253	Total Pasivo Corriente	806.559.357	946.239.135
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Bienes de Cambio	3.572.054.490	3.393.134.475	Cargas Fiscales	0	0
Total Activo no Corriente	3.572.054.490	3.393.134.475	Total Pasivo no Corriente	0	0
TOTAL ACTIVO	4.285.277.195	4.173.560.728	TOTAL PASIVO	806.559.357	946.239.135
			PATRIMONIO NETO	3.478.717.838	3.227.321.593

*corresponde a inversiones en el FCI Allaria Sinceramiento Fiscal Ley 27.260- Clase "B"
Fuente: EECC al 30/06/2020

2. Estado de Resultados

(en pesos)

Conceptos	30/06/2020	30/06/2019
Ventas netas de bienes	830.458.376	631.799.447
Costo de los bienes vendidos	-560.966.371	-529.207.046
Resultado Bruto	269.492.005	102.592.401
Gastos de Comercialización	-21.036.305	-25.458.213
Gastos de Administración	-38.315.154	-42.185.927
Resultados Financieros y por Tenencia (con inclusión del REI)	41.256.239	-34.978.496
Resultados antes de Impuesto a las ganancias	251.396.785	-30.235
Impuesto a las ganancias	0	
Resultado del periodo	251.396.785	-30.235

Fuente: EECC al 30/06/2020

3. Estado de evolución del Patrimonio Neto al 30 de junio de 2020

(en pesos)

Descripción	Aportes de los cuotapartistas	Ajuste Aporte de los cuotapartistas	Reserva de mantenimiento de aportes	Resultados distribuíbles	Total al 30/06/2020	Total al 30/06/2019
Saldos al 01/01/2020	964.791.870	1.961.677.541	1.299.919.426	-999.067.784	3.227.321.053	2.735.103.431
. Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			150.896.105	-150.896.105		
. Resultado del Ejercicio				251.396.785	251.396.785	-30.235
Total al 30/06/2020	964.791.870	1.961.677.541	1.450.815.531	-898.567.104	3.478.717.838	2.735.073.196

Fuente: EECC al 30/06/2020

El Fondo Común de Inversión es en dólares, correspondiendo su capital a U\$S 62.124.396. La diferencia entre el capital en pesos y el patrimonio se considerara 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 el siguiente Tabla 1.

Tabla 1

Conceptos	U\$S	Tipo de cambio	\$
. Aportes de los cuotapartistas	62.124.396	15,53	964.791.870
. Ajuste Aporte de los cuotapartistas			1.961.677.541
. Reserva de mantenimiento de aportes			1.450.815.531
. Resultados distribuibles			-898.567.104
. Patrimonio Neto al cierre			3.478.717.838

Fuente: Notas a los Estados Contables Intermedios (continuación) página 22, al 30/06/2020

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.

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:

- . Hechos Relevantes informados por el Administrador
- . EECC trimestrales intermedios con Informe de auditores al 30/06/2020
- . 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: 9 de octubre de 2020