

Fondos Comunes de Inversión

**Allaria Residencial CasasARG I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario - Ley 27.260**

**Agente de Administración**  
Allaria Ledesma Fondos  
Administrados SGFCI S.A

**Agente de Custodia**

Banco de Valores S.A

**Calificación**  
“BBB+ (cc)”

**Calificación anterior**

“A-(cc) UNTREF ACR UP

22/08/2019

**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 septiembre de  
2019

**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.

## Calificaciones

La calificación asignada es “BBB+ (cc)”

### Fundamentos de la calificación

UNTREF ACR UP ha resuelto bajar la calificación del Fondo desde “A- (cc)” a “BBB+ (cc)”. La baja se fundamenta principalmente, en el impacto negativo que el Decreto 596/2019, emitido con fecha 28 de agosto de 2019, y otras disposiciones normativas posteriores, han producido sobre el patrimonio, la calidad crediticia y la operatoria del Fondo considerado.

Se expone la última información contable disponible actualizada al 30 de junio de 2019. En la misma, se presenta la posición en activos constituidos con subyacentes en instrumentos reperfilados. Se monitoreará la evolución de las Inversiones y del Patrimonio del Fondo de acuerdo con la información trimestral a suministrar por el mismo.

UNTREF ACRUP destaca que el Administrador, ante el cambio inesperado y compulsivo, producido en las condiciones de operación del mercado, ha actuado con solvencia, disponiendo acciones administrativas dirigidas a mantener la operatividad del Fondo.

La calificación no establece certidumbre con relación al rendimiento futuro del fondo. En tal sentido, los resultados de la calificación deben interpretarse como opiniones técnicas, sin vinculación con recomendaciones de compra, venta o mantenimiento de un determinado Fondo.

**Evolución Patrimonial**

EECC intermedios correspondientes al periodo iniciado el 1 de enero de 2019 y finalizado el 30 de junio de 2019, preparados en moneda homogénea

Cuadro 1

**Evolución de Activos y Pasivos. Patrimonio Neto**  
En pesos

ACTIVO	30/06/2019	31/12/2018	PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos	3.448.510	12.329.963	Cuentas a pagar	4.553.145	4.118.540
Inversiones Temporarias (1)	335.514.331	389.619.191	Cargas fiscales	219.752	15.200
Otros Créditos	58.082.020	35.309.751	Préstamos	63.598.565	14.325.893
Total Activo Corriente	397.044.861	437.258.905	Anticipos de Clientes	53.324.488	0
			Otras Deudas	72.320.805	76.986.317
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			Total Pasivo Corriente	194.016.755	95.445.950
Bienes de Cambio (2)	1.023.548.945	791.861.285	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Total Activo no Corriente	1.023.548.945	791.861.285	Cargas Fiscales	4.876	5.968
			Anticipos de clientes (3)	69.684.371	116.091.042
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.420.593.806</b>	<b>1.229.120.190</b>	Préstamos	36.708.246	18.245.986
			Total Pasivo no Corriente	106.397.493	134.342.996
			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>300.414.248</b>	<b>229.788.946</b>
			<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.120.179.558</b>	<b>999.331.244</b>

- (1) Fondo Allaria Renta Dólar Ley 27.260-Clase B y Fondo Allaria Ahorro Clase B  
(2) Expuesto en Actividades de Inversión y Activos Específicos  
(3) Corresponde a los boletos de preventa

Fuente: EECC intermedios al 30 de junio de 2019

**Inversiones Temporarias**

Cuadro 2

Activos	30/6/2019	31/12/2018
Fondo Allaria Renta Dólar Ley 27260 FCI-Clase B *	334.657.659	365.835.062
Allaria Ahorro FCI	856.672	3.784.129
	335.514.331	369.619.191

\*Corresponde a U\$S 7.918.454,90 valuados al tipo de cambio al comprador del BNA al 30/06/2019  
El Fondo está integrado en su casi totalidad por Lete en dólares  
Fuente: EECC intermedios al 30/06/2019

## Definición de la calificación

### Allaria Residencial CasasARG I FCICI - Ley 27.260: “BBB+ (cc)”

“BBB”: Fondos que presentan una capacidad de desempeño y administración, capacidad operativa y rendimiento, razonables, 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 intermedios auditados al 30 de junio de 2019.
- .Información suministrada por el Administrador
- .Información de los sitios: [allaria.com.ar](http://allaria.com.ar) y [allariafondos.com.ar](http://allariafondos.com.ar)
- .Decreto 596/2019 del 28 de agosto de 2019

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](mailto:jesteves@untref.edu.ar)

Juan Manuel Salvatierra, [jmsalvatierra@untref.edu.ar](mailto:jmsalvatierra@untref.edu.ar)

### Responsable de la función de Relaciones con el Público:

Raquel Kismer de Olmos, [rkolmos@untref.edu.ar](mailto:rkolmos@untref.edu.ar)

Fecha de la calificación: 26 de septiembre de 2019