

**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  
28/05/2026**Calificación anterior**

"AA(cc)"

Fecha de calificación  
03/02/2026**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](mailto:jesteves@untref.edu.ar)Juan Manuel Salvatierra  
[jmsalvatierra@untref.edu.ar](mailto: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.

## I. Introducción

El Fondo Allaria Argencons 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, Argencons 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 informo que el Directorio de la misma, resolvió aprobar el Primer Rescate parcial en especie de cuotas partes del Fondo. De acuerdo con los términos y condiciones que se establecen en el Aviso de Rescate y el Informe de Valuacion 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 cuotas partes en circulación**

Clase de cuota parte	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 cuotas partes en circulación de la Clase correspondiente

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

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

d) ídem anterior con relación al total de ambas Clases

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

## II.3 Pago parcial a los cuotas partistas el 31/03/2026

De acuerdo con lo establecido en el HR del 13/03/2025, Allaria Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversion y Banco de Valores S.A., en su carácter de Sociedad Gerente y de Sociedad Depositaria respectivamente, señalaron que en el marco de lo contemplado en ese HR, procedieron a realizar el pago parcial a cuotas partistas el 31/03/2026, de acuerdo con sus tenencias. Los montos liquidados se informaron a través de HR del 20/03/2026 y alcanzaron a los USD 8.633.461,05. La Tabla 3 resume los términos de la operación. Alcanzó al 15% del valor de las cuotas partes residuales, resultantes del Rescate Parcial descrito en el punto II,2. El procedimiento, resulta consistente con la estrategia empleada por los liquidadores, con ejes en la distribución parcial de liquidez o en el canje de cuotas partes por unidades.

**Tabla 3. Resultados de la liquidación parcial del 31/03/2026**

Clase de cuota parte	Monto en USD	% *
A	4.321.832,10	7,5%
B	4.311.628,95	7,5%
Total liquidado	8.633.461,05	15,0%

\* con relación a las cuotas partes residuales

## II 4. Ventas durante el 2026

Al 31/12/2025, restaban comercializar un 22,3% de las unidades totales de los Proyectos Loft & Studios y un 16,7% de las correspondientes al Proyecto Edificio Plaza, con el 47,6% de Locales comerciales 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. A esa fecha, el total residual de los metros cuadrados disponibles de los Proyectos para la comercialización, alcanzaba a los 17.027 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con lo informado por el Administrador, el avance durante el presente año, para la comercialización de los Activos residuales de finales de 2025, es sostenida y de significación. Así es como a la fecha de este informe, se continuó con una intensa acción de comercialización de unidades y módulos. La misma, ha producido un positivo impacto sobre la ecuación económica del Fondo, con adecuados precios de mercado para las unidades comercializadas. Se realizaron, comprendiendo a módulos, unidades funcionales y unidades complementarias, un total 16 ventas con una superficie de 4.357,38 m<sup>2</sup>. Esos m<sup>2</sup>, representan alrededor del 26% de la superficie residual disponible para comercializar a finales de 2025, que era de 17.027m<sup>2</sup>. El siguiente diagrama resume la información.

**Diagrama. Módulos y Unidades vendidas en 2026. En cantidad y m<sup>2</sup>**

Edificio Plaza	Edificios Lofts & Studios
6 M vendidos	6 UF vendidas
Superficie: 4.028,38 m <sup>2</sup>	4 UC vendidas
Superficie Total: 329 m <sup>2</sup>	

M: módulos UF: unidades funcionales UC: unidades complementarias

**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 31/12/2025, presentaron la Valuación contable de los inmuebles bajo análisis. La Tabla 3 resume la información.

**Tabla 3 – Valuación al 31/12/2025 comparable con el cierre del Ejercicio anterior. En pesos y en moneda homogénea**

Proyectos	31/12/2025	31/12/2024
Edificio Loft	48.684.482.867	52.373.444.078
Edificio Studio	15.703.704.329	31.981.918.020
Edificio Plaza	38.388.715.834	55.666.719.122
Total	102.776.903.030	140.022.081.220

Fuente: EECC intermedios al 31/12/2025. Nota 4 e)

**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.

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 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 31/12/2025, comparativo con el cierre del Ejercicio anterior. En pesos y en moneda homogénea.*

ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024	PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos	9.059.430.795	402.328.782	Deudas Comerciales	151.358.755	612.122.667
Inversiones Temporarias	0	1.431.542.020	Cargas fiscales	400.221.300	123.192.585
Créditos por ventas	6.315.554.792	0	Otras deudas	13.909.800	0
Creditos Impositivos	80.380.858	497.792.471	Prestamos	0	8.924.182.479
Otros Créditos	38.933.541	39.704.892			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>15.494.299.986</b>	<b>2.371.368.165</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>565.489.855</b>	<b>9.659.497.731</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Bienes de Cambio	102.776.903.030	140.022.081.220	No posee	0	0
<b>Total Activo no Corriente</b>	<b>102.776.903.030</b>	<b>140.022.081.220</b>	<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>118.271.203.016</b>	<b>142.393.449.385</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>565.489.855</b>	<b>9.659.497.731</b>
			<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>117.705.713.161</b>	<b>132.733.951.654</b>
			<b>PATRIMONIO NETO + PASIVO</b>	<b>118.271.203.016</b>	<b>142.393.449.385</b>

Fuente: EEC al 31/12/2025

- *Estado de Resultados al 31/12/2025. Comparativo con el mismo periodo del Ejercicio anterior. En Pesos y en moneda homogénea*

Conceptos	31/12/2025	31/12/2024
Ventas netas de bienes	33.766.130.492	19.395.280.120
Costo de los bienes vendidos	-46.121.722.307	-22.191.124.331
<b>Resultado Bruto</b>	<b>-12.355.591.815</b>	<b>-2.795.844.211</b>
Gastos de Comercialización	-1.744.065.510	-1.030.079.680
Gastos de Administración	-1.615.409.826	-2.539.790.645
Resultados Financieros y por Tenencia ( con R.E.C.P.A.M)	1.449.870.725	7.733.845.686
Otros Ingresos	10.201.994.680	0
<b>Resultados antes de Impuesto a las ganancias</b>	<b>-4.063.201.746</b>	<b>1.368.131.150</b>
Impuesto a las ganancias	0	0
<b>Resultado del periodo</b>	<b>-4.063.201.746</b>	<b>1.368.131.150</b>

Fuente: EEC al 31/12/2025

- *Estado de evolución del Patrimonio Neto al 31/12/2025. 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
<b>Saldos al 01/01/2024</b>	964.791.870	91.029.911.110	51.880.996.303	-12.509.878.779	131.365.820.504
. Asignación a reserva de mantenimiento de aportes			-59.536.662.433	-59.536.662.433	
. Resultado del Ejercicio				1.368.131.150	1.368.131.150
<b>Saldos al 31/12/2024</b>	964.791.870	91.029.911.110	-7.655.666.130	48.394.914.804	132.733.951.654
. Rescate de cuotapartes	-70.940.869	-6.693.403.178	1.764.210.067	-5.964.902.767	-10.965.036.747
. Asignación a reserva de mantenimiento de aportes			12.605.203.211	-12.605.203.211	
. Resultado del ejercicio				-4.063.201.746	-4.063.201.746
<b>Saldos al 31/12/2025</b>	893.851.001	84.336.507.932	6.713.747.148	25.761.607.080	117.705.713.161

Fuente: EEC al 31/12/2025

La moneda del Fondo es el dólar estadounidense, correspondiendo su capital a U\$S 57.556.407. 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 31/12/2025**

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			84.336.507.932
Reserva de mantenimiento de aportes			6.713.747.148
Resultados distribuibles			25.761.607.080
<b>Patrimonio Neto al cierre</b>			<b>117.705.713.161</b>

Notas a los Estados Contables al 31/12/2025 página 17 Nota 1.11 Restricción a la distribución de utilidades (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 31/12/2025 con Informe de auditores.
- . Información de los sitios: [www.allaria.com.ar](http://www.allaria.com.ar) y [www.allariafondos.com.ar](http://www.allariafondos.com.ar)
- . Información del sitio: [www.bancodevalores.com](http://www.bancodevalores.com)
- . Información del sitio: [www.argencons.com](http://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](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:

Nora Ramos, [nramos@untref.edu.ar](mailto:nramos@untref.edu.ar)

Fecha de la calificación: 28 de mayo de 2026