

## **AVISO DEL PRIMER RESCATE PARCIAL**

### **“ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260”**

**SOCIEDAD GERENTE**



#### **ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.**

AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA REGISTRADO BAJO EL N° 29 DE LA CNV

Mediante el presente aviso de rescate parcial en especie (el “Primer Rescate Parcial” y el “Aviso del Primer Rescate Parcial”), **ALLARIA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A.**, actuando como Sociedad Gerente del fondo común de inversión cerrado “**ALLARIA RESIDENCIAL CASASARG I FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**” (el “Fondo”) comunica a los señores Cuotapartistas la apertura de un primer rescate parcial de acuerdo con lo previsto en el *Capítulo 13, Apartado 3* del Reglamento de Gestión del Fondo.

#### **Términos y Condiciones del Primer Rescate Parcial**

Todos los términos en mayúsculas en el presente Aviso del Primer Rescate Parcial que no se encuentren expresamente definidos tendrán el significado que se les asigna en el Reglamento de Gestión y/o en el Prospecto.

A continuación, se detallan los aspectos salientes del proceso de rescate parcial a ser tenidos en cuenta por los señores Cuotapartistas:

(i) Cantidad máxima total de Cuotapartes a ser rescatadas: 7.045.227 Cuotapartes, que representan el 24% (veinticuatro por ciento) del total de Cuotapartes en circulación y que representan menos del 25% (veinticinco por ciento) del Patrimonio Neto del Fondo.

(ii) Especies elegibles para el rescate: (a) Clase A, código de especie en *Caja de Valores S.A.* (“CVSA”) 4899 y (b) Clase B, código de especie en CVSA 4955.

(iii) Plazo para manifestar la voluntad del ejercicio del Primer Rescate Parcial: Los señores Cuotapartistas podrán manifestar su voluntad de ejercer el Primer Rescate Parcial desde las 10 h. del día 19 de febrero de 2024 hasta las 16 h. del día 23 de febrero de 2024 (el “Período del Primer Rescate Parcial”).

El Período del Primer Rescate Parcial podrá ser ampliado, suspendido, interrumpido, modificado y/o prorrogado por la Sociedad Gerente, en cuyo caso dicha alteración será informada a más tardar en la fecha de finalización del Período del Primer Rescate Parcial mediante un aviso a ser publicado en la *Autopista de la Información Financiera* (la “AIF”) y en los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.

(iv) Relación de Conversión de las Cuotapartes: Será de *US\$1.15* de Valor Base por cada Cuotaparte Clase A y Clase B, de acuerdo con la relación de conversión aprobada por acta de Directorio de la Sociedad Gerente de fecha 30 de enero de 2024, publicada en la AIF bajo el ID#3146235, y propuesta por el Desarrollador del Fondo en su informe de fecha 26 de enero de 2024 publicado en la AIF bajo el

ID#3146108. Dicho informe fue elaborado en base al Informe de la Valuadora Independiente "Edelstein, Mariscal, Torassa y Asociados" de fecha 29 de diciembre de 2023, publicado en AIF bajo el ID#314615 y el Informe del Tasador.

(v) Detalle de las Unidades Ofrecidas: Las unidades funcionales o complementarias que se ofrecerán son las siguientes:

Unidad Funcional	m <sup>2</sup> Totales	Valor Base (US\$) (*)	Cuotapartes (**)
<b>Edificio Ceibo</b>			
1.0.05	52,4	104.860	91.183
1.0.06	40,3	88.572	77.019
1.0.07	40,2	88.352	76.828
1.0.08	38,5	84.744	73.690
1.0.09	39,0	85.888	74.685
1.1.05	52,4	115.346	100.301
1.1.06	40,3	92.598	80.520
1.1.08	38,5	90.522	78.715
1.1.10	35,5	85.296	74.170
1.1.12	37,5	89.880	78.157
1.2.06	40,3	94.611	82.270
1.2.07	40,2	96.384	83.812
1.2.10	35,5	85.296	74.170
1.2.12	37,5	89.880	78.157
1.3.05	52,4	131.075	113.978
1.3.06	40,3	100.650	87.522
1.3.07	40,2	100.400	87.304
1.3.08	38,5	96.300	83.739
1.3.10	35,5	88.850	77.261
1.3.12	37,5	93.625	81.413
1.4.06	40,3	106.689	92.773
1.4.07	40,2	106.424	92.543
1.4.08	38,5	102.078	88.763
1.4.10	35,5	94.181	81.897
1.4.12	37,5	99.243	86.298
<b>Edificio Roble</b>			
2.2.01	158,59	206.167	179.276
2.2.05	72,61	167.003	145.220
2.2.06	97,63	224.549	195.260
2.4.05	69,98	160.954	139.960
2.4.07	111,61	256.703	223.220
2.6.01	82,39	197.736	171.944
2.6.02	49,73	119.352	103.784
2.6.05	69,98	167.952	146.045
2.6.06	95,01	228.024	198.282
<b>Edificio Algarrobo</b>			
3.1.13	71,1	156.420	136.017

3.2.01	159,02	206.726	179.762
3.2.13	71,1	159.975	139.109
3.2.15	111,05	249.863	217.272
3.3.11	69,51	156.398	135.998
3.3.12	69,37	156.083	135.724
3.3.15	58,57	131.783	114.593
3.4.13	71,1	163.530	142.200
3.5.02	71,49	164.427	142.980
3.5.11	69,51	159.873	139.020
3.5.12	69,37	159.551	138.740
3.5.13	71,1	163.530	142.200
3.5.15	58,57	134.711	117.140
3.6.04	96,03	211.266	183.710
3.6.05	99,68	219.296	190.692
3.6.06	99,13	218.086	189.640
3.6.14	109,43	240.746	209.344
3.6.15	104,43	229.746	199.779
<b>Edificio Fresno</b>			
4.0.03	111,83	123.013	106.968
4.0.04	109,36	120.296	104.605
4.0.07	109,41	120.351	104.653
4.0.10	86,28	125.106	108.788
4.1.08	70,21	150.952	131.262
4.1.09	92,83	204.226	177.588
4.1.10	49,71	111.848	97.259
4.1.11	69,51	149.447	129.953
4.1.13	71,1	142.200	123.652
4.2.02	118,91	166.474	144.760
4.2.05	50,2	100.400	87.304
4.2.06	50,2	100.400	87.304
4.2.07	49,78	99.560	86.574
4.2.08	70,21	157.973	137.367
4.2.09	92,83	218.151	189.696
4.2.11	69,51	152.922	132.976
4.2.12	69,37	138.740	120.643
4.2.13	71,1	142.200	123.652
4.2.14	99,68	134.568	117.016
4.2.15	148,95	201.083	174.854
4.3.01	105,81	238.073	207.020
4.3.02	69,13	141.717	123.232
4.3.04	49,78	104.538	90.903
4.3.05	50,2	105.420	91.670
4.3.07	49,78	104.538	90.903
4.3.09	92,83	222.792	193.732
4.3.10	49,71	121.790	105.904

4.3.11	69,51	159.873	139.020
4.3.13	71,1	149.310	129.835
4.3.14	50,23	105.483	91.724
4.3.15	78,7	177.075	153.978
4.4.03	49,75	109.450	95.174
4.4.05	50,2	110.440	96.035
4.4.06	50,2	110.440	96.035
4.4.07	49,78	109.516	95.231
4.4.08	70,21	172.015	149.578
4.4.10	49,71	129.246	112.388
4.4.11	69,51	170.300	148.087
4.4.12	69,37	152.614	132.708
4.4.13	71,1	156.420	136.017
4.4.14	50,23	130.598	113.563
4.5.02	69,13	162.456	141.266
4.5.03	49,75	111.938	97.337
4.5.05	50,2	112.950	98.217
4.5.07	49,78	112.005	97.396
4.5.08	70,21	179.036	155.683
4.5.10	49,71	131.732	114.549
4.5.11	69,51	173.775	151.109
4.5.12	69,37	159.551	138.740
4.5.13	71,1	163.530	142.200
4.5.14	50,23	115.529	100.460
4.5.15	78,7	192.815	167.665
4.6.01	115,87	220.153	191.437
4.6.02	105,93	211.860	184.226
4.6.03	103,98	207.960	180.835
4.6.04	96,03	206.465	179.534
4.6.05	99,68	209.328	182.024
4.6.06	99,18	208.278	181.111
4.6.07	95,61	215.123	187.063
4.6.08	120,33	264.726	230.197
4.6.09	161,29	379.032	329.593
4.6.10	95,6	205.540	178.730
4.6.11	96,04	230.496	200.431
4.6.12	95,49	210.078	182.677
4.6.13	95,67	210.474	183.021
4.6.14	109,84	263.616	229.231
4.6.15	129,39	329.945	286.908
4.6.16	109,88	230.748	200.650
<b>Edificio Jacarandá</b>			
5.3.02	36,25	76.125	66.196
5.6.01	91,83	151.520	131.756
5.6.04	87,89	171.386	149.031

5.7.01	55,62	133.488	116.077
5.7.04	57,29	154.683	134.507
<b>Edificio Ombú</b>			
6.1.01	199,72	359.496	312.605
6.1.02	94,25	150.800	131.130
6.2.01	43,3	99.590	86.600
6.2.02	175,5	315.900	274.696
6.2.03	175,9	316.620	275.322
6.2.04	43,3	101.755	88.483
6.3.01	43,3	101.755	88.483
6.3.02	140,78	323.794	281.560
6.3.03	141,38	325.174	282.760
6.3.04	43,3	99.590	86.600
6.4.01	43,3	99.590	86.600
6.4.02	140,78	309.716	269.318
6.4.04	43,3	108.250	94.130
6.5.01	43,3	108.250	94.130
6.5.02	140,78	351.950	306.043
6.5.04	43,3	108.250	94.130
<b>Edificio Lapacho</b>			
7.4.02	41,32	99.168	86.233
7.5.02	41,32	99.168	86.233
7.5.03	40,73	97.752	85.002
7.5.05	44	105.600	91.826
7.5.06	44,28	106.272	92.410
<b>Locales Comerciales</b>			
E-2-3-4 1 a 10	1451	2.556.300	2.222.870
E-5 11	82	180.400	156.870
E-6 01 a 03	234,72	447.670	389.278
E-7 02	173	346.000	300.870
E-7 05	47	103.400	89.913

<b>Unidad Complementaria: Cochera (***)</b>		
<b>Cantidad total</b>	<b>Valor Base (US\$) (*)</b>	<b>Cuotapartes (**)</b>
160	22.500	19.565

(\*) De acuerdo con el informe emitido por la evaluadora independiente “Toribio Achával y Cía. S.A.” de fecha 24 de noviembre de 2023 y publicado en la AIF bajo el ID#3146103 (el “Informe del Tasador”). Para más información sobre las Unidades Ofrecidas, los señores Cuotapartistas podrán consultar el Informe del Tasador (disponible en [Link – CNV](#) o en la AIF bajo el ID indicado), y que contiene un detalle ampliado de las características y precisiones de cada una de ellas.

(\*\*) De acuerdo con la relación de conversión aplicable, conforme lo mencionado en el [punto \(iv\)](#).

(\*\*\*) El Valor Base y la cantidad de Cuotapartes expresados son por cada Unidad Complementaria (Cochera).

(vi) Procedimiento para el ejercicio del Primer Rescate Parcial: Los señores Cuotapartistas interesados en participar del Primer Rescate Parcial deberán, en forma simultánea:

(1) Comunicar a la Sociedad Gerente su intención de ejercer el Primer Rescate Parcial dentro del Período del Primer Rescate Parcial mediante (i) el envío de un correo electrónico indicando la Unidad Ofrecida seleccionada y la cantidad de Cuotapartes ofrecidas para su adquisición a la casilla de correo electrónico: [rescateenespecie@allariafondos.com.ar](mailto:rescateenespecie@allariafondos.com.ar) (el “Correo de Manifestación de Interés”); o (ii) el envío del formulario completo que se encuentra en el siguiente link: [Formulario](#) (en caso de no poder acceder, podrá solicitar a la Sociedad Gerente al correo electrónico mencionado en el punto (i) anterior, su envío) (el “Formulario” y, junto con el Correo de Manifestación de Interés, las “Manifestaciones de Interés”).

Los Cuotapartistas podrán ejercer el Primer Rescate Parcial en conjunto con otros Cuotapartistas, a tal fin, deberán aclarar dicha circunstancia en las correspondientes Manifestaciones de Interés (la “Participación Conjunta”).

Las Manifestaciones de Interés deberán contener una cantidad de Cuotapartes igual o superior al Valor Base informado para cada Unidad Ofrecida según el detalle informado en el *punto (v)*. No se aceptarán Manifestaciones de Interés que: (i) se realicen por una cantidad de Cuotapartes inferior al Valor Base, y (ii) que recaigan únicamente sobre una Unidad Complementaria (Cocheras), salvo que puedan acreditar su calidad de propietarios de una Unidad Funcional.

(2) Instruir a su respectivo agente depositante ante CVSA (el “Agente Depositante”) el bloqueo de las Cuotapartes que estime necesarias para la adquisición de las Unidades Ofrecidas, en oportunidad de la Manifestación de Interés (la “Instrucción”). Cada Instrucción que reciba el Agente Depositante será ingresada en el sistema de CVSA, siguiendo el procedimiento y los medios indicados en el comunicado emitido por CVSA a tal efecto (la “Comunicación de CVSA”). Por cada Instrucción que se valide y ejecute conforme a lo indicado en la Comunicación de CVSA, se generará un bloqueo en la subcuenta comitente respectiva, por la cantidad de Cuotapartes comprendidas en dicha instrucción (las “Cuotapartes Bloqueadas”). Se les recuerda a los señores Cuotapartistas que el pago del Primer Rescate Parcial se llevará a cabo exclusivamente con la entrega de las Cuotapartes que correspondan. Asimismo, no se procesarán las Manifestaciones de Interés de aquellos Cuotapartistas que no cuenten con las Cuotapartes Bloqueadas al finalizar el Período del Primer Rescate Parcial.

Las Cuotapartes Bloqueadas deberán coincidir con las oportunamente indicadas en las Manifestaciones de Interés.

Sólo se aceptará la solicitud de bloqueo y/o transferencia de Cuotapartes libres de restricciones y gravámenes.

Los Cuotapartistas que realicen la Participación Conjunta, deberán cumplir con los apartados (1) y (2) señalados en el presente punto.

Junto con la publicación del Aviso de Resultados del Primer Rescate Parcial y no más allá del 1° de marzo de 2024 (la “Fecha de Liquidación”), la Sociedad Gerente y/o la Sociedad Depositaria comunicarán a CVSA el detalle de los Cuotapartistas Adjudicatarios y la cantidad de Cuotapartes Adjudicadas (conforme dicho término se define más adelante), a los fines de que CVSA pueda ejecutar los actos necesarios para el desbloqueo de aquellas Cuotapartes Bloqueadas que no resultaron aceptadas o que fueran aceptadas parcialmente.

En caso de resultar adjudicatario de la Unidad Ofrecida, las Cuotapartes Bloqueadas serán transferidas a la Cuenta Depositante N° 1689 – Subcuenta Comitente N° 99171001, abierta por la Sociedad Depositaria a nombre del Fondo especialmente en el marco del presente rescate parcial (la “Cuenta de Rescate Parcial”) en la Fecha de Liquidación.

Sin perjuicio de ello, el bloqueo tendrá un carácter meramente informativo acerca de la participación en el Primer Recate Parcial por parte de los Cuotapartistas. Por lo tanto, no implicará la aceptación por parte de su respectivo Agente Depositante. Asimismo, el bloqueo se mantendrá hasta (i) máximo el día hábil siguiente a la Fecha de Liquidación, en caso de no resultar adjudicatario de las Unidades Ofrecidas; o (ii) el cumplimiento del plazo previsto para la Devolución –conforme dicho término se define en el punto (ix)–.

A los fines de las acreditaciones de las Cuotapartes correspondientes, CVSA ejecutará los procesos necesarios para desbloquear y debitar las Cuotapartes ingresadas al Primer Rescate Parcial.

La participación de los Cuotapartistas será, en consecuencia, irrevocable e implicará la aceptación de todas las condiciones del Primer Rescate Parcial.

(vii) Reglas de asignación de los activos del Primer Rescate Parcial: Los activos rescatados como consecuencia del Primer Rescate Parcial serán adjudicados de la siguiente manera (las “Cuotapartes Adjudicadas”):

En primer lugar, se asignarán las Manifestaciones de Interés que hayan ofrecido una cantidad de Cuotapartes superior al Valor Base informado para la Unidad Ofrecida.

En caso de existir más de una Manifestación de Interés por igual cantidad de Cuotapartes por una misma Unidad Ofrecida, la adjudicación se realizará por orden cronológico, tomando como referencia la fecha y hora del envío de las Manifestaciones de Interés. Para los casos de Participación Conjunta, y a los fines del cómputo del orden cronológico, se tomará la fecha y hora que resulte de la última Manifestación de Interés enviada. Si existiera más de una Manifestación de Interés por una misma Unidad Ofrecida y en el supuesto de que las Manifestaciones de Interés hubieran sido recibidas en simultáneo, la asignación se realizará por sorteo con la presencia y validación de un Escribano Público. No se adjudicarán las Unidades Ofrecidas en forma parcial.

Luego, las asignaciones de las Unidades Ofrecidas restantes se realizarán por orden cronológico de envío de las Manifestaciones de Interés correspondientes, hasta alcanzar la cantidad máxima total de Cuotapartes a ser rescatadas en oportunidad del Primer Rescate Parcial. En caso de que, al aplicarse dicho procedimiento, la última de las Manifestaciones de Interés recibidas agote y supere por sí misma la cantidad máxima total de Cuotapartes a ser restadas, la Sociedad Gerente podrá continuar con la asignación de las Unidades Ofrecidas a las Manifestaciones de Interés siguientes, hasta completar el límite de Cuotapartes previsto para el Primer Rescate Parcial.

(viii) Aceptación del Rescate Parcial e Identificación de los Cuotapartistas Adjudicatarios: Sin perjuicio de lo indicado en Aviso de Resultados del Primer Rescate Parcial y a los fines de su identificación, la Sociedad Gerente enviará un correo electrónico (la “Comunicación de Aceptación”) a los Cuotapartistas cuyas Manifestaciones de Interés hayan sido aceptadas y, consecuentemente, resulten adjudicatarios de la Unidad Ofrecida en oportunidad del Primer Rescate Parcial (los “Cuotapartistas Adjudicatarios”).

(ix) Condiciones para la suscripción de los documentos pertinentes para la adquisición de las Unidades Ofrecidas: Los Cuotapartistas Adjudicatarios, deberán suscribir los documentos que resulten pertinentes para la adquisición de las Unidades Ofrecidas (la “Documentación de la Adquisición”), dentro del plazo máximo de sesenta (60) días corridos contados a partir de la Comunicación de Aceptación (el “Plazo Máximo de Firma”). A tal efecto, en la Comunicación de Aceptación, la Sociedad Gerente proporcionará toda la información vinculada con la suscripción de la Documentación de la Adquisición.

Al momento de la suscripción de los Documentos de la Adquisición, los Cuotapartistas serán responsables de acreditar (i) la personería, mediante instrumentos válidos, y (ii) toda la documentación para cumplir con la normativa en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (las “Pautas Mínimas de Firma”). El Fondo, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no serán responsables por las consecuencias de la falta de cumplimiento de las Pautas Mínimas de Firma

por parte de los Cuotapartistas, a los efectos de perfeccionar y suscribir los Documentos de la Adquisición.

En caso de que el Cuotapartista Adjudicatario: (i) no suscriba los Documentos de la Adquisición dentro del Plazo Máximo de Firma; (ii) incumpla con las Pautas Mínimas de Firma; (iii) no cancele oportunamente los Gastos; o (iv) incumpla con cualquier otro aspecto indicado en la Comunicación de Aceptación, la adjudicación de la Unidad Ofrecida quedará sin efecto (el “Incumplimiento”). El Fondo, la Sociedad Gerente y la Sociedad Depositaria no serán responsables por los Incumplimientos imputables a los Cuotapartistas. La Sociedad Depositaria, junto con CVSA y el Agente Depositante, arbitrarán los medios necesarios para realizar la devolución de las Cuotapartes oportunamente transferidas a la Cuenta de Rescate Parcial en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles desde acaecido el Incumplimiento (la “Devolución”). La Cuotapartes comprendidas en la Devolución no serán canceladas.

Los Documentos de la Adquisición serán instrumentadas de acuerdo con los usos y costumbres para este tipo de transacciones. Los gastos generados como consecuencia de la realización del Primer Rescate Parcial constituirán un cargo atribuible al Fondo. Sin embargo, aquellos gastos, costos, cargos e impuestos generados por la adquisición de las Unidades Ofrecidas deberán ser soportados por el Cuotapartista Adjudicatario (las “Gastos”).

(x) Aviso de Resultado del Primer Rescate Parcial: La Sociedad Gerente publicará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la finalización del Periodo del Primer Rescate Parcial un aviso dirigido a los señores Cuotapartistas en el que se detallará: (i) cantidad de Cuotapartes rescatadas; (ii) cantidad de Cuotapartes restantes en circulación del Fondo; (iii) detalle de las Unidades Ofrecidas adjudicadas, y (iv) cualquier otra información que considere pertinente. El Aviso de Resultados del Primer Rescate Parcial será publicado en la AIF y en los Mercados Autorizados donde se encuentren listadas las Cuotapartes.

Se deja asentado que el Primer Rescate Parcial producirá la cancelación de las Cuotapartes y la reducción de su cantidad.

*Los señores Cuotapartistas deberán tener en cuenta y aceptan que, eventualmente, podrá verificarse el redondeo de Cuotapartes de su tenencia a ser rescatadas en el proceso de rescate parcial.*

*Las versiones completas del Prospecto y el Reglamento de Gestión del Fondo fueron publicadas con fecha 1º de diciembre de 2016 en la página web de la CNV ([www.argentina.gob.ar/cnv](http://www.argentina.gob.ar/cnv)) y en la página web institucional de la Sociedad Gerente ([www.allariafondos.com.ar](http://www.allariafondos.com.ar)). La primea adenda al Prospecto y al Reglamento de Gestión del Fondo fue publicada en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires con fecha 28 de septiembre de 2021 y en la página web de la CNV y en la página web institucional de la Sociedad Gerente con fecha 21 de septiembre de 2021. La segunda adenda al Prospecto y al Reglamento de Gestión del Fondo fue publicada en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires con fecha 7 de septiembre de 2023 y en la página web de la CNV y en la página web institucional de la Sociedad Gerente.*

*Ni la Sociedad Gerente ni la Sociedad Depositaria realizan recomendación alguna en relación con este rescate parcial.*

*Se deja asentado que las inversiones en cuotapartes de fondos comunes de inversión no constituyen depósitos en la Sociedad Depositaria, a los fines de la Ley de Entidades Financieras ni cuentan con ninguna de las garantías que tales depósitos a la vista o a plazo puedan gozar de acuerdo con la legislación y reglamentación aplicables en materia de depósitos en entidades financieras.*

La fecha de este aviso es 31 de enero de 2024

**Néstor De Cesare**  
Presidente