

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de enero de 2024

Sres. Allaria Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
en carácter de Sociedad Gerente del Fondo
25 de Mayo 277, piso 11°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Presente

Ref.: *Allaria Residencial Casasarg I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 – Informe del Desarrollador*

De nuestra mayor consideración,

Nos dirigimos a Ustedes en nuestro carácter de Desarrollador del Fondo Común de Inversión “*Allaria Residencial Casasarg I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260*” (el “*Fondo*”), a los fines de emitir el Informe del Desarrollador en el marco del primer rescate parcial de cuotas partes en especie del Fondo (el “*Informe*”), de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión del Fondo (el “*Rescate Parcial*”).

El objeto del Informe es determinar la relación de conversión entre las Unidades Ofrecidas (conforme dicho término se define más adelante) y la cantidad de Cuotas partes del Fondo que se requieren para la adquisición de las mismas. Dicha relación de conversión surge del cociente entre el valor del activo y el valor unitario de la Cuota parte (la “*Relación de Conversión*”).

En oportunidad del primer Rescate Parcial del Fondo, se estarán ofreciendo ciertas unidades funcionales y complementarias correspondientes al complejo edilicio denominado “*Prima Caballito*”, ubicado en la calle Franklin 2190, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (las “*Unidades Ofrecidas*”), y que fueran seleccionadas según su disponibilidad y la situación actual del mercado inmobiliario (el “*Activo*”).

Asimismo, a los fines de la elaboración del Informe, se ha analizado la información que surge de: (i) el Informe de Valuación de Cuotas partes del Fondo emitido por “*Edelstein, Mariscal, Torassa y Asociados*” con fecha 29 de diciembre de 2023 y (ii) el Informe de Valuación del Activo del Fondo, que fuera elaborado por “*Toribio Achabal & Cía. S.A.*” con fecha 24 de noviembre de 2023, a fin de determinar el precio base de las Unidades Ofrecidas (en conjunto, las “*Valuaciones*”).

Luego de realizar el correspondiente análisis, en mi opinión, considero que: (i) las Valuaciones resultan coherentes y representan razonablemente los valores de mercado vigentes y (ii) la Relación de Conversión aplicable al Rescate Parcial es la que se adjunta a la presente como Anexo I.

Por lo expuesto, pongo a disposición del Directorio de la Sociedad Gerente el presente Informe.

Sin otro particular, saluda atentamente,



Sebastián Sommer
Presidente de Pando Asesores S.A.

Anexo I

EDIFICIO CEIBO									
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)			Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Total	u\$/m2	u\$	
1	1.0.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	52,4	2.000	104.860	91.182,61
2	1.0.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.200	88.572	77.019,13
3	1.0.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.200	88.352	76.827,83
4	1.0.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.200	84.744	73.690,43
5	1.0.09	1 Amb.	Norte	39,0	0,0	39,0	2.200	85.888	74.685,22
6	1.1.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	52,4	2.200	115.346	100.300,87
7	1.1.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.300	92.598	80.520,00
8	1.1.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.350	90.522	78.714,78
9	1.1.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.400	85.296	74.170,43
11	1.2.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.350	94.611	82.270,43
12	1.2.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.400	96.384	83.812,17
13	1.2.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.400	85.296	74.170,43
14	1.2.12	1 Amb.	Norte	37,5	0,0	37,5	2.400	89.880	78.156,52
15	1.3.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	52,4	2.500	131.075	113.978,26
16	1.3.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.500	100.650	87.521,74
17	1.3.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.500	100.400	87.304,35
18	1.3.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.500	96.300	83.739,13
19	1.3.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.500	88.850	77.260,87
20	1.3.12	1 Amb.	Norte	37,5	0,0	37,5	2.500	93.625	81.413,04
21	1.4.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	40,3	2.650	106.689	92.773,04
22	1.4.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	40,2	2.650	106.424	92.542,61
23	1.4.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	38,5	2.650	102.078	88.763,48
24	1.4.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	35,5	2.650	94.181	81.896,52
25	1.4.12	1 Amb.	Norte	37,5	0,0	37,5	2.650	99.243	86.297,83
TOTAL								2.511.580	2.097.168

EDIFICIO ROBLE										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes	
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín	Total	u\$/m2		u\$
1	2.2.01	3 Amb.	Suroeste	65,2	17,2	76,2	158,6	1.300	206.167	179.276
2	2.2.06	4 Amb.	Norte	80,3	17,3	0,0	97,6	2.300	224.549	195.260
3	2.4.05	3 Amb.	Sur	60,7	9,3	0,0	70,0	2.300	160.954	139.960
4	2.4.07	4 Amb.	Noroeste	86,1	25,5	0,0	111,6	2.300	256.703	223.220
5	2.6.01	3 Amb.	Suroeste	65,2	17,2	0,0	82,4	2.400	197.736	171.944
6	2.6.02	2 Amb.	Sur	46,3	3,4	0,0	49,7	2.400	119.352	103.784
7	2.6.05	3 Amb.	Sur	60,7	9,3	0,0	70,0	2.400	167.952	146.045
8	2.6.06	4 Amb.	Norte	80,3	14,7	0,0	95,0	2.400	228.024	198.282
TOTAL									1.728.440	1.502.991

EDIFICIO ALGARROBO										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes	
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín	Total	u\$/m2		u\$
1	3.1.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.200	156.420	136.017
2	3.2.01	3 Amb.	Sur	65,3	18,1	75,6	159,0	1.300	206.726	179.762
3	3.2.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.250	159.975	139.109
4	3.3.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.250	156.398	135.998
5	3.3.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.250	156.083	135.724
6	3.3.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	0,0	58,6	2.250	131.783	114.593
7	3.4.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.300	163.530	142.200
8	3.5.02	3 Amb.	Sur	62,6	8,9	0,0	71,5	2.300	164.427	142.980
9	3.5.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.300	159.873	139.020
10	3.5.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.300	159.551	138.740
11	3.5.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.300	163.530	142.200
12	3.5.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	0,0	58,6	2.300	134.711	117.140
13	3.6.04	3 Amb.	Sur	82,1	0,0	13,9	96,0	2.200	211.266	183.710
14	3.6.05	3 Amb.	Sur	83,0	0,0	16,7	99,7	2.200	219.296	190.692
15	3.6.06	3 Amb.	Sur	82,5	0,0	16,7	99,1	2.200	218.086	189.640
16	3.6.14	3 Amb.	Norte	93,6	0,0	15,8	109,4	2.200	240.746	209.344
17	3.6.15	3 Amb.	Norte	88,5	0,0	15,9	104,4	2.200	229.746	199.779
TOTAL								3.587.544	2.853.920	

EDIFICIO FRESNO										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Total	Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín		u\$/m2	u\$	
1	4.0.03	2 Amb.	Sur	47,6	3,4	60,9	111,8	1.100	123.013	106.968
2	4.0.04	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	59,6	109,4	1.100	120.296	104.605
5	4.1.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.150	150.952	131.262
8	4.1.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.150	149.447	129.953
9	4.1.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.000	142.200	123.652
10	4.2.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	49,8	118,9	1.400	166.474	144.760
11	4.2.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.000	100.400	87.304
15	4.2.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.350	218.151	189.696
16	4.2.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.200	152.922	132.976
17	4.2.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.000	138.740	120.643
19	4.2.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	49,5	99,7	1.350	134.568	117.016
20	4.2.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	70,3	149,0	1.350	201.083	174.854
21	4.3.01	4 Amb.	Oeste	82,1	23,8	0,0	105,8	2.250	238.073	207.020
22	4.3.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	0,0	69,1	2.050	141.717	123.232
23	4.3.04	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.100	104.538	90.903
24	4.3.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.100	105.420	91.670
25	4.3.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.100	104.538	90.903
26	4.3.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.400	222.792	193.732
27	4.3.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.450	121.790	105.904
28	4.3.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.300	159.873	139.020
29	4.3.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.100	149.310	129.835
30	4.3.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	0,0	50,2	2.100	105.483	91.724
31	4.3.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	0,0	78,7	2.250	177.075	153.978
32	4.4.03	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.200	109.450	95.174
33	4.4.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.200	110.440	96.035
34	4.4.06	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.200	110.440	96.035
35	4.4.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.200	109.516	95.231
36	4.4.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.450	172.015	149.578
37	4.4.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.600	129.246	112.388
38	4.4.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.450	170.300	148.087
39	4.4.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.200	152.614	132.708
40	4.4.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.200	156.420	136.017
41	4.4.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	0,0	50,2	2.600	130.598	113.563
42	4.5.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	0,0	69,1	2.350	162.456	141.266
43	4.5.03	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.250	111.938	97.337
44	4.5.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.250	112.950	98.217
45	4.5.07	2 Amb.	Sur	46,4	3,4	0,0	49,8	2.250	112.005	97.396
46	4.5.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.550	179.036	155.683
47	4.5.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.650	131.732	114.549
48	4.5.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.500	173.775	151.109
49	4.5.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.300	159.551	138.740
50	4.5.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.300	163.530	142.200
51	4.5.14	2 Amb.	Norte	46,9	3,4	0,0	50,2	2.300	115.529	100.460
52	4.5.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	0,0	78,7	2.450	192.815	167.665
53	4.6.01	3 Amb.	Oeste	78,4	0,0	37,5	115,9	1.900	220.153	191.437
54	4.6.02	3 Amb.	Sur	84,2	0,0	21,7	105,9	2.000	211.860	184.226
55	4.6.03	3 Amb.	Sur	84,0	0,0	20,0	104,0	2.000	207.960	180.835
56	4.6.04	3 Amb.	Sur	82,1	0,0	13,9	96,0	2.150	206.465	179.534
57	4.6.05	3 Amb.	Sur	83,0	0,0	16,7	99,7	2.100	209.328	182.024
58	4.6.06	3 Amb.	Sur	82,5	0,0	16,7	99,2	2.100	208.278	181.111
59	4.6.07	3 Amb.	Sur	81,7	0,0	13,9	95,6	2.250	215.123	187.063
60	4.6.08	3 Amb.	Este	89,1	0,0	31,2	120,3	2.200	264.726	230.197
61	4.6.09	4 Amb.	Norte	124,5	0,0	36,8	161,3	2.350	379.032	329.593
62	4.6.10	3 Amb.	Norte	81,7	0,0	13,9	95,6	2.150	205.540	178.730
63	4.6.11	3 Amb.	Norte	82,1	0,0	13,9	96,0	2.400	230.496	200.431
64	4.6.12	3 Amb.	Norte	81,6	0,0	13,9	95,5	2.200	210.078	182.677
65	4.6.13	3 Amb.	Norte	81,7	0,0	13,9	95,7	2.200	210.474	183.021
66	4.6.14	3 Amb.	Norte	94,0	0,0	15,8	109,8	2.400	263.616	229.231
67	4.6.15	3 Amb.	Norte	110,8	0,0	18,6	129,4	2.550	329.945	286.908
68	4.6.16	3 Amb.	Oeste	78,2	0,0	31,7	109,9	2.100	230.748	200.650
TOTAL									11.260.688	9.791.902

EDIFICIO JACARANDÁ										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Total	Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín		u\$/m2	u\$	
1	5.3.02	1 Amb.	Sur	31,46	4,79	0,00	36,3	2.100	76.125	66.196
2	5.6.01	2 Amb.	Sur	50,88	4,74	36,21	91,8	1.650	151.520	131.756
3	5.6.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	30,60	87,9	1.950	171.386	149.031
4	5.7.01	2 Amb.	Sur	50,88	4,74	0,00	55,6	2.400	133.488	116.077
5	5.7.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	0,00	57,3	2.700	154.683	134.507
TOTAL									687.201	597.566

EDIFICIO OMBÚ										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)			Total	Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín		u\$/m2	u\$	
1	6.1.01	4 Amb.	Oeste	156,30	12,68	30,74	199,7	1.800	359.496	312.605
2	6.1.02	2 Amb.	Oeste	61,41	8,53	24,31	94,3	1.600	150.800	131.130
3	6.2.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.300	99.590	86.600
4	6.2.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	34,72	175,5	1.800	315.900	274.696
5	6.2.03	4 Amb.	Oeste	125,10	16,28	34,52	175,9	1.800	316.620	275.322
6	6.2.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.350	101.755	88.483
7	6.3.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.350	101.755	88.483
8	6.3.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.300	323.794	281.560
9	6.3.03	4 Amb.	Oeste	125,10	16,28	0,00	141,4	2.300	325.174	282.760
10	6.3.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.300	99.590	86.600
11	6.4.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.300	99.590	86.600
12	6.4.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.200	309.716	269.318
13	6.4.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.500	108.250	94.130
14	6.5.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.500	108.250	94.130
15	6.5.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.500	351.950	306.043
16	6.5.04	1 Amb.	Oeste	38,37	4,93	0,00	43,3	2.500	108.250	94.130
TOTAL									3.280.480	2.852.591

EDIFICIO LAPACHO										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)			Total	Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón			u\$/m2	u\$	
7	7.4.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94		41,3	2.400	99.168	86.233
8	7.5.02	1 Amb.	Noreste	36,38	4,94		41,3	2.400	99.168	86.233
9	7.5.03	1 Amb.	Noreste	35,4	5,33		40,7	2.400	97.752	85.002
10	7.5.05	1 Amb.	Noreste	38,67	5,33		44,0	2.400	105.600	91.826
11	7.5.06	1 Amb.	Noreste	39,36	4,92		44,3	2.400	106.272	92.410
TOTAL									1.329.383	441.704

COCHERAS					
Tipología	Cantidad	Superficie (m2)	Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
			u\$/m2	u\$	
Cocheras	160	2.000,00	1.800	3.600.000	3.130.435
Total				3.600.000	3.130.435

LOCALES COMERCIALES							
Calle	Denominación	Superficies (m2)			Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
		Planta Baja	Entrepiso	Total	u\$/Unidad	u\$	
Gavián	1 a 10	1097,00	354,00	1451,00	1.762	2.556.300	2.222.870
Neuquén	11	82,00	0,00	82,00	2.200	180.400	156.870
Boyacá	E-6 01 a 03	234,72	0,00	234,72	1.907	447.670	389.278
	E-7 02	173,00	0,00	173,00	2.000	346.000	300.870
Franklin	E-7 05	47,00	0,00	47,00	2.200	103.400	89.913
Total						3.633.770	3.159.800