

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de febrero de 2025

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 segundo 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 segundo 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 10 de febrero de 2025 y (ii) el Informe de Valuación del Activo del Fondo, que fuera elaborado por “*Toribio Achabal & Cía. S.A.*” con fecha 31 de enero de 2025, 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	Terrazas /	Total	u\$/m2	u\$	
1	1.0.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	0,0	52,4	2.250	117.900	92.109
2	1.0.07	1 Amb.	Norte	40,2	0,0	0,0	40,2	2.200	88.440	69.094
3	1.0.08	1 Amb.	Norte	38,5	0,0	0,0	38,5	2.200	84.700	66.172
4	1.1.05	1 Amb.	Norte	52,4	0,0	0,0	52,4	2.550	133.620	104.391
5	1.1.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	0,0	40,3	2.500	100.750	78.711
6	1.2.06	1 Amb.	Norte	40,3	0,0	0,0	40,3	2.900	116.870	91.305
7	1.3.10	1 Amb.	Norte	35,5	0,0	0,0	35,5	3.000	106.500	83.203
TOTAL									748.780	584.984

EDIFICIO ROBLE										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)				Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza	Total	u\$/m2	u\$	
1	2.6.01	3 Amb.	Suroeste	65,2	17,2	0,0	82,4	2700,0	222.480	173.813
TOTAL									222.480	173.813

EDIFICIO ALGARROBO										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)				Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza	Total	u\$/m2	u\$	
1	3.1.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.550	176.894	138.198
2	3.2.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.650	188.415	147.199
3	3.2.15	2 Amb.	Norte	47,5	11,0	52,5	111,1	1.750	194.338	151.826
4	3.6.04	3 Amb.	Sur	82,1	0,0	13,9	96,0	2.450	235.274	183.807
5	3.6.05	3 Amb.	Sur	83,0	0,0	16,7	99,7	2.400	239.232	186.900
6	3.6.06	3 Amb.	Sur	82,5	0,0	16,7	99,1	2.400	237.912	185.869
7	3.6.14	3 Amb.	Norte	93,6	0,0	15,8	109,4	2.720	297.650	232.539
8	3.6.15	3 Amb.	Norte	88,5	0,0	15,9	104,4	2.720	284.050	221.914
TOTAL									1.853.763	1.448.252

EDIFICIO FRESNO										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)				Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín	Total	u\$/m2	u\$	
1	4.1.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.550	179.036	139.872
2	4.1.10	2 Amb.	Norte	46,3	3,4	0,0	49,7	2.500	124.275	97.090
3	4.2.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	49,8	118,9	1.600	190.256	148.638
4	4.2.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.800	259.924	203.066
5	4.2.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.400	170.640	133.313
6	4.3.01	4 Amb.	Oeste	82,1	23,8	0,0	105,8	2.700	285.687	223.193
7	4.3.02	3 Amb.	Sur	60,9	8,3	0,0	69,1	2.500	172.825	135.020
8	4.3.09	4 Amb.	Norte	78,9	13,9	0,0	92,8	2.900	269.207	210.318
9	4.3.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.700	187.677	146.623
10	4.3.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.400	170.640	133.313
11	4.3.15	3 Amb.	Oeste	62,8	15,9	0,0	78,7	2.600	204.620	159.859
12	4.4.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.800	140.560	109.813
13	4.4.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	2.950	207.120	161.813
14	4.4.11	3 Amb.	Norte	61,0	8,5	0,0	69,5	2.850	198.104	154.768
15	4.5.05	2 Amb.	Sur	46,8	3,4	0,0	50,2	2.950	148.090	115.695
16	4.5.08	3 Amb.	Este	62,0	8,3	0,0	70,2	3.050	214.141	167.298
17	4.5.12	3 Amb.	Norte	60,9	8,5	0,0	69,4	2.650	183.831	143.618
18	4.5.13	3 Amb.	Norte	62,5	8,6	0,0	71,1	2.650	188.415	147.199
19	4.6.01	3 Amb.	Oeste	78,4	0,0	37,5	115,9	2.150	249.121	194.625
20	4.6.03	3 Amb.	Sur	84,0	0,0	20,0	104,0	2.250	233.955	182.777
21	4.6.09	4 Amb.	Norte	124,5	0,0	36,8	161,3	2.650	427.419	333.921
22	4.6.11	3 Amb.	Norte	82,1	0,0	13,9	96,0	2.650	254.506	198.833
23	4.6.12	3 Amb.	Norte	81,6	0,0	13,9	95,5	2.400	229.176	179.044
24	4.6.13	3 Amb.	Norte	81,7	0,0	13,9	95,7	2.400	229.608	179.381
25	4.6.14	3 Amb.	Norte	94,0	0,0	15,8	109,8	2.650	291.076	227.403
26	4.6.15	3 Amb.	Norte	110,8	0,0	18,6	129,4	2.800	362.292	283.041
27	4.6.16	3 Amb.	Oeste	78,2	0,0	31,7	109,9	2.300	252.724	197.441
TOTAL									6.024.923	4.706.971

EDIFICIO JACARANDÁ										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficie (m2)				Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín	Total	u\$/m2	u\$	
1	5.6.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	30,60	87,9	2.450	215.331	168.227
2	5.7.01	2 Amb.	Sur	50,9	4,7	0,0	55,6	3.100	172.422	134.705
3	5.7.04	2 Amb.	Norte	52,86	4,43	0,00	57,3	3.300	189.057	147.701
TOTAL									576.810	450.632

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	2.100	419.412	327.666
1	6.3.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.650	114.745	89.645
1	6.3.03	4 Amb.	Oeste	125,10	16,28	0,00	141,4	2.600	367.588	287.178
1	6.4.01	1 Amb.	Este	38,37	4,93	0,00	43,3	2.800	121.240	94.719
1	6.5.02	4 Amb.	Este	124,50	16,28	0,00	140,8	2.900	408.262	318.955
TOTAL									1.431.247	1.118.162

EDIFICIO LAPACHO										
#	UF	Tipología	Orientación	Superficies (m2)			Total	Valor de Tasación		Cant. De cuotapartes
				Cubierta	Balcón	Terraza / Jardín		u\$/m2	u\$	
1	7.1.06	1 Amb.	Noreste	36,06	2,99		39,1	2.500	97.625	76.270
2	7.5.03	1 Amb.	Noreste	35,4	5,33		40,7	3.000	122.190	95.461
TOTAL									219.815	171.730

BAULERAS								
Denominación	Cantidad	Superficie (m2)		u\$/m2	u\$/unidad	u\$	Cant. De cuotapartes	
A	6	16,00		2.700	7.200	43.200	33.750	
B	15	21,40		2.579	3.680	55.200	43.125	
C	30	34,90		2.450	2.850	85.500	66.797	
D	25	22,70		2.093	1.900	47.500	37.109	
TOTAL						15.630	231.400	180.781

COCHERAS							
Denominación	Cantidad	Superficie (m2)		u\$/unidad	u\$	Cant. De cuotapartes	
A	57	713,00		29.000	1.653.000	1.291.406	
B	64	800,00		25.000	1.600.000	1.250.000	
C	8	100,00		22.000	176.000	137.500	
TOTAL						3.429.000	2.678.906