

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de mayo 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 Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro
Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley
27.260 – Informe del Desarrollador*

De nuestra mayor consideración,

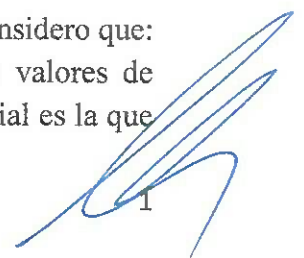
Nos dirigimos a Ustedes en nuestro carácter de Desarrollador del Fondo Común de Inversión “*Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260*” (el “*Fondo*”), a los fines de emitir el Informe del Desarrollador en el marco del primer rescate parcial de cuotapartes 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 Cuotapartes 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 Cuotaparte (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 “*Distrito Quartier Puerto Retiro*”, ubicado en Av. Antártida Argentina 1475 y Comodoro Pedro Zanni 351, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (las “*Unidades Ofrecidas*”), y que fueran seleccionadas según su disponibilidad y la situación actual del mercado inmobiliario (el “*Activo*”).

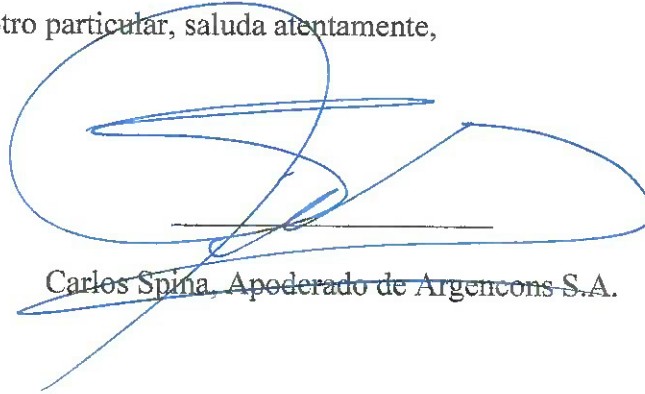
Asimismo, a los fines de la elaboración del Informe, se ha analizado la información que surge de: (i) el Informe de Valuación de Cuotapartes del Fondo emitido por “*Edelstein, Mariscal, Torassa y Asociados*” con fecha 31 de marzo de 2025 y (ii) el Informe de Valuación del Activo del Fondo, que fuera elaborado por “*Toribio Achabal & Cía. S.A.*” con fecha 27 de febrero 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.


1

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

Sin otro particular, saluda atentamente,



Carlos Spina, Apoderado de Argencons S.A.

Anexo I

#	Unidad Funcional	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Total UF	Cochera 1ss	Cochera 2ss	Baulera	Total UF+UC	USD / m2	USD	Valor en cuotapartes
Edificio Lofts												
1	Lofts Norte 1 19	45	6	-	51	-	-	-	51	\$ 2.550	\$ 130.050	121.542
2	Lofts Norte 2 11	49,1	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	\$ 2.150	\$ 115.864	108.284
3	Lofts Norte 2 6+7	112,16	-	-	112,16	12,5	14,32	-	138,98	\$ 2.350	\$ 326.603	305.236
4	Lofts Norte 3 8	42,4	-	-	42,4	-	-	-	42,4	\$ 2.200	\$ 93.280	87.178
5	Lofts Norte 3 9	42,3	-	-	42,3	-	-	-	42,3	\$ 2.200	\$ 93.060	86.972
6	Lofts Norte 3 15	63,55	-	-	63,55	15,6	-	-	79,15	\$ 2.250	\$ 178.088	166.437
7	Lofts Norte 4 1	55,2	-	-	55,2	14,31	-	-	69,51	\$ 2.700	\$ 187.677	175.399
8	Lofts Norte 4 2	56,9	-	-	56,9	15,1	-	-	72	\$ 2.700	\$ 194.400	181.682
9	Lofts Norte 4 3	55,75	-	-	55,75	14,32	-	-	70,07	\$ 2.700	\$ 189.189	176.812
10	Lofts Norte 4 5	54,8	-	-	54,8	15,8	-	-	70,6	\$ 2.700	\$ 190.620	178.150
11	Lofts Norte 4 6	55,7	-	-	55,7	23,39	-	-	79,09	\$ 2.700	\$ 213.543	199.573
12	Lofts Norte 4 7	56,46	-	-	56,46	14,32	-	-	70,78	\$ 2.700	\$ 191.106	178.604
13	Lofts Norte 4 8	42,4	-	-	42,4	-	-	-	42,4	\$ 2.650	\$ 112.360	105.009
14	Lofts Norte 4 9	42,3	-	-	42,3	-	-	-	42,3	\$ 2.650	\$ 112.095	104.762
15	Lofts Norte 4 10	47,2	-	-	47,2	-	-	-	47,2	\$ 2.600	\$ 122.720	114.692
16	Lofts Norte 4 15	63,55	-	-	63,55	15,11	-	2,94	81,6	\$ 2.650	\$ 216.240	202.093
17	Lofts Norte 5 8	42,4	-	-	42,4	-	-	-	42,4	\$ 2.650	\$ 112.360	105.009
18	Lofts Norte 5 10	47,2	-	-	47,2	12,05	-	-	59,25	\$ 2.500	\$ 148.125	138.435
19	Lofts Norte 5 11	49,1	4,79	-	53,89	12,03	-	-	65,92	\$ 2.400	\$ 158.208	147.858
20	Lofts Norte 5 14	42,78	-	-	42,78	-	-	-	42,78	\$ 2.500	\$ 106.950	99.953
21	Lofts Norte 5 15	63,55	-	-	63,55	15,6	-	2,94	82,09	\$ 2.650	\$ 217.539	203.307
22	Lofts Norte 6 1	55,2	-	-	55,2	19	-	-	74,2	\$ 3.900	\$ 289.380	270.449
23	Lofts Norte 6 2	56,9	-	-	56,9	18,91	-	-	75,81	\$ 3.900	\$ 295.659	276.317
24	Lofts Norte 6 3	55,75	-	-	55,75	18,96	-	-	74,71	\$ 3.900	\$ 291.369	272.307
25	Lofts Norte 6 4	65,3	-	-	65,3	11,18	14,89	-	91,37	\$ 3.900	\$ 356.343	333.031
26	Lofts Norte 6 5	54,8	-	-	54,8	19,2	-	-	74	\$ 4.000	\$ 296.000	276.636
27	Lofts Norte 6 6	55,7	-	-	55,7	20,26	-	-	75,96	\$ 3.900	\$ 296.244	276.864
28	Lofts Norte 6 7	56,46	-	-	56,46	19,87	-	-	76,33	\$ 3.900	\$ 297.687	278.212
29	Lofts Norte 6 8	42,4	-	-	42,4	-	12,5	-	54,9	\$ 3.200	\$ 175.680	164.187
30	Lofts Norte 6 9	42,3	-	-	42,3	-	-	-	42,3	\$ 3.200	\$ 135.360	126.505
31	Lofts Norte 6 10	47,2	-	-	47,2	-	20,09	-	67,29	\$ 2.900	\$ 195.141	182.375
32	Lofts Norte 6 11	49,1	4,79	-	53,89	-	11,2	2,94	68,03	\$ 3.200	\$ 217.696	203.454
33	Lofts Norte 6 12	49,2	4,79	-	53,99	-	14,42	-	68,41	\$ 3.000	\$ 205.230	191.804
34	Lofts Norte 6 13	49,1	4,79	-	53,89	-	20	2,94	76,83	\$ 3.000	\$ 230.490	215.411
35	Lofts Norte 6 14	42,78	-	-	42,78	12,5	-	-	55,28	\$ 3.000	\$ 165.840	154.991
36	Lofts Norte 6 15	63,55	-	-	63,55	11,72	-	2,94	78,21	\$ 3.300	\$ 258.093	241.208
37	Lofts Norte 6 16	45	6	-	51	15	-	2,94	68,94	\$ 3.300	\$ 227.502	212.619
38	Lofts Norte 6 17	41,45	6	-	47,45	12,5	-	2,94	62,89	\$ 3.300	\$ 207.537	193.960
39	Lofts Norte 6 18	41,45	6	-	47,45	14,39	-	-	61,84	\$ 3.300	\$ 204.072	190.721
40	Lofts Norte 6 19	45	6	-	51	23,09	-	-	74,09	\$ 3.900	\$ 288.951	270.048
41	Lofts Norte 7 9	42,3	-	-	42,3	12,03	-	-	54,33	\$ 2.800	\$ 152.124	142.172
42	Lofts Norte 7 10	47,2	-	-	47,2	-	16,25	-	63,45	\$ 2.500	\$ 158.625	148.248
43	Lofts Norte 7 11	49,1	4,79	-	53,89	12,03	-	-	65,92	\$ 2.500	\$ 164.800	154.019
44	Lofts Norte 7 13	49,1	4,79	-	53,89	12,03	-	-	65,92	\$ 2.500	\$ 164.800	154.019
45	Lofts Norte 7 15	63,55	-	-	63,55	13,49	-	2,94	79,98	\$ 2.500	\$ 199.950	186.869
46	Lofts Norte 8 1	45,5	11,85	-	57,35	19,8	-	-	77,15	\$ 3.350	\$ 258.453	241.544
47	Lofts Norte 8 2+3	91,3	11,78	23,56	126,64	12,5	20	-	159,14	\$ 3.350	\$ 493.656	461.361
48	Lofts Norte 8 4	54,16	13,97	-	68,13	20	-	-	88,13	\$ 3.450	\$ 304.049	284.157
49	Lofts Norte 8 6+7	91,3	11,78	23,56	126,64	12,5	19,88	-	159,02	\$ 3.500	\$ 515.340	481.626
50	Lofts Norte 8 9	42,15	-	-	42,15	12,03	-	-	54,18	\$ 2.900	\$ 157.122	146.843
51	Lofts Norte 8 8	42,3	-	-	42,3	12,03	-	-	54,33	\$ 2.900	\$ 157.557	147.250
52	Lofts Norte 8 10	47,5	-	-	47,5	-	-	-	47,5	\$ 2.900	\$ 137.750	128.738
53	Lofts Norte 8 11	49,1	4,79	-	53,89	13,75	-	-	67,64	\$ 2.600	\$ 175.864	164.359
54	Lofts Norte 8 12	49,2	4,79	-	53,99	-	-	-	53,99	\$ 2.600	\$ 140.374	131.191
55	Lofts Norte 8 13	49,1	4,79	-	53,89	13,75	-	-	67,64	\$ 2.600	\$ 175.864	164.359
56	Lofts Norte 8 14	42	-	-	42	12,03	-	-	54,03	\$ 2.600	\$ 140.478	131.288
57	Lofts Norte 8 15	63,4	-	-	63,4	14,27	-	-	77,67	\$ 2.600	\$ 201.942	188.731
58	Lofts Norte 8 17	41,45	6	-	47,45	-	-	-	47,45	\$ 2.650	\$ 125.743	117.516
59	Lofts Norte 9 1	45,2	-	-	45,2	19,6	-	-	64,8	\$ 3.250	\$ 210.600	196.822
60	Lofts Norte 9 2+3	90	-	-	90	12,5	19,6	-	122,1	\$ 3.350	\$ 409.035	382.276
61	Lofts Norte 9 4	53	-	-	53	19,12	-	-	72,12	\$ 3.300	\$ 237.996	222.426
62	Lofts Norte 9 5	44,3	-	-	44,3	19,12	-	-	63,42	\$ 3.400	\$ 215.628	201.521
63	Lofts Norte 9 6+7	90,06	-	-	90,06	12,5	19,39	-	121,95	\$ 3.450	\$ 420.728	393.203
64	Lofts Norte 9 9	42,3	-	-	42,3	12,03	-	-	54,33	\$ 3.000	\$ 162.990	152.327
65	Lofts Norte 9 11	49,1	4,79	-	53,89	-	15,07	2,94	71,9	\$ 2.650	\$ 190.535	178.070
66	Lofts Norte 9 12	49,2	4,79	-	53,99	-	-	-	53,99	\$ 2.400	\$ 129.576	121.099
67	Lofts Norte 9 13	49,1	4,79	-	53,89	-	15,6	2,94	72,43	\$ 2.600	\$ 188.318	175.998
68	Lofts Norte 9 14	42	-	-	42	12,03	-	-	54,03	\$ 2.950	\$ 159.389	148.961
69	Lofts Norte 9 15	64,2	-	-	64,2	17,7	-	-	81,9	\$ 3.150	\$ 257.985	241.107
70	Lofts Norte 9 16	45	6	-	51	-	15,6	2,94	69,54	\$ 2.850	\$ 198.189	185.223
71	Lofts Norte 9 19	45	6	-	51	18,5	-	-	69,5	\$ 3.600	\$ 250.200	233.832
72	Lofts Sur 1 13	49,1	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	\$ 2.200	\$ 118.558	110.802
73	Lofts Sur 2 1	76,38	-	-	76,38	14,41	-	-	90,79	\$ 2.400	\$ 217.896	203.641
74	Lofts Sur 2 3+2	112,25	-	-	112,25	12,5	14,41	-	139,16	\$ 2.400	\$ 333.984	312.135
75	Lofts Sur 2 15	78,5	-	-	78,5	20	-	-	98,5	\$ 2.150	\$ 211.775	197.821

76	Lofts Sur 3 1	76,38	-	-	76,38	14,46	-	-	90,84	\$ 2.550	\$ 231.642	216.488
77	Lofts Sur 3 5	54,9	-	-	54,9	14,42	-	-	69,32	\$ 2.600	\$ 180.232	168.441
78	Lofts Sur 3 10	47,25	-	-	47,25	-	-	-	47,25	\$ 2.200	\$ 103.950	97.150
79	Lofts Sur 4 1	76,38	-	-	76,38	20	-	3,48	99,86	\$ 2.850	\$ 284.601	265.982
80	Lofts Sur 4 3+2	112,25	-	-	112,25	13,2	13,15	3,66	142,26	\$ 2.850	\$ 405.441	378.917
81	Lofts Sur 4 6	55,65	-	-	55,65	13,06	-	2,94	71,65	\$ 2.850	\$ 204.203	190.843
82	Lofts Sur 4 9	42,85	-	-	42,85	-	-	-	42,85	\$ 2.450	\$ 104.983	98.114
83	Lofts Sur 4 10	47,25	-	-	47,25	-	-	-	47,25	\$ 2.450	\$ 115.763	108.189
84	Lofts Sur 4 11	49,1	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	\$ 2.700	\$ 145.503	135.984
85	Lofts Sur 4 15	78,5	-	-	78,5	18,6	-	-	97,1	\$ 2.500	\$ 242.750	226.869
86	Lofts Sur 5 1	76,38	-	-	76,38	24,01	-	-	100,39	\$ 2.850	\$ 286.112	267.394
87	Lofts Sur 5 3+2	112,25	-	-	112,25	-	12,5	4,6	129,35	\$ 3.100	\$ 400.985	374.752
88	Lofts Sur 5 9	42,85	-	-	42,85	-	-	-	42,85	\$ 2.550	\$ 109.268	102.119
89	Lofts Sur 5 13	49,1	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	\$ 2.500	\$ 134.725	125.911
90	Lofts Sur 5 14	42,1	-	-	42,1	-	-	-	42,1	\$ 2.550	\$ 107.355	100.332
91	Lofts Sur 5 15	78,5	-	-	78,5	14,26	-	-	92,76	\$ 2.500	\$ 231.900	216.729
92	Lofts Sur 6 1	76,38	-	-	76,38	21	-	-	97,38	\$ 4.300	\$ 418.734	391.340
93	Lofts Sur 6 3	56,35	-	-	56,35	19,82	-	-	76,17	\$ 4.200	\$ 319.914	298.985
94	Lofts Sur 6 5	54,9	-	-	54,9	19,2	-	-	74,1	\$ 4.200	\$ 311.220	290.860
95	Lofts Sur 6 6	55,65	-	-	55,65	19,2	-	-	74,85	\$ 4.200	\$ 314.370	293.804
96	Lofts Sur 6 7	56,4	-	-	56,4	19,3	-	-	75,7	\$ 4.200	\$ 317.940	297.140
97	Lofts Sur 6 9	42,85	-	-	42,85	14,25	-	-	57,1	\$ 3.000	\$ 171.300	160.093
98	Lofts Sur 6 10	47,25	-	-	47,25	14,27	-	-	61,52	\$ 3.000	\$ 184.560	172.486
99	Lofts Sur 6 11	49,1	4,79	-	53,89	18,65	-	-	72,54	\$ 3.000	\$ 217.620	203.383
100	Lofts Sur 6 12	49,2	4,79	-	53,99	18,65	-	-	72,64	\$ 3.000	\$ 217.920	203.664
101	Lofts Sur 6 13	49,1	4,79	-	53,89	18,65	-	-	72,54	\$ 3.000	\$ 217.620	203.383
102	Lofts Sur 6 14	42,1	-	-	42,1	20,5	-	-	62,6	\$ 2.800	\$ 175.280	163.813
103	Lofts Sur 6 15	78,5	-	-	78,5	22,49	-	3,59	104,58	\$ 3.000	\$ 313.740	293.215
104	Lofts Sur 7 11	49,1	4,79	-	53,89	18,5	-	-	72,39	\$ 2.500	\$ 180.975	169.136
105	Lofts Sur 7 12	49,2	4,79	-	53,99	14,4	-	-	68,39	\$ 2.500	\$ 170.975	159.790
106	Lofts Sur 7 13	49,1	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	\$ 2.500	\$ 134.725	125.911
107	Lofts Sur 7 15	78,5	-	-	78,5	22,49	-	2,94	103,93	\$ 2.500	\$ 259.825	242.827
108	Lofts Sur 8 5	45,44	11,72	-	57,16	18,87	-	-	76,03	\$ 3.650	\$ 277.510	259.355
109	Lofts Sur 8 9	43,13	-	-	43,13	12,2	-	-	55,33	\$ 2.800	\$ 154.924	144.789
110	Lofts Sur 8 10	47,6	-	-	47,6	12,5	-	-	60,1	\$ 2.750	\$ 165.275	154.463
111	Lofts Sur 8 11	49,1	4,79	-	53,89	16,42	-	-	70,31	\$ 2.600	\$ 182.806	170.847
112	Lofts Sur 8 12	49,2	4,79	-	53,99	12,03	-	-	66,02	\$ 2.600	\$ 171.652	160.422
113	Lofts Sur 8 13	49,1	4,79	-	53,89	-	-	-	53,89	\$ 2.750	\$ 148.198	138.502
114	Lofts Sur 8 14	42	-	-	42	12,03	-	-	54,03	\$ 2.800	\$ 151.284	141.387
115	Lofts Sur 8 15	78,37	-	-	78,37	23,09	-	2,94	104,4	\$ 2.800	\$ 292.320	273.196
116	Lofts Sur 9 1	52	16	-	68	20	-	-	88	\$ 3.650	\$ 321.200	300.187
117	Lofts Sur 9 3+2	90,06	-	-	90,06	13,2	19,75	-	123,01	\$ 3.650	\$ 448.987	419.614
118	Lofts Sur 9 4	53,44	-	-	53,44	20,15	-	-	73,59	\$ 3.300	\$ 242.847	226.960
119	Lofts Sur 9 5	44,83	-	-	44,83	19,2	-	-	64,03	\$ 3.500	\$ 224.105	209.444
120	Lofts Sur 9 7+6	90,06	-	-	90,06	11,88	19,2	-	121,14	\$ 3.500	\$ 423.990	396.252
121	Lofts Sur 9 9	42,8	-	-	42,8	12,5	-	-	55,3	\$ 3.000	\$ 165.900	155.047
122	Lofts Sur 9 11	49,1	4,79	-	53,89	24,76	-	-	78,65	\$ 2.650	\$ 208.423	194.787
123	Lofts Sur 9 12	49,2	4,79	-	53,99	-	-	-	53,99	\$ 2.400	\$ 129.576	121.099
124	Lofts Sur 9 13	49,1	4,79	-	53,89	24,76	-	-	78,65	\$ 2.600	\$ 204.490	191.112
125	Lofts Sur 9 14	42,31	-	-	42,31	12,5	-	2,94	57,75	\$ 2.950	\$ 170.363	159.217
126	Lofts Sur 9 15	62	12	-	74	14,3	-	-	88,3	\$ 2.700	\$ 238.410	222.813

#	Unidad Funcional	Cubierta	Semicubierta	Descubierta	Total UF	Cochera 1ss	Cochera 2ss	Baulera	Total UF+UC	USD / m2	USD	Valor en cuotapartes
Edificio 1 Lofts												
1	Studios 3 15	80,68	14,38	-	95,06	13,75	-	-	108,81	\$ 2.100	\$ 228.501	213.552
2	Studios 4 15	80,68	14,38	-	95,06	-	-	2,94	98	\$ 2.200	\$ 215.600	201.495
3	Studios 5 15	80,68	14,38	-	95,06	12,79	-	2,94	110,79	\$ 2.250	\$ 249.278	232.970
4	Studios 6 1	80,68	14,38	-	95,06	19,37	-	-	114,43	\$ 2.550	\$ 291.797	272.707
5	Studios 6 15	80,68	14,38	-	95,06	17,71	-	-	112,77	\$ 2.450	\$ 276.287	258.212
6	Studios 7 12	55,92	7,05	-	62,97	-	16,39	2,94	82,3	\$ 2.500	\$ 205.750	192.290
7	Studios 7 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	\$ 2.500	\$ 283.800	265.234
8	Studios 8 12	55,92	7,05	-	62,97	-	13,54	2,94	79,45	\$ 2.550	\$ 202.598	189.343
9	Studios 8 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	\$ 2.650	\$ 300.828	281.148
10	Studios 9 12	55,92	7,05	-	62,97	-	23,9	-	86,87	\$ 2.500	\$ 217.175	202.967
11	Studios 9 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	\$ 2.650	\$ 300.828	281.148
12	Studios 10 4	55,9	7,05	-	62,95	-	18,65	-	81,6	\$ 3.100	\$ 252.960	236.411
13	Studios 10 5	40,13	7,2	-	47,33	12,05	-	-	59,38	\$ 2.800	\$ 166.264	155.387
14	Studios 10 12	55,92	7,05	-	62,97	-	24,85	-	87,82	\$ 2.600	\$ 228.332	213.394
15	Studios 10 15	80,68	14,38	-	95,06	18,46	-	-	113,52	\$ 2.800	\$ 317.856	297.062
16	Studios 11 15	80,68	14,38	-	95,06	20,3	-	-	115,36	\$ 2.800	\$ 323.008	301.877
17	Studios 12 1	80,68	14,38	-	95,06	19,71	-	-	114,77	\$ 3.200	\$ 367.264	343.237
18	Studios 12 4	55,9	7,05	-	62,95	-	18,65	-	81,6	\$ 3.300	\$ 269.280	251.664
19	Studios 12 12	55,92	7,05	-	62,97	-	18,6	-	81,57	\$ 2.900	\$ 236.553	221.078
20	Studios 12 15	80,68	14,38	-	95,06	-	19,76	3,59	118,41	\$ 2.800	\$ 331.548	309.858

Bauleras & Cocheras					
Tipo Unidad Complementaria	Cantidad	Superficie (m2)	USD	USD / M2	Valor en Cuotapartes
Cochera simple	1	12,05	28.000,00	2.323,65	26.168
Cochera simple y Baulera	4	62,93	38.000,00	2.415,38	35.514
Cochera simple, Baulera y Moto	13	248,92	52.000,00	2.715,73	48.598
Cochera simple, Baulera y Moto doble	6	136,86	66.000,00	2.893,47	61.682

