

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO
QUARTIER PUERTO RETIRO
FONDO COMÚN DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO
LEY 27.260**

Estados contables

correspondientes al período intermedio
iniciado el 1° de enero de 2019 y
finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES **SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS**

A los Señores Directores de

ALLARIA LEDESMA FONDOS ADMINISTRADOS SOCIEDAD GERENTE DE FONDOS
COMUNES DE INVERSIÓN S.A., en carácter de Agente de Administración de

**ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN
DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260**

CUIT: 30-71551740-6

Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

Hemos revisado los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 6 y a los anexos I a III.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables

La dirección, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260 correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con las normas legales.
- b) Al 30 de septiembre de 2019, no existen deudas devengadas ni exigibles en concepto de aportes y contribuciones con destino a la Administración Nacional de la Seguridad Social.
- c) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2019.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

Estados contables correspondientes al período intermedio iniciado el
1º de enero de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Actividad principal: Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario
Ley 27.260

Objetivo de inversión: Obtener apreciación del valor de patrimonio del
Fondo, principalmente mediante la inversión en
Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá
como objetivo principal la inversión en los
proyectos del Desarrollador que se describen en el
Prospecto.

Plazo del Fondo: El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años
contados desde su creación. El plazo podrá
prorrogarse por decisión de la Asamblea de
Cuotapartistas.

Información del Agente de Administración:

Denominación: Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de
Fondos Comunes de Inversión S.A.

Domicilio Legal: 25 de Mayo 277, Piso 11º, Ciudad Autónoma de Buenos
Aires.

Actividad Principal: Administrador de Fondos Comunes de Inversión.

Información del Agente de Custodia:

Denominación: Banco de Valores S.A.

Domicilio Legal: Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Actividad Principal: Banco Comercial.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B._A. Tº 2 - Fº 64

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Socio

1

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 236 - Fº 162

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

(Notas 2 y 3)

	30/09/2019	31/12/2018		30/09/2019	31/12/2018
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 4.a)	126.245.486	21.701.377	Deudas comerciales (Nota 4.e)	139.232.271	38.218.204
Inversiones temporarias (Anexo I)	363.863.510	489.885.685	Cargas fiscales (Nota 4.f)	2.050.579	1.504.647
Créditos por ventas (Nota 4.b)	7.053.644	-	Anticipos de clientes (Nota 4.g)	649.318.541	649.726.356
Otros créditos(Nota 4.c)	14.087.523	12.960.966			
Total del activo corriente	511.250.163	524.548.028	Total del pasivo corriente	790.601.391	689.449.207
ACTIVO NO CORRIENTE					
Bienes de cambio (Nota 4.d)	2.588.680.090	2.320.118.897			
Total del activo no corriente	2.588.680.090	2.320.118.897	TOTAL DEL PASIVO	790.601.391	689.449.207
			PATRIMONIO NETO	2.309.328.862	2.155.217.718
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	3.099.930.253	2.844.666.925
TOTAL ACTIVO	3.099.930.253	2.844.666.925			

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

2

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE RESULTADOS

correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2019
y finalizado el 30 de septiembre de 2019,
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	30/09/2019
Ventas netas de bienes	980.577.798
Costo de los bienes vendidos	(736.449.931)
Resultado Bruto	244.127.867
Gastos de comercialización (Anexo II)	(26.840.823)
Gastos de administración (Anexo II)	(44.494.536)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el REI)	(18.681.364)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	154.111.144
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-
Resultado del ejercicio	154.111.144

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2019
y finalizado el 30 de septiembre de 2019,
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

Descripción	Aporte de los cuotapartistas	Ajuste Aporte de los Cuotapartistas	Reserva de mantenimiento de aportes	Resultados distribuibles	Total
Saldos al 01/01/2019	964.791.870	1.341.219.177	918.929.435	(1.069.722.764)	2.155.217.718
Asignación a Reserva de mantenimiento de aportes			352.803.483	(352.803.483)	-
Resultado del ejercicio				154.111.144	154.111.144
Saldos al 30/09/2019	964.791.870	1.341.219.177	1.271.732.918	(1.268.415.103)	2.309.328.862

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2019
y finalizado el 30 de septiembre de 2019,
expresado en pesos (Notas 2 y 3)

	30/09/2019
I. Variaciones del efectivo	
Efectivo al inicio del ejercicio	511.587.062
Efectivo al cierre del ejercicio	490.108.996
Disminución neta del efectivo	(21.478.066)
II. Causas de variaciones del efectivo	
<u>Actividades operativas</u>	
Resultado del ejercicio	154.111.144
Impuesto a las ganancias (Nota 5)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento de créditos de ventas	(7.053.645)
Aumento de otros créditos	(1.126.557)
Aumento de bienes de cambio	(268.561.193)
Aumento de deudas comerciales	101.014.067
Aumento de cargas fiscales	545.932
Disminución de anticipos de dientes	(407.815)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(21.478.067)
Disminución neta del efectivo	(21.478.067)

Las notas y los anexos que se acompañan forman parte integrante de los estados contables.
El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 1: Aspectos relevantes del Fondo

Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro Fondo Común De Inversión Cerrado Inmobiliario Ley 27.260 (el “Fondo”), es un fondo común cerrado constituido de acuerdo al Reglamento de Gestión aprobado por el Directorio de Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente De Fondos Comunes De Inversión S.A.(en adelante, “el Agente Administrador”) y por el Directorio de Banco De Valores S.A. (en adelante, “Agente de Custodia”).

La Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), mediante la resolución N° 18.473 del 19 de Enero de 2017, resolvió Aprobar el Reglamento de Gestión.

La Comisión Nacional de Valores (C.N.V.), resolvió Autorizar la oferta pública de las cuotapartes a emitirse en el marco del Fondo referido por un monto mínimo de Valor Nominal dólares estadounidenses cincuenta millones (v/n usd 50.000.000.-) y hasta un monto máximo de Valor Nominal dólares estadounidenses ciento setenta millones (v/n usd 170.000.000.-).

AGENTE DE ADMINISTRACIÓN DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA
Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.

Av. Leandro N. Alem 356, Piso 5º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AGENTE DE CUSTODIA DE PRODUCTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA Y
ORGANIZADOR DE LA COLOCACIÓN

Banco de Valores S.A.

Sarmiento 310, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

DESARROLLADOR

Argencons S.A.

Av. Corrientes 1145, Piso 10º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AGENTE COLOCADOR PRINCIPAL

Allaria Ledesma & Cía. S.A.

25 de Mayo 359, Piso 12º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

1.1 Objetivos y Política de Inversión del Fondo

Objetivos de inversión

El objetivo primario de la administración del Fondo es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en el desarrollo de Activos Específicos. En particular, el Fondo tendrá como objetivo principal la inversión en los proyectos del Desarrollador que se describen en el prospecto, mediante la participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, o en otros de naturaleza análoga del Desarrollador si los indicados no pudieran ser ejecutados.

El Plan de Inversión del Fondo contempla como actividad principal la inversión mediante la participación como fiduciante en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, cuyo uso de fondos se destinará a ciertos proyectos específicos del Desarrollador, identificados en el Prospecto.

Se realizará el due diligence correspondiente en caso de participaciones en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, o adquisición de sociedades anónimas, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.

Adicionalmente, en caso de corresponder, la adquisición de inmuebles por parte del Fondo se realizará previo estudio de los títulos de propiedad correspondientes y se requerirán informes de dominio, de inhabilitación de bienes, para la determinación de deudas de cualquier tipo, conforme las prácticas de mercado y se considerará la opinión del Comité de Inversiones.

Transitoriamente, se podrán alquilar los inmuebles desarrollados, cuando no fuere factible o conveniente su enajenación, según lo resuelva el Administrador, con la opinión del Comité de Inversiones.

1.2 Activos del Fondo

Elección y ejecución de los proyectos e inversiones del Plan de Inversión

Es competencia exclusiva del Administrador la elección y ejecución de los proyectos e inversiones que correspondan a los Activos Específicos y No Específicos, sin participación del Custodio. Conforme lo autorizado por el art. 14 de la ley 24.083, el Administrador realizará respecto de los Activos Específicos todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación, venta, hipoteca o constitución de otros derechos reales, arrendamiento o similares.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Activos Autorizados

El Fondo podrá realizar las siguientes inversiones:

- **Activos Específicos:** el Fondo tiene como objeto especial la inversión en activos – principalmente para el desarrollo inmobiliario–, en el marco de lo previsto por el art. 42 inc. b) de la ley 27.260. Los Activos Específicos, con las excepciones previstas por el Reglamento, deberán representar el 100% del patrimonio neto del Fondo y realizarse en la República Argentina. Se consideran Activos Específicos los siguientes:

- Derechos reales sobre inmuebles.
- Derechos personales relacionados con inmuebles, que sirvan de título para la adquisición de derechos reales, o que permitan el aprovechamiento económico de la renta de un inmueble.
- Participaciones en fideicomisos de desarrollo inmobiliario como fiduciante y/o beneficiario o fideicomisario.
- Acciones de sociedades anónimas suscriptas en el marco de un aumento de capital: (i) cuyo uso de fondos excluya la refinanciación de pasivos y se vincule directamente con los proyectos, (ii) cuyo activo esté integrado preponderantemente por inmuebles (o derechos reales sobre inmuebles de cualquier naturaleza, o derechos personales relacionados con inmuebles de cualquier naturaleza), y (iii) cuyo objeto y actividad sea el desarrollo de inmuebles.
- Derechos de crédito relacionados con la enajenación total o parcial de inmuebles.
- Derechos de crédito relacionados con la locación total o parcial de inmuebles.
- Hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo podrá invertirse en acciones bajo el régimen de oferta pública emitidas en el marco de un aumento de capital de sociedades con objeto y actividad principal vinculados con la actividad inmobiliaria.
- Hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo podrá invertirse en obligaciones negociables bajo el régimen de oferta pública emitidas en el marco de una nueva emisión de sociedades con objeto y actividad principal vinculados con la actividad inmobiliaria, en tanto el uso de fondos se refiera a la financiación de nuevos desarrollos inmobiliarios.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

A los efectos de la realización de las inversiones en Activos Específicos y la ejecución del Plan de Inversión, el Fondo (mediante la actuación del Administrador y/o el Custodio, según corresponda), tendrá plena capacidad para celebrar cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para la ejecución del Plan de Inversión, sin más limitaciones que las que se sigan de disposiciones legales de aplicación general, el Prospecto o el Reglamento. Sin limitación, lo indicado incluye: (i) adquirir y enajenar derechos reales sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros; (ii) celebrar contratos de locación, usufructo o leasing; (iii) adquirir bienes inmuebles en subastas judiciales; (iv) afectar bienes inmuebles a reformas, subdivisión y/o construcciones nuevas; (v) celebrar todos los contratos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre bienes inmuebles propios y/o de terceros, incluyendo, entre otros, a empresas constructoras, desarrolladores, o intermediarios en la comercialización; (vi) adquirir y enajenar acciones de sociedades anónimas con o sin oferta pública; (vii) actuar en fideicomisos ordinarios o financieros como beneficiario, fiduciante o fideicomisario.

- **Activos No Específicos:** el Fondo podrá invertir transitoriamente en Activos No Específicos durante el Período de Formación de Activos Específicos o como mecanismo de administración de sus disponibilidades, según el siguiente detalle:

- Cuotapartes de fondos comunes de inversión abiertos creados según lo dispuesto por la ley 27.260 y la Resolución General 672 de la CNV.
- Cuotapartes de fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas, hasta el 25% del patrimonio neto del Fondo.

La limitación indicada para los Activos No Específicos no impedirá la existencia de saldos en cuentas corrientes bancarias abiertas en entidades financieras supervisadas por el BCRA cuando dichas disponibilidades tengan vinculación con la realización de inversiones en Activos Específicos, o el cumplimiento de obligaciones a cargo del Fondo, con un máximo del 10% del patrimonio neto del Fondo, el que se computará dentro del límite del 25% de inversión para los fondos comunes de inversión encuadrados en el art. 4 inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas.

Operaciones con Derivados: el Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos financieros derivados con finalidad de cobertura debiendo el Administrador disponer de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo esas operaciones.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

9

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Posibilidad de Endeudamiento: el Administrador podrá endeudar al Fondo en operaciones vinculadas con la adquisición o el desarrollo de Activos Específicos previstos en el Capítulo 3, 2.1.1. a 2.1.8. del Reglamento, las que podrán garantizarse con hipoteca u otras garantías, según lo resuelva el Administrador. Las condiciones contractuales de la asistencia crediticia, y de toda otra documentación por la cual pudieran generarse obligaciones con cargo al patrimonio del Fondo, deberán indicar claramente que la financiación no tiene ninguna garantía ajena al patrimonio del Fondo, no pudiendo el acreedor en ningún caso reclamar saldos insolutos contra los Cuotapartistas, el Administrador o el Custodio. El endeudamiento no podrá superar el 50% del patrimonio neto del Fondo, al momento del otorgamiento de la asistencia financiera.

Período de Formación de Activos Específicos: el inicio de operaciones del Fondo y la inversión en Activos Específicos puede involucrar plazos para la evaluación, adquisición y ejecución de operaciones en el mercado inmobiliario que no pueden realizarse de manera inmediata. Asimismo, la enajenación parcial de Activos Específicos puede también involucrar plazos para la readquisición de Activos Específicos. En consecuencia, en dichos supuestos se entenderá que existe un Período de Formación de Activos Específicos en los que no será exigible el porcentaje mínimo de inversión en Activos Específicos determinado en el Capítulo 3, Sección 2, 2.1. del Reglamento. Se considerará que existe un Período de Formación de Activos Específicos: (i) durante 365 días corridos luego del inicio de actividades del Fondo; (ii) durante 180 días corridos luego de la enajenación de activos que representen al menos el 10% del patrimonio neto del Fondo. Dichos plazos podrán extenderse por igual término, por decisión fundada del Administrador, debiendo dicha circunstancia difundirse mediante Hecho Relevante en la AIF. Asimismo, el Administrador informará mediante Hecho Relevante en la AIF la realización de las inversiones en los proyectos en los que invierta el Fondo.

Diversificación Mínima: las inversiones del Fondo deberán asignarse, como mínimo, a 3 proyectos vinculados al desarrollo inmobiliario, no pudiendo en ningún caso la inversión en cada proyecto representar más del 50% del patrimonio del Fondo.

1.3 Moneda del Fondo

Es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica o la moneda de curso legal que en el futuro lo reemplace.

1.4 Moneda de Pago

Los pagos a los Cuotapartistas se realizarán en la Moneda del Fondo, salvo cuando lo impida la presencia de normas imperativas, en cuyo caso el Administrador realizará las operaciones necesarias para obtener la moneda de curso legal de la República Argentina habilitada para el pago (tipo de cambio vendedor divisa del Banco de la Nación Argentina), el que se realizará respetando el tratamiento igualitario para los Cuotapartistas.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

10

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

1.5 Tipos de Cuotapartes. Participación y Utilidades del Fondo

El Fondo emite las Cuotapartes que representan el derecho de participación de los Cuotapartistas sobre el patrimonio neto del Fondo (cuotapartes de copropiedad). No se emiten cuotas de renta. Las Cuotapartes están representadas mediante certificados globales, serán listados y negociables en mercados autorizados por la CNV y se emiten según las condiciones de emisión y suscripción determinadas en el Prospecto. Podrán distribuirse utilidades trimestralmente cuando –a criterio del Administrador– existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas determinadas en estados contables auditados del Fondo. Las utilidades no distribuidas podrán acumularse para pagarse en ejercicios subsiguientes. Para la distribución de utilidades deberá contarse con dictamen favorable de auditor independiente, con certificación profesional, del balance que se utilice para la distribución, y un dictamen con similares características sobre la procedencia de la distribución. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la ley 27.260.

1.6 Clases e Integración de Cuotapartes

El Fondo dispone la emisión de tres clases de Cuotapartes:

- Clase A: corresponde exclusivamente a los sujetos que suscriban las Cuotapartes con fondos provenientes del Régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la ley 27.260. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, y el monto máximo de suscripción será de U\$S 10.000.000. Las Cuotapartes Clase A deberán ser integradas en su totalidad en la fecha de su liquidación, integración y emisión.
- Clase B: corresponderá a cualquier sujeto que no corresponda incluir en la Clase A o la Clase C. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo, debiendo ser suscriptas en su totalidad, integradas en el 25% de su valor, y completarse la integración en un máximo de 24 meses desde la suscripción inicial.
- Clase C: corresponderá a cualquier organismo del estado nacional, provincial y/o municipal. Tendrán un monto mínimo de suscripción de U\$S 250.000, sin monto máximo debiendo ser suscriptas en su totalidad, integradas en el 25% de su valor, y completarse la integración en un máximo de 24 meses desde la suscripción inicial.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Para las Cuotapartes Clase B y C la integración diferida, que se encontrará sujeta al avance de obra y según determine el Administrador, será realizada bajo el siguiente cronograma: (i) 25% del monto suscripto en la fecha de liquidación, integración y emisión; (ii) 75% del monto suscripto en un plazo máximo de veinticuatro meses calendario de la fecha de liquidación, integración y emisión, que se encontrará sujeta a las necesidades financieras, conforme lo determine el Administrador y podrá realizarse en uno o en varios pagos según éste determine. De modificarse los plazos previstos en el cronograma precedente, el Administrador realizará la publicación de un Hecho Relevante en la AIF. En todos los casos, la decisión de requerir la integración de saldos pendientes deberá comunicarse con al menos 15 días de anticipación mediante la publicación de Hecho Relevante en la AIF.

En el supuesto de integraciones diferidas, la falta de pago de los montos suscriptos no integrados en las fechas previstas, implicarán la mora automática del Cuotapartista. En ese caso: (i) el Administrador intimará al Cuotapartista para que cumpla con su obligación de integración, en un plazo máximo de 15 días, y devengándose un interés mensual del 1,5% en beneficio del Fondo; y (ii) transcurrido ese plazo y manteniéndose la situación de mora, se producirá la caducidad de los derechos del Cuotapartista, quedando los importes integrados en beneficio del Fondo. Sin perjuicio de lo indicado, el Administrador podrá optar por reclamar judicialmente la integración de las Cuotapartes.

1.7 Honorarios y Gastos del Fondo

1.7.1 Honorarios

Honorarios del Administrador: los honorarios del Administrador, por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, por un monto máximo equivalente a:

- el 0,9% anual hasta U\$S 100.000.000;
- U\$S 900.000 anuales + el 0,8% anual por el monto adicional entre U\$S 100.000.001 y U\$S 170.000.000.

El porcentaje máximo indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Honorario de Éxito: el Administrador, el Custodio y el Desarrollador percibirán un honorario de éxito de hasta el 25% (más el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable) calculado sobre el resultado final del Fondo: $((\text{Valor patrimonial neto al cierre} - \text{valor patrimonial neto al inicio} + \text{Dividendos pagados}) / \text{valor patrimonial neto al inicio}) - \text{Rentabilidad Acumulada} = \text{Retorno total acumulado del fondo, neto de dividendos pagados, según el balance final de liquidación, previo pago de cualquier gasto o pasivo del Fondo. El honorario de éxito se distribuirá:}$

- En caso de que la Rentabilidad Acumulada supere el 30%, luego de satisfecha la misma, se distribuirá: i) el 20% del resto de las sumas disponibles, 80% para el Desarrollador, 15% para el Administrador y 5% para el Custodio; ii) el 80% remanente será distribuido el remanente a prorrata entre los cuotapartistas.
- En caso de que la Rentabilidad Acumulada supere el 40%, luego de satisfecha la misma, se distribuirá (de los montos en exceso de la rentabilidad indicada en el apartado anterior): i) el 25% del resto de las sumas disponibles, 80% para el Desarrollador, 15% para el Administrador y 5% para el Custodio; ii) el 75% remanente será distribuido el remanente a prorrata entre los cuotapartistas.

Será condición para la exigibilidad del honorario de éxito que la rentabilidad acumulada del Fondo, desde su creación y hasta la liquidación, sea superior al 30% total acumulado (medido en dólares estadounidenses), computándose a tal fin las distribuciones de utilidades que se hubieran realizado (la “Rentabilidad Acumulada”).

Honorarios del Custodio: el honorario a recibir por el Custodio, calculado como un porcentaje anual sobre el patrimonio neto del Fondo por el desempeño de las funciones asignadas legalmente y previstas en el Reglamento, será del:

- 0,3% hasta los U\$\$ 100.000.000;
- 0,25% desde los U\$\$ 100.000.001 hasta los U\$\$ 150.000.000;
- 0,2% desde los U\$\$ 150.000.001 hasta los U\$\$ 170.000.000

El porcentaje indicado se calcula sobre el patrimonio neto del Fondo, percibiéndose trimestralmente (o con la periodicidad que corresponda en el caso de períodos irregulares menores) dentro de los 10 días de aprobados los correspondientes estados contables del Fondo, y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable. La escala correspondiente al Custodio según lo indicado más arriba se determinará sobre la base de los montos suscriptos de Cuotapartes y será uniforme durante la vigencia del Fondo.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

13

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

1.7.2 Gastos del Fondo

Gastos Ordinarios de Gestión

El máximo de gastos correspondientes a este concepto no excederá el 1,5% anual del patrimonio neto del Fondo. Estos gastos comprenden los siguientes conceptos: (i) honorarios y gastos legales, contables y de auditoría del Fondo, (ii) honorarios por la calificación de riesgo, de corresponder; (iii) gastos de custodia, seguros, traslado, y, en general, cualquier gasto que ocasionen los activos y documentos del Fondo; y (iv) gastos de publicaciones obligatorias que deba realizar el Fondo, y de avisos e informes presentados ante la CNV y/o cualquier otra autoridad pública o privada, y en general, de todo otro gasto derivado de exigencias derivadas de las Normas y de difusión y/o marketing que realice el Administrador. Los aranceles, derechos e impuestos, comisiones y honorarios profesionales correspondientes a la operatoria con Activos Autorizados, al igual que los impuestos que correspondan al Fondo o su actividad, y las erogaciones vinculadas con la ejecución de desarrollos inmobiliarios (costos de obra, honorarios incluyendo la auditoría de obra, impuestos y demás conceptos relacionados) no son considerados gastos y serán imputados directamente al resultado del Fondo, y no se encuentran alcanzados por el límite indicado en esta Sección. Adicionalmente, queda establecido que el Custodio queda facultado para restituir al Administrador toda suma de dinero de fondos propios que eventual o excepcionalmente haya utilizado para solventar todo otro gasto, costo o tributo, actual o futuro, de cualquier naturaleza que haya debido pagar y que tenga relación con el Reglamento y las operaciones del Fondo. A todo evento, se aclara que en ningún caso se exigirá al Administrador o al Custodio realizar gasto alguno con sus propios fondos ni contraer deudas u obligaciones en la ejecución del Reglamento que pueda afectar su propio patrimonio.

Comisión de Colocación: será del 1,5% para el Agente Colocador Principal al cual se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados de las clases de Cuotapartes y se detraerá directamente del producido de la colocación.

Comisión de Organización: será del 0,25% para el Custodio y se le agregará el Impuesto al Valor Agregado de ser aplicable, calculado sobre los montos suscriptos e integrados de las clases de Cuotapartes, la que se detraerá directamente del producido de la colocación. La comisión indicada será percibida por Banco de Valores S.A. en su rol de organizador y no de Custodio.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

14

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Gastos de Suscripción: hasta el 2% de los montos suscriptos, según se indique en el Prospecto, será aplicado para cubrir los gastos de preparación del Prospecto y demás documentación legal necesaria, aranceles de la CNV y de mercados autorizados por la CNV donde se negocien las Cuotapartes, y los honorarios de calificación de riesgo del Fondo, estructuración, asesores legales y contables del Administrador y el Fondo. De existir un remanente, integrará el patrimonio del Fondo.

Honorarios del Administrador y Custodio en su Rol de Liquidadores: se aplican las establecidas en Honorarios del Administrador y Honorario de Éxito.

1.8. Liquidación del Fondo

La liquidación del Fondo podrá ser decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93, incluyendo la suspensión o cancelación de la oferta pública de las Cuotapartes. Salvo el supuesto de vencimiento del plazo del Fondo, la liquidación no podrá ser practicada hasta que la decisión sea aprobada por la CNV. El procedimiento de liquidación se sujetará a las reglas de las Secciones siguientes y a lo dispuesto por las Normas.

Funciones: el Administrador y el Custodio estarán a cargo de la liquidación, asumiendo cada una las tareas inherentes a su competencia. En casos excepcionales, la CNV podrá designar un liquidador sustituto de los órganos del Fondo. En todos los casos, se deberá proceder con la mayor diligencia arbitrando los medios necesarios para finalizar en el plazo más breve posible los procesos inherentes a la liquidación del Fondo, privilegiando los intereses de los Cuotapartistas.

Liquidación por Vencimiento del Plazo del Fondo. Trámite: a partir del inicio del trámite de liquidación, no serán de aplicación respecto del Fondo las reglas vinculadas con el mínimo de inversiones en Activos Específicos. La liquidación del Fondo se iniciará mediante la presentación a la CNV del acta de directorio del Administrador informando la liquidación del Fondo por vencimiento del plazo. Dicha acta de directorio deberá publicarse en la AIF.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Realización de Activos: el proceso de realización de activos, para los Activos No Específicos, no deberá exceder el período máximo de 30 días corridos desde (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la notificación aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 – y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF–. El producido de los activos realizados deberá ser depositado en una cuenta remunerada (si esta modalidad estuviera autorizada por el BCRA, o en su defecto, en cuenta corriente bancaria ordinaria) en entidades autorizadas (debidamente individualizadas) bajo la titularidad del Custodio, o del liquidador sustituto, con el aditamento del carácter que reviste respecto del Fondo. Para los Activos Específicos, el plazo de realización no deberá exceder el período máximo de 730 días corridos desde (i) el inicio del procedimiento de liquidación, en el supuesto de liquidación por vencimiento del Fondo –y cualquier ampliación deberá ser aprobada y publicada por el Administrador en la AIF, con la pertinente justificación–; o (ii) la notificación aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93 – y en este caso, cualquier ampliación deberá ser aprobada por la CNV y publicada por el Administrador en la AIF–. En su caso, los Activos Autorizados que no puedan ser realizados podrán ser –con la autorización de la CNV– transferidos a los Cuotapartistas a prorrata de su participación a efectos de poder finalizar la liquidación del Fondo.

Difusión: dentro de los 5 días corridos desde (i) el vencimiento del plazo del Fondo, en el supuesto de liquidación por vencimiento del Fondo, o (ii) la notificación aprobatoria de la CNV, en el supuesto de la liquidación decidida por la CNV en los casos previstos por la ley 24.083 y el decreto 174/93, se informará vía Hecho Relevante en la AIF, incluyendo:

- o Según fuera el caso: (i) el inicio de la liquidación como consecuencia del vencimiento del Fondo, o (ii) la resolución de la CNV aprobatoria de la liquidación del Fondo en los demás supuestos. En cualquier supuesto, se indicarán claramente las denominaciones completas del Fondo, del Administrador, del Custodio, o del liquidador sustituto, y el domicilio donde los Cuotapartistas deben concurrir para acreditar su condición de tales, o los medios para proceder a tal acreditación.
- o La fecha de inicio del proceso de realización de activos del Fondo y la fecha estimada de finalización del mismo.
- o Toda otra información de interés relacionada con el procedimiento que se llevará a cabo durante la liquidación del Fondo.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

16

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

De existir un remanente de fondos, y no poder ser estos transferidos a una cuenta bancaria del Cuotapartista, los mismos se mantendrán en cuenta bancaria a nombre del Custodio cargándose los costos pertinentes al saldo existente. En tal caso el Administrador realizará la publicación que informe dicha disponibilidad vía Hecho Relevante en la AIF, reiterando la información con periodicidad trimestral.

Todos los estados contables que se emitan durante el proceso de liquidación del Fondo, incluyendo el balance final de liquidación, deberán tener la mención específica de que el Fondo se encuentra en estado de liquidación. El balance final de liquidación deberá ser publicado en AIF.

1.9 Consideraciones de Riesgo para la Inversión

La inversión en las Cuotapartes se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. En particular, el valor de las Cuotapartes varía con los cambios en el valor de las inversiones que realizará el Fondo. Los riesgos que se describen son los conocidos por el Administrador y el Custodio y aquellos que actualmente creen que podrían afectar la inversión en Cuotapartes de manera considerable:

Riesgo País. Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, durante la vigencia del Fondo, las condiciones políticas, económicas y jurídicas (incluyendo las tributarias) de Argentina, se alteren de forma tal que se afecte la situación de los activos y/o de los vehículos en los que ha invertido el Fondo, o inclusive del Fondo, y que, por ende, se reduzcan los rendimientos esperados del mismo.

Riesgo inflacionario. En general, los bienes inmobiliarios suelen responder mejor que otro tipo de activos el riesgo inflacionario. Si bien el modelo de inversión a ser implementado por el Fondo asume una inflación moderada, un proceso de deflación o de alta inflación podría impactar negativamente en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios del Fondo.

Riesgo inherente a la evolución de las tasas de interés. Un aumento considerable en las tasas de interés y/o una reducción significativa en la disponibilidad de crédito podría afectar de forma negativa la rentabilidad del Fondo, reduciendo el efecto positivo del apalancamiento, generando posibles incumplimientos de las obligaciones financieras asumidas, o afectando negativamente el valor de las inversiones del Fondo al momento de la desinversión.

Disponibilidad de inversiones. Una baja oferta de activos en los cuales el Fondo puede invertir podría eventualmente significar una reducción temporal en la rentabilidad del Fondo, ya que las inversiones serían reemplazadas temporalmente por otras alternativas financieras que podrían tener menores tasas de rentabilidad.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

17

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Derechos que otorgan las Cuotapartes. Los recursos generados por los activos subyacentes del Fondo constituyen la única fuente de pago para los Cuotapartistas. Por lo tanto, si las cobranzas sobre los activos del Fondo no son suficientes para pagar las Cuotapartes, el Administrador y el Custodio no estarán obligados a utilizar recursos propios para cubrir las deficiencias de pago, y los Cuotapartistas no tendrán derecho alguno contra el Administrador o el Custodio.

Riesgo de imposibilidad de desarrollar un mercado de negociación activo para las Cuotapartes. El Fondo es un fondo común de inversión cerrado y la liquidez de las Cuotapartes depende de la oferta y demanda de la negociación secundaria de las Cuotapartes. Las Cuotapartes son títulos nuevos para los que no existe un mercado de negociación activo. Si las Cuotapartes se negocian con posterioridad a su emisión inicial, podrán negociarse con descuento respecto de su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de títulos similares y las condiciones económicas generales y el desempeño financiero del Fondo. No puede garantizarse el desarrollo de un mercado secundario para las Cuotapartes o, en caso de desarrollarse, que el mismo proveerá a los inversores un nivel de liquidez satisfactorio, o con precios acordes a las expectativas de los Cuotapartistas.

Riesgo de diversificación. Una inversión en el Fondo asume el riesgo que, debido a que el patrimonio del mismo no estará invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten el mercado inmobiliario éstos pueden tener efectos negativos en más de una inversión simultáneamente. Por otro lado, el tamaño del Fondo puede significar que un proyecto tenga una participación importante en el total del valor mismo, por lo que una decisión de inversión que no genere los resultados esperados pudiera afectar la rentabilidad del Fondo.

Riesgos inherentes al negocio inmobiliario. Una inversión en el Fondo asume los riesgos inherentes al negocio inmobiliario, por lo que la variación negativa de un factor inherente al sector inmobiliario podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo. Estos riesgos suponen la exposición a problemas diversos que puedan surgir, referidos a aspectos legales, al saneamiento de propiedades, a la obtención de licencias y permisos de parte de autoridades locales, a la prestación de servicios públicos como agua y luz, a la relación con contratistas y proveedores, así como a la relación con los vecinos y sindicatos, a las huelgas, al proceso de construcción en general, incremento en los costos de desarrollo, errores de diseño, entre otros. Estos riesgos pueden afectar negativamente el costo, el cronograma de obras y la viabilidad de los proyectos y, como consecuencia de ello, afectar finalmente la rentabilidad de los activos del Fondo.

Riesgo de no identificar y concretar buenas oportunidades de inversión. Una inversión en el Fondo asume el riesgo que el Administrador no sea capaz de identificar y concretar buenas oportunidades de inversión durante la vida del Fondo. Este riesgo podría ser acentuado por una creciente actividad de fondos de inversión en el país que introduzca una mayor competencia en potenciales transacciones y, por ende, valorizaciones más altas y menor cantidad de buenas oportunidades de inversión.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

18

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Riesgo de cobertura de las pólizas de seguro. El Fondo mantendrá seguros de propiedad y de responsabilidad civil sobre las propiedades a ser desarrolladas. Sin embargo, existe el riesgo de que algunos siniestros o actos fortuitos no sean cubiertos por las pólizas contratadas, excedan los límites cubiertos por las mismas, que los seguros sean inadecuados, no se hayan renovado adecuadamente o no haya habido tiempo de contratarlas previo al siniestro, o que las aseguradoras resulten insolventes o se opongan al pago de los montos asegurados al momento de presentarse algún siniestro, lo cual podría resultar en pérdidas para el Fondo.

Riesgos asociados con las adquisiciones de propiedades. Existen riesgos relacionados con: a) menor rendimiento al esperado; b) costos de reposicionamiento u otros mayores a los estimados.

Riesgo de obtención de permisos y licencias. El desarrollo de los proyectos inmobiliarios del Fondo depende de manera sustancial de la correcta y exitosa obtención de las licencias, permisos y aprobaciones por parte de las autoridades competentes. Atrasos, negativas, problemas en el diseño, y/u otras dificultades en los procedimientos para la obtención de los mismos pudieran resultar en la imposibilidad de desarrollar dichos proyectos conforme a lo estimado por el Fondo.

Riesgo de vicios ocultos en bienes inmuebles. A pesar de que el Administrador o los especialistas contratados por éste realizarán una auditoría exhaustiva (*due diligence*) de cada uno de los posibles proyectos inmobiliarios a ser desarrollados por el Fondo, incluyendo estudios y trabajos de auditoría legal, financiera, técnica y/o ambiental de los mismos, pueden surgir diversos problemas o vicios ocultos que no sean identificados durante dicho proceso previo de auditoría. Asimismo, el plazo para realizar una compra, o la insuficiencia de información disponible, pueden también afectar la posibilidad de realizar la investigación completa del inmueble correspondiente.

Riesgo en la competencia actual y potencial. Una mayor competencia a nivel sectorial podría resultar en la reducción de márgenes y/o en una disminución de la demanda por cada proyecto inmobiliario a ser desarrollado por el Fondo. No es posible garantizar que el nivel de competencia futuro se mantenga en torno al actual y, por lo tanto, dicho aumento en la competencia podría impactar de manera negativa en los rendimientos del Fondo respecto de las proyecciones.

Riesgo de procesos y procedimientos legales. En el curso normal de sus actividades, el Fondo podrá ser objeto o actor de procesos judiciales o procedimientos administrativos. El resultado de dichos procesos y procedimientos puede afectar negativamente al valor del Fondo o puede continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. La resolución de cualquier proceso o procedimiento en contra del Fondo puede requerir de la atención y gestión por períodos considerables de tiempo por parte del Administrador. Asimismo, las demandas pueden resultar en gastos extraordinarios y requerir recursos considerablemente altos del Fondo, así como resultar en el pago de multas, daños y perjuicios.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

19

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Riesgo de endeudamiento. El Fondo permite endeudamiento. De acuerdo a sus objetivos de inversión, el Fondo –ya sea de forma directa o indirecta– podrá financiar y/o refinanciar la adquisición y/o desarrollo de los activos que formarán parte del Fondo, pudiendo incluso otorgar en garantía dichos activos y los flujos futuros que se vayan a obtener de los alquileres u otros contratos que se celebren respecto de tales activos. Se pueden dar circunstancias del negocio que generen incumplimientos técnicos o monetarios de dicho endeudamiento y que resulten en retenciones de flujo, intereses moratorios o punitivos, y la eventual pérdida de los bienes otorgados en garantía.

Riesgo de inexistencia de crédito hipotecario. Existe la posibilidad de que las ventas previstas en los desarrollos inmobiliarios del Fondo y el mercado inmobiliario en general se vean negativamente afectados debido a la baja o inexistente oferta de créditos hipotecarios ofrecidos en el mercado de crédito.

Riesgo de deudor o contraparte pagadora. Existe la posibilidad que los eventuales deudores del Fondo no cumplan con el pago de sus obligaciones de acuerdo a lo estipulado en los contratos a ser suscriptos por el Administrador en representación del Fondo. Se intentará incluir cláusulas que mitiguen el riesgo con el fin de proteger los intereses del Fondo. Asimismo, el Administrador será el encargado de evaluar en detalle la calidad crediticia de las inversiones y de monitorear y administrar los riesgos potenciales.

Riesgo contraparte operacional. De acuerdo a sus objetivos de inversión, el Fondo realiza actividades de desarrollo, y administración de los proyectos inmobiliarios, para lo cual mantiene políticas de selección de socios u otras contrapartes. Entre estas políticas, se incluye el análisis financiero y legal de sus eventuales socios, y la selección de empresas con amplia trayectoria para la administración inmobiliaria de los proyectos, entre otras.

Sin embargo, existe la posibilidad que se configuren faltas de idoneidad de las potenciales contrapartes en las inversiones que realice el Fondo, en términos de capacidad y/o de integridad, y que éstas puedan no cumplir con las expectativas del Fondo o inclusive incumplir los compromisos adoptados con el Fondo, afectando la rentabilidad esperada del mismo.

Riesgo de conflicto de interés. Se considera conflicto de interés a aquellas situaciones o eventos en que los intereses, directos o indirectos, del Administrador, las personas relacionadas al administrador, entre otros, se encuentran en oposición con los del Fondo. El Administrador podría no ser capaz de detectar o mitigar estos riesgos en cada momento.

Riesgo de retornos esperados. El Fondo realizará inversiones basándose en las proyecciones de tasas internas de retorno que realice el Administrador. Estas proyecciones estarán basadas en proyecciones de ingresos y crecimiento futuro, proyecciones de niveles de endeudamiento y tasas de interés, estimaciones de costos, estimaciones del comportamiento del mercado correspondiente y estimaciones de valuaciones futuras, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y pueden resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del Fondo puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas por el Administrador.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

20

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Riesgo de retornos esperados (continuación). No puede asegurarse que la tasa interna de retorno alcanzada por el Fondo pueda igualar o exceder los retornos proyectados por el Administrador e informados a los inversionistas.

Riesgo de cambios en las normas impositivas nacionales y provinciales. La rentabilidad del Fondo depende de las condiciones tributarias vigentes en la actualidad en Argentina. Una variación desfavorable en las condiciones tributarias, incluyendo gravámenes no previstos que se aplicaran a la adquisición o cobranza de los activos del Fondo, podría llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fondo.

Riesgos relacionados con el cumplimiento del régimen del sinceramiento fiscal. La ley 27.260 y su reglamentación requieren que el Fondo realice inversiones exclusivamente en los activos previstos en el art. 42 inc. b) de esa normativa, y que los Cuotapartistas mantengan su inversión por un plazo no menor a 5 años, en los términos que determine la reglamentación (que, en el indicado período de tenencia, permite únicamente la enajenación de las Cuotapartes para con su producido reinvertir en otro Fondo Común de Inversión Cerrado del art. 42 inc. b) de la ley 27.260). La limitación del objeto de inversión para el Fondo y el período mínimo de tenencia de Cuotapartes conlleva riesgos particulares como los enunciados precedentemente, que pueden afectar la rentabilidad esperada por los Cuotapartistas.

Riesgo de modificación de calificación de riesgo. Una inversión en el Fondo asume el riesgo de que la calificación de riesgo del Fondo varíe. La calificación de riesgo de las cuotapartes está sujeta a revisión en cualquier momento por parte del agente de calificación de riesgos, lo que podría traer como resultado una variación negativa en el valor de negociación de las Cuotapartes.

1.10 Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de 5 años contados desde su creación. El plazo podrá prorrogarse por decisión de la Asamblea de Cuotapartistas, según lo previsto en el Capítulo 12 del Reglamento.

1.11 Registros Contables y Cierre de Ejercicio

El Administrador lleva la contabilidad del Fondo, registrando debidamente sus operaciones, confeccionando sus estados contables y determinando el valor del patrimonio neto y de las Cuotapartes de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, las Normas y el Reglamento.

El período intermedio-financiero del Fondo cierra el 31 de diciembre de cada año.

1.12 Restricción a la distribución de utilidades

De acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.a los presentes estados contables fueron elaborados de conformidad con las Normas contables profesionales aprobadas por la Comisión Nacional de Valores y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De conformidad con dichas normas, el criterio del capital a mantener es el financiero en pesos.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

21

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Dicho capital financiero en pesos asciende a \$ 964.791.870 (USD 62.124.396 al tipo de cambio vendedor BNA 15,53).

Sin embargo, el Fondo Común de Inversión es en dólares norteamericanos y su capital corresponde a USD 62.124.396. En consecuencia, cualquier diferencia entre el capital y el patrimonio se considera resultado de acuerdo con las citadas normas contables.

No obstante esto, no todos los resultados son distribuibles de acuerdo con el art. 42 inc. b) de la Ley 27.260, en cuanto obliga a los inversores a que mantengan invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiendo retirar solo la rentabilidad.

Asimismo, el art. 36 de la Resolución General Nro. 672/2016 de la Comisión Nacional de Valores establece que "*Los cuotapartistas gozarán del derecho a la distribución de utilidades que arroje el Fondo cuando así lo establezca el Reglamento de Gestión y conforme al procedimiento elaborado por la Sociedad Gerente, autorizado por el Organismo. En todos los casos, se deberá asegurar que la distribución de utilidades no altere el propósito establecido en el artículo 42 inciso b) de la Ley N° 27.260.*"

La distribución de la totalidad del resultado que arroja el Estado de Resultados en pesos menoscabaría el capital en dólares y por lo tanto vulneraría lo prescripto en las Normas mencionadas.

Por tal motivo Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ha decidido informar por nota el monto del resultado distribuible de acuerdo a dicho criterio, que se expone a continuación:

	USD	Tipo de Cambio	\$
Aporte de los cuotapartistas	62.124.396	15,53	964.791.870
Ajuste aporte de los cuotapartistas			1.341.219.177
Reserva de mantenimiento de aportes			1.271.732.918
Resultados Distribuibles			<u>(1.268.415.103)</u>
Patrimonio Neto al cierre			<u>2.309.328.862</u>

Asimismo, de acuerdo con el art. 2 del Capítulo 4 de Reglamento, las utilidades serán distribuidas cuando existieran fondos disponibles que no resulten necesarios para el cumplimiento del Plan de Inversión, y sobre ganancias líquidas y realizadas.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

22

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

1.13 Desarrollo de Proyectos

El emprendimiento se ubica en las manzanas ubicadas en las calles avenida Presidente Ramón S. Castillo, Mayor Arturo Pedro Luisoni, Comodoro Pedro L. Zanni, calle Sin Nombre, y avenida Antártida Argentina, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se desarrolla en dos etapas, los edificios Loft & Studios en una primera etapa y el edificio Plaza en una segunda etapa.

Los edificios Loft & Studios están siendo construidos en la manzana correspondiente a las calles avenida Presidente Ramón S. Castillo, Mayor Arturo Pedro Luisoni, Comodoro Pedro L. Zanni, y calle Sin Nombre. El edificio Loft corresponde a la refuncionalización del antiguo Hospital Ferroviario rescatándose su volumen y fachada original, contiguo al mismo se construirá el edificio Studios. En planta baja, ambos edificios estarán conectados compartiendo el wellness center ubicado en el edificio Loft.

El edificio Plaza será construido en la manzana correspondiente a las calles avenida Presidente Ramón S. Castillo, calle Sin Nombre, y avenida Antártida Argentina. Este edificio de oficinas contará con la última tecnología, cumpliendo con la normativa LEED.

Nota 2: Bases de presentación de los estados contables

a) Presentación de los estados contables

Los Estados Contables han sido preparados de acuerdo a las normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de conformidad con el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y del Reglamento de Gestión aprobado por el Agente de Administración.

La expresión normas contables legales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere a Resoluciones Pertinentes de la Inspección General de Justicia (I.G.J.), el Texto Ordenado y las disposiciones de las Resoluciones Generales de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y Ley 24.083 con modificaciones introducidas por las Leyes 24.441 y 24.781.

b) Unidad de medida

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones Técnicas N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N° 39 y por la Interpretación N° 8, normas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, cuando exista una tasa acumulada de inflación en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello los índices publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. La inflación acumulada en 3 años se ubica por encima del 100%. En consecuencia, y de acuerdo a las Resoluciones Técnicas N°6 y N°7 con las modificaciones introducidas por la Resolución Técnica N°39 y por la Interpretación N° 8, los presentes estados contables deben reexpresarse.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

23

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 2: Base de presentación de los estados contables (continuación)

b) Unidad de medida (continuación)

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índice que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia. Como consecuencia de ellos, la junta de Gobierno de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) emitió la Resolución N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución de Consejo Directivo N° 107/2018), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1° de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda. La mencionada resolución también indica que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

Asimismo, también se ha expedido en este tema la Comisión Nacional de Valores, emitiendo la Resolución N° 777/2018 publicada en B.O. el 28/12/2018 reglamentando la vigencia de la aplicación de la RT N° 6 y derogando la prohibición de presentar estados contables ajustados por inflación.

En consecuencia, los presentes estados contables fueron reexpresados a moneda homogénea, con las siguientes simplificaciones admitidas por las normas contables vigentes:

No se presenta la información comparativa correspondiente al estado de evolución del patrimonio neto, al estado de resultados y al estado de flujo de efectivo, debido a que el Fondo no tuvo la obligación de presentar dicha información reexpresada a moneda homogénea. La falta de información comparativa limita la información disponible en los estados contables para analizar la evolución de las diferentes magnitudes y las ratios habitualmente utilizados en el análisis de los estados contables.

La serie de índices utilizados es la resultante de combinar la serie de IPIM compilado por la FACPCE hasta diciembre de 2016, con el IPC del INDEC a partir de enero de 2017.

c) Información comparativa

Los saldos correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables a dicha fecha reexpresados, siguiendo los lineamientos indicados en las notas 2.a) y 2.b).

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Osvaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 3: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el Fondo fueron los siguientes:

a) Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido valuados a los tipos de cambio vigentes al cierre del ejercicio.

b) Caja y Bancos, Créditos y Deudas

Los saldos en entidades bancarias, los créditos y deudas se exponen a valores nominales al cierre del ejercicio.

c) Inversiones

El fondo común de inversión está valuado a su último valor de cuota parte al cierre del ejercicio.

d) Bienes de cambio

Los bienes de cambio fueron valuados a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos relacionados a la adquisición del mismo, la demolición del edificio, los honorarios profesionales de arquitectura y desarrollo del proyecto, los gastos de construcción.

e) Cuentas del Patrimonio Neto

Los movimientos de las cuentas del Patrimonio Neto han sido expresados de acuerdo a lo expuesto en la Nota 2.b.

f) Cuentas de Resultados

Los resultados del ejercicio se exponen a valores en moneda homogénea.

g) Estimaciones Contables

La preparación de Estados Contables a una fecha determinada requiere que la Dirección del Fondo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. La dirección del Fondo realiza estimaciones para poder calcular a un momento dado, por ejemplo, la previsión por riesgo de incobrabilidad de los préstamos, el valor recuperable de los activos y el cargo del impuesto a las ganancias y las provisiones para riesgos varios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes Estados Contables.

h) Estado de Flujo de Efectivo

El Fondo preparó dicho estado de acuerdo con el método indirecto, partiendo del resultado neto del ejercicio y sumándole o deduciéndole, según corresponda, aquellas partidas que intervinieron en su determinación, pero que no afectaron el efectivo, y los cambios en activos y pasivos, como así también el efectivo "Generado por" o "Utilizado en" las actividades de financiación. El Fondo considera como concepto de "efectivo" el equivalente a "Caja y Bancos" e "Inversiones Temporarias".

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

25

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros

Al 30 de septiembre de 2019, y al 31 de diciembre de 2018 los principales rubros valuados según los criterios expresados en Nota 3, estaban compuestos de la siguiente forma:

	30/09/2019	31/12/2018																		
a) Caja y bancos																				
Bancos en moneda local	3.936.306	8.570.516																		
Bancos en moneda extranjera (Anexo III)	122.309.180	13.130.861																		
	126.245.486	21.701.377																		
b) Créditos por ventas																				
Deudores por ventas	7.053.644	-																		
	7.053.644	-																		
c) Otros créditos corrientes																				
Impuesto al valor agregado - saldo a favor	-	12.943.520																		
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	3.583.796	-																		
Impuesto a los ingresos brutos - saldo a favor	8.311.123	-																		
Retenciones de impuesto a los ingresos brutos	-	17.446																		
Impuesto Inmobiliario pagado por adelantado	2.192.604	-																		
	14.087.523	12.960.966																		
d) Bienes de cambio																				
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 0 auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="padding: 5px;">Proyectos</th> </tr> <tr> <th style="padding: 5px;">Loft</th> <th style="padding: 5px;">Studio</th> <th style="padding: 5px;">Plaza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Terrenos</td> <td style="padding: 5px;">634.761.301</td> <td style="padding: 5px;">432.560.255</td> <td style="padding: 5px;">738.816.313</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Desarrollo de obras</td> <td style="padding: 5px;">381.064.404</td> <td style="padding: 5px;">200.077.306</td> <td style="padding: 5px;">201.400.511</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2.588.680.090</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2.320.118.897</td> </tr> </tbody> </table>		Proyectos			Loft	Studio	Plaza	Terrenos	634.761.301	432.560.255	738.816.313	Desarrollo de obras	381.064.404	200.077.306	201.400.511		2.588.680.090		2.320.118.897
Proyectos																				
Loft	Studio	Plaza																		
Terrenos	634.761.301	432.560.255	738.816.313																	
Desarrollo de obras	381.064.404	200.077.306	201.400.511																	
	2.588.680.090		2.320.118.897																	
	1.806.137.869	1.806.137.869																		
	782.542.221	513.981.028																		
	2.588.680.090	2.320.118.897																		
e) Deudas comerciales																				
Acreedores	35.355.484	31.733.096																		
Provisión para gastos	103.876.787	6.485.108																		
	139.232.271	38.218.204																		

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 4: Composición de los principales rubros (continuación)

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/12/2018</u>
f) Cargas fiscales		
Ingresos brutos a pagar	-	1.062.236
Impuesto al valor agregado a pagar	173.253	-
Retención impuesto a las ganancias a pagar	1.877.326	442.411
	<u>2.050.579</u>	<u>1.504.647</u>
g) Anticipos de clientes		
Reservas	649.318.541	649.726.356
	<u>649.318.541</u>	<u>649.726.356</u>

Nota 5: Impuesto a las Ganancias y a la Ganancia Mínima Presunta

Las normas contables vigentes requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. Ello implica el reconocimiento en el estado de situación patrimonial, bajo la forma de activos y pasivos netos por “impuesto diferido”, de las diferencias temporarias que se produzcan entre la valuación contable y fiscal en aquellas cuentas donde los criterios son disímiles. La efectiva realización de los activos y pasivos impositivos diferidos en el tiempo depende de la existencia de ganancias gravadas durante aquellos ejercicios en los cuales las diferencias temporarias se convierten en deducibles.

En virtud de la reforma de la ley de mercado de capitales, sancionada durante el ejercicio 2018, el Fondo Común de Inversión no es más sujeto del impuesto, sino que el mismo se declara en cabeza de los cuotapartistas.

	<u>30/09/2019</u>
Resultado contable antes de impuesto a las ganancias	154.111.144
Eliminaciones	(154.111.144)
Tasa del impuesto vigente	30%
Impuesto determinado aplicando la tasa impositiva vigente	<u>-</u>
Diferencias permanentes	-
Quebranto / Impuesto a las ganancias determinado	<u><u>-</u></u>
Diferencias Temporarias	
Resultado por inversiones no realizadas	-
Provisión de impuesto a las ganancias	<u><u>-</u></u>

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

27

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)
correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos

Nota 6: Plazos de exigibilidad de los activos y pasivos

Plazo	Otros créditos	Deudas comerciales	Cargas fiscales	Anticipos de clientes
A vencer:				
- 1er. trimestre	11.894.919	139.232.271	2.050.579	-
- 2do. trimestre	2.192.604	-	-	-
- 3er. trimestre	-	-	-	-
- 4to. trimestre	-	-	-	-
- Más de un año	-	-	-	-
Subtotal	14.087.523	139.232.271	2.050.579	-
De plazo vencido	-	-	-	-
Sin plazo establecido	-	-	-	649.318.541
Subtotal	-	-	-	649.318.541
Total	14.087.523	139.232.271	2.050.579	649.318.541
A tasa de interés	-	-	-	-
Que no devenga interés	14.087.523	139.232.271	2.050.579	649.318.541
Total al 30/09/2019	14.087.523	139.232.271	2.050.579	649.318.541
Total al 31/12/2018	12.960.966	38.218.204	1.504.647	649.726.356

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

INVERSIONES TEMPORARIAS

correspondientes al período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos. (Notas 2 y 3)

ANEXO I

Clase de inversión	30/09/2019	31/12/2018
Inversiones		
Fondo común de inversión "Allaria Sinceramiento Fiscal Ley 27.260-Clase B"	363.861.629	487.764.878
Dólar MEP	1.881	-
Allaria Ahorro Fondo común de inversion	-	2.120.807
Total inversiones temporarias	363.863.510	489.885.685

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

INFORMACIÓN SOBRE GASTOS

correspondiente al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2019
y finalizado el 30 de septiembre de 2019
expresado en pesos. (Notas 2 y 3)

ANEXO II

Rubros	Gastos de comercialización			Totales al 30/09/2019
	Loft	Studio	Plaza	
Publicidad y comercialización	771.952	769.384	146.977	1.688.313
Impuesto a los ingresos brutos	7.330.672	4.995.512	12.826.326	25.152.510
Totales	8.102.624	5.764.896	12.973.303	26.840.823

Rubros	Gastos de administración			Totales al 30/09/2019
	Loft	Studio	Plaza	
Mantenimiento de inmuebles	64.923	45.080	115.241	225.244
Honorarios agente de administración	4.469.192	3.045.546	7.819.653	15.334.391
Honorarios agente de custodia	1.641.403	1.118.540	2.871.929	5.631.872
Gastos legales	61.823	43.191	112.630	217.644
Gastos de calificación	69.486	47.921	122.200	239.607
Honorarios profesionales	442.993	301.879	775.096	1.519.968
Seguros	1.082.406	737.609	1.893.863	3.713.878
Impuesto a los deb. y créd. bancarios	2.175.975	1.482.825	3.807.258	7.466.058
Gastos bancarios	75.112	51.185	131.421	257.718
Impuesto a los sellos	-	-	9.868.675	9.868.675
Gastos diversos	6.474	5.187	7.820	19.481
Totales	10.089.787	6.878.963	27.525.786	44.494.536

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Néstor De Cesare
Presidente

ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

correspondientes al ejercicio económico intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019,
comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos (Notas 2 y 3)

ANEXO III

Rubro	Moneda	Monto en moneda extranjera	Tipo de cambio vigente (1)	Monto en moneda argentina \$ 30/09/2019	Monto en moneda argentina \$ 31/12/2018
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y bancos	USD (a)	2.131.193	57,390	122.309.180	13.130.861
Inversiones transitorias	USD (a)	6.340.190	57,390	363.863.510	487.764.878
Total Activo Corriente		8.471.383		486.172.690	500.895.739
TOTAL ACTIVO		8.471.383		486.172.690	500.895.739

(a) Dólar estadounidense.

(1) Tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina al cierre del ejercicio.

El informe profesional se extiende en documento aparte.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Néstor De Cesare
Presidente

INFORME DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de
Allaria Ledesma Fondos Administrados
Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
CUIT: 30-71045680-8
Domicilio legal: 25 de Mayo 277, Piso 11°– Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En nuestro carácter de síndicos de Allaria Ledesma Fondos Administrados Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades, hemos examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente, correspondientes a Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI Ley 27.260 al 30 de septiembre de 2019.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019.
- b. Estado de resultados por el período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- c. Estado de evolución del patrimonio neto por el período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- d. Estado de flujo de efectivo por el período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- e. Notas 1 a 6 y anexos I a III.

Las cifras y otra información correspondientes al período finalizado el 31 de diciembre de 2018 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, hemos revisado la revisión efectuada por el auditor externo Tezanos Pinto, Salerno, Caride Fitte y Asociados quien emitió su informe de revisión de fecha 7 de noviembre de 2019 de acuerdo con las normas de

auditoría vigentes, aplicables para revisiones de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética. Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomamos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance que expresamos en el párrafo anterior, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro FCICI Ley 27.260 correspondientes al período intermedio de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables legales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a. Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora
Claudio Feced Abal
Contador Publico
C.P.C.E.C.A.B.A- T.122 - F. 225

Ratificación de Firmas

Por la presente se ratifican las firmas que en facsímil obran impresas en las hojas que anteceden desde la página N° 1 hasta la N° 31 cuyo contenido también se ratifica y que reemplazan las correspondientes firmas ológrafas colocadas en los originales de los estados contables y demás documentación de ALLARIA ARGENCONS DISTRITO QUARTIER PUERTO RETIRO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO LEY 27.260, correspondientes al período intermedio iniciado el 1° de enero de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019, comparativo con el ejercicio anterior.

TEZANOS PINTO, SALERNO,
CARIDE FITTE y Asociados
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 2 - F° 64

Socio

Oswaldo A. Miceli
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 236 - F° 162

ALLARIA LEDESMA FONDO ADM. S.G.F.C.I.S.A.
AGENTE DE ADM. DE F.C.I.

Néstor De Cesare
Presidente