

[Inicio](#) > [Últimas Noticias](#) > [FCICI Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro](#)

FCICI Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro

Por **cincoruedas** - 6 Marzo, 2017

El Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro tiene un concreto objeto de inversión: tres proyectos independientes que, en conjunto, conforman el masterplan del Distrito Quartier Puerto Retiro. Está compuesto de 3 edificios, el Edificio "Plaza", dedicado a oficinas corporativas; el "Lofts", que implica el reciclaje del antiguo Hospital Ferroviario; y el nuevo edificio "Studios" con unidades apto uso profesional y alquiler temporario de tipo hotelero. Es un fondo diseñado para inversores generales que también califica para la ley 27.260 que posibilita blanquear a tasa cero con un plazo de 5 años.

Néstor De Césare, Presidente de Allaria Fondos, explicó que "en esta instancia se suscribe, el capital para la compra de los terrenos y formar parte del proyecto completo de construcción y venta. Es decir, los cuotapartistas del fondo serán socios del proyecto de punta a punta, desde la compra del terreno hasta la venta de la última unidad, lo que posibilitará la obtención de rentabilidades anuales que suelen alcanzar los dos dígitos". Este FCI está nominado en dólares y cuenta con calificación de riesgo AA-, lo que también brinda seguridad al inversor al momento de colocar los fondos.

Juan Politi, Vicepresidente de Allaria Ledesma & Cia., señaló que las cuotapartes del fondo Allaria Argencons clase B (no blanqueadores) se negociarán en el ámbito del Merval/ByMA, y agregó que "al igual que una acción que cotiza en bolsa, tienen un valor libros según sus balances y además un valor de mercado por el libre juego de oferta y demanda. Se espera un mercado secundario de cuotapartes clase B que podrían operar sobre la par, debido a la apreciación del activo subyacente (el desarrollo inmobiliario) durante la vida del fondo". Sin embargo, aquellos inversores que hayan suscripto el FCICI por operatoria del blanqueo deberán permanecer los 5 años que solicita la ley.

Por otra parte, Politi sostuvo que una de las consultas más frecuentes es acerca de la doble imposición de los fondos. En este sentido y para despejar todas las dudas, el directivo aclaró que "no existe doble imposición. Lo que sí sucede es que el tratamiento actual coloca al Fondo Común de Inversión Cerrado como sujeto del impuesto a las ganancias. El tratamiento de la reforma de la ley de mercado de capitales, esperado para el mes de marzo resolverá esta situación convirtiendo al FCICI en un instrumento fiscalmente transparente y dejando el impuesto en el cuotapartista, según su condición. De manera tal que la persona jurídica pagará por las ganancias que genere el fondo mientras que la persona física dependerá de si es habitualista o no".

Carlos Spina, gerente comercial de Argencons define la oportunidad de Invertir en el Fondo "por la calidad de los actores intervinientes, por la magnitud de la obra con más de 115.000 m2 de obra, una inversión total de US\$ 215 millones y una ubicación imposible de mejorar, el

Distrito Quartier Puerto Retiro es el proyecto más importante de la historia de la compañía, asimismo capitaliza la oportunidad del desarrollo de la zona con el impulso que le dará el Gobierno de la Ciudad, con más de US\$ 2.000 millones que invertirá en el desarrollo del Paseo del Bajo, el Paseo de los Inmigrantes, la relocalización de espera de camiones en antepuerto, la nueva terminal de ómnibus de Retiro, la urbanización del Barrio 31, la ampliación del Puerto, etc”.

Spina también destacó dos aspectos que considera importantes para los inversores al momento de decidir participar del FCICI. Señaló que “el proyecto ya cuenta con prefactibilidad del GCBA, la obra iniciaría este año y estaría concluida en 2020. Esto es importante debido a que el desarrollo total del proyecto, según nuestra experiencia e historia como desarrolladora inmobiliaria líder no superará los cinco años impuestos por la ley para la permanencia en el fondo de aquellos inversores de tipo A que participan del blanqueo, pudiendo así devolver el capital y las ganancias en tiempo y forma. Además, agregó el directivo, hay un dato, no menor, el potencial de rentabilidad esperada: en los distintos conjuntos Quartier, 17 hasta ahora, siempre hemos logrado apreciaciones superiores al 10% anual, máxime en los primeros 5 años de cada conjunto. En este caso potenciada por el excelente valor de ingreso al terreno y el tremendo potencial de upside que brindan las obras del GCBA”.

Finalmente, De Cesare describe que el Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro que fue aprobado por la Comisión Nacional de Valores (CNV) tiene un rango de emisión con un mínimo de U\$S 50 millones y máximo de U\$S 170 millones; la suscripción mínima es de U\$S 250.000 para cuotapartistas o inversores Clase A para inversores que exterioricen según Ley 27.260; inversores Clase B para que no exterioricen; y para los de Clase C que son organismos nacionales o provinciales.

Sobre los actores del Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Allaria Argencons Distrito Quartier Puerto Retiro

Argencons es una de las mayores empresas desarrolladora inmobiliaria del país, tiene 50 años de trayectoria, y es la generadora de los conjuntos inmobiliarios Quartier. Presente desde 1969, introdujo el modelo del “conjunto con amenities” en la Argentina. Lleva desarrollados más de 580.000 m2, valorizados en más de U\$S 1.400 millones. Por otro lado, es una de las empresas con mayor visión para el descubrimiento y generación de nuevas zonas residenciales como “Palermo Nuevo” con Quartier Demaría, Oro y Sinclair; o “Palermo Hollywood” con Quartier Boulevard. Hasta ahora fue protagonista en el desarrollo de los Fideicomisos al Costo como vehículo de inversión y ahora propone lo mismo a través de los Fondos Comunes de Inversión Cerrados.

Allaria Ledesma & Cia. S.A. es agente de Liquidación y Compensación y agente de negociación Integral registrado bajo el n°24 de la CNV. Líder en el Mercado de Capitales nacional, con una trayectoria de reconocidos valores en su historia de casi medio siglo. Su actual posicionamiento es el fruto del esfuerzo de lo más de 150 profesionales que cotidianamente ofrecen servicios financieros de alta calidad a sus clientes.

Allaria Ledesma Fondos Administrados SGFCI S.A., es agente de administración de Productos de Inversión Colectiva de FCI bajo el n° 29 de la CNV. Allaria Fondos brinda a sus clientes a través de su familia de FCI un amplio menú de opciones de inversión acordes a sus necesidades, como así también asesoramiento en cuanto a las alternativas más adecuadas según cada escenario de mercado, expectativas de rendimiento y tolerancia al riesgo. Allaria Fondos fue premiada como "TOP MANAGERS ARGENTINA 2015" por el Standard and Poor´s Fund Star Ranking, repitiendo el logro conseguido en 2011 y 2013.

Banco de Valores, es el principal agente de custodia de productos de inversión colectiva de fondos comunes de inversión de Argentina, actuando como custodio en más de 100 fondos y 1000 fideicomisos financieros. Se encuentra registrado como agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva bajo el n° 6 de la CNV.

cincoruedas