Brief comercial

INVITA

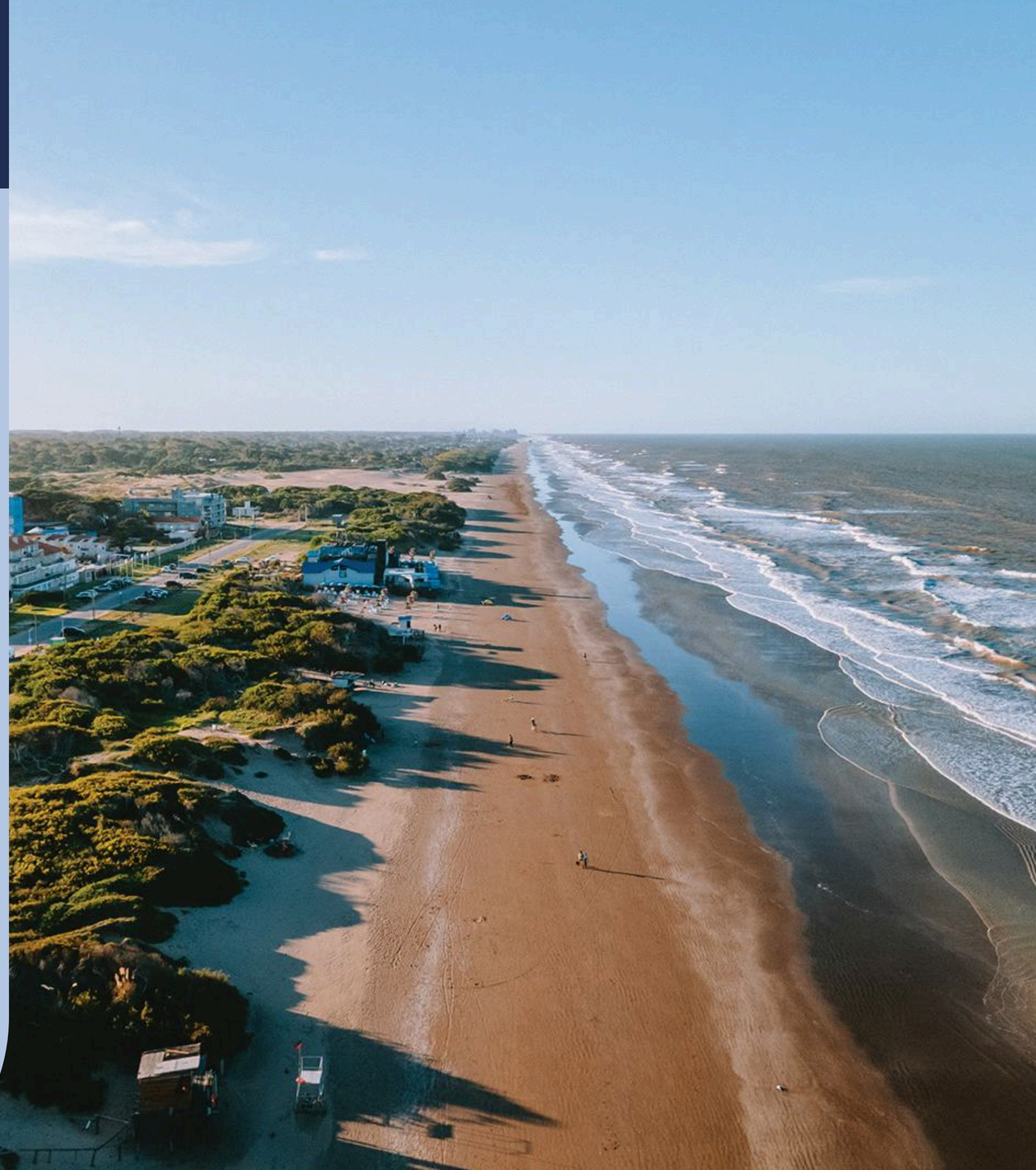
El presente documento tiene carácter exclusivamente informativo y preliminar. No constituye ni debe interpretarse como una oferta pública, ni una recomendación de inversión respecto de cualquier valor negociable o instrumento financiero. La información contenida en este documento se encuentra sujeta a modificaciones, actualizaciones y correcciones.
Se recomienda a los receptores realizar sus propios análisis y consultar con sus asesores legales, financieros y fiscales independientes antes de adoptar cualquier decisión.

Inversión en Industria
Turística Argentina

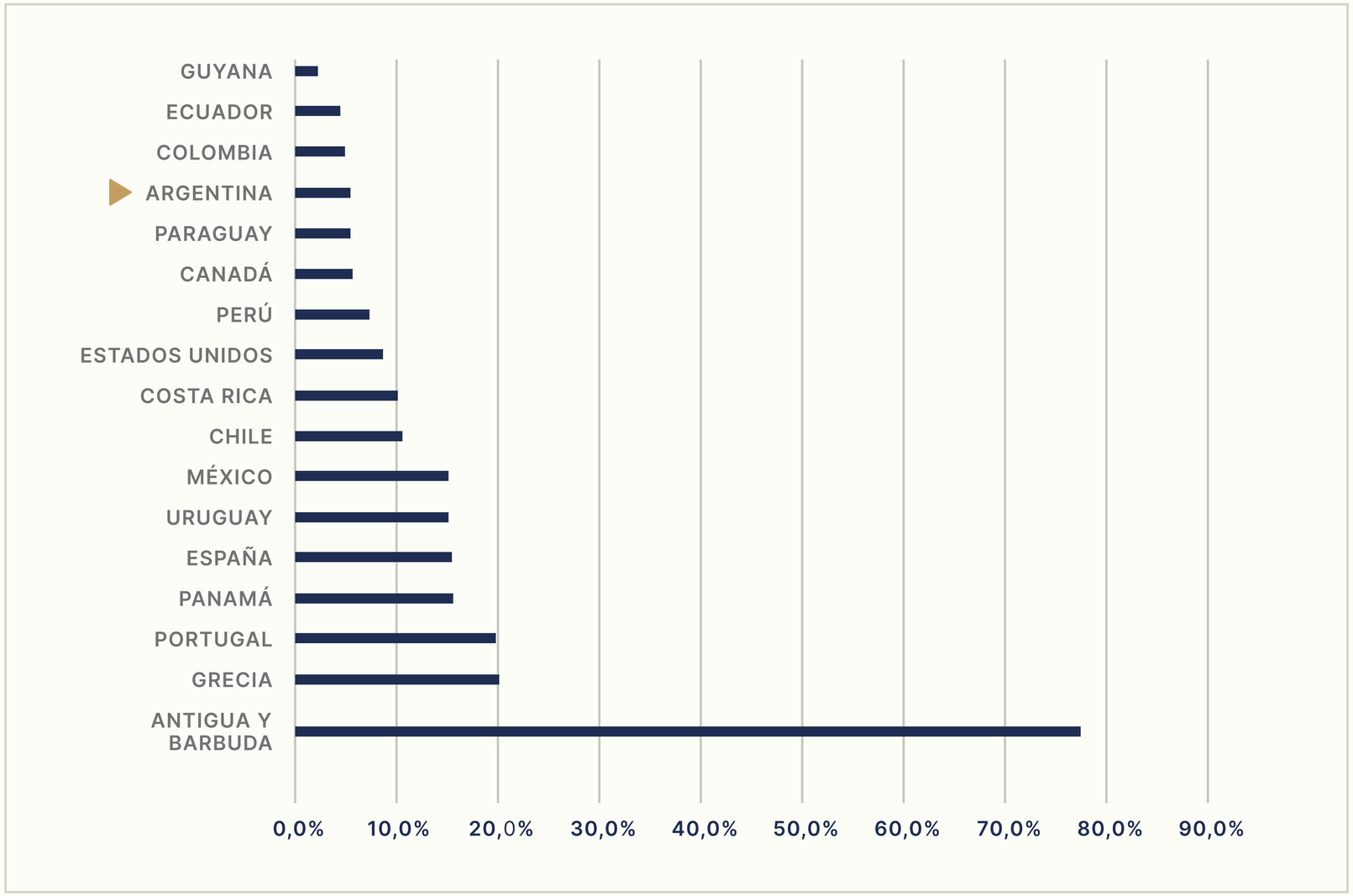
Una invitación a formar parte de una nueva etapa del turismo en el país

INVITA es una alternativa de inversión diseñada para impulsar el crecimiento turístico argentino mediante el desarrollo y la operación de activos hoteleros de categoría internacional en destinos estratégicos del país.

Una propuesta inédita a nivel local, integrando mercado de capitales, real estate y hospitalidad, con el respaldo de una marca de escala global.



El turismo y su potencial como industria



⊕ Divisas

⊕ Empleo

FUENTE: WTTC, 2025

La oportunidad en el precio del real estate

VARIABLES	JUL-22	SEP-26	VARIACIÓN
YPF	2,91	52	1.686,94%
TIPO DE CAMBIO OFICIAL	128	1.515	1.083,59%
BMA	10,28	66,59	547,76%
TIPO DE CAMBIO CCL	301	1.625	439,87%
MERVAL	354	1.746	393,22%
EDN	4,25	20,8	389,41%
GD35	19,25	73,4	281,30%
COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN*	5,91	13,9	135,19%
SALARIO PRIVADO EN DÓLAR CCL*	555	1.236	122,70%
M² EN CABA	2.221	2.440	9,86%
SALARIO PRIVADO EN DÓLAR OFICIAL*	1.307	1.308	0,08%

*INFO HASTA JUL-26

Una alternativa sólida ante contextos cambiantes

La oportunidad de entrada y el potencial de revalorización se combinan con una estructura capaz de capturar valor en distintos escenarios económicos.

ARGENTINA AVANZANDO HACIA LA ESTABILIDAD MACRO

Reequilibrio macroeconómico y disciplina fiscal consolidándose. Reformas estructurales que sientan las bases para un crecimiento sostenible.

EL TURISMO COMO INDUSTRIA RESILIENTE

El turismo es una industria generadora de divisas, basada en activos reales también dolarizados, que tiene cobertura ante la volatilidad cambiaria y es resistente a cambios macroeconómicos.

LIQUIDEZ DE MERCADO

Allaria Alyc contribuirá al desarrollo del mercado secundario poniendo a disposición ofertas de compra y de venta en todos los días hábiles bursátiles

Trayectoria y capacidades combinadas impulsan una alternativa novedosa

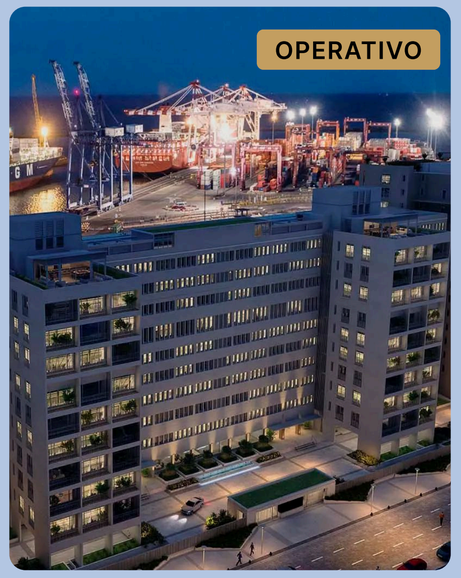
SOCIO GENERAL ORGANIZADOR COLOCADOR PRINCIPAL.	Allaria	La empresa mas importante del mercado de capitales argentino, con más de 55 años de trayectoria.
SOCIO OPERATIVO	ALMARENA	Más de 10 años de experiencia en las industrias de hospitalidad y real estate.
SOCIO GLOBAL	MELIÃ HOTELS INTERNATIONAL	Una de las mayores compañías de hotelería a nivel mundial.
INVERSOR ESTRATÉGICO	SANCOR SEGUROS	Uno de los holdings empresarios más relevantes y el grupo asegurador líder en Argentina, con 80 años de trayectoria.

Terceros independientes aportan análisis y validación especializada

ESTUDIO DE MERCADO	p × q	Consultora económica y financiera líder en Argentina con más de diez años de trayectoria.
ESTUDIO DE MERCADO	CBRE	La mayor empresa de servicios y de inversión inmobiliaria comercial del mundo.
CALIFICACIÓN DE RIESGO	FixScr	Calificadora y proveedora de información líder en la región. Afiliada a la red global Fitch Ratings.
AUDITORÍA EXTERNA	Deloitte.	Una de las principales firmas de auditoría a nivel global.
CERTIFICACIÓN SOSTENIBLE	Edge	Sistema internacional de sustentabilidad desarrollado por el Banco Mundial.


MELIÃ HOTELS INTERNATIONAL
El respaldo de una compañía líder a nivel mundial
+400 hoteles en +40 países
1 Empresa turística con mejor reputación de España *(Merco)*
2 Top 3 empresas turísticas más confiables *(Statista)*
3 Top 10 marcas hoteleras de lujo *(Brand Finance)*
4 Empresa hotelera más sostenible del mundo *(Time)*

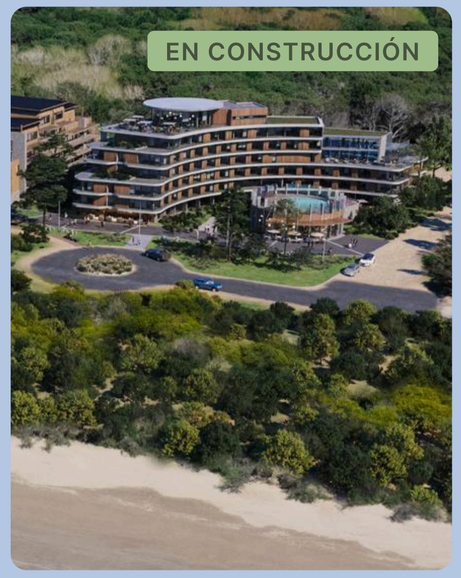
Portfolio de proyectos



Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá

Hotel Urbano - Corporativo

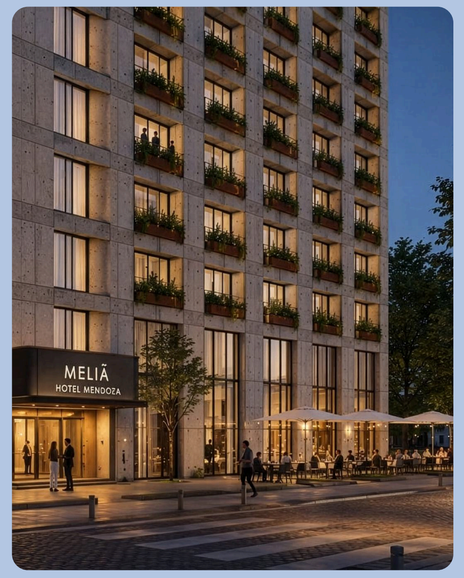
- INAUGURACIÓN: **2023**
- 71 HABITACIONES
- INVERSIÓN: US$8.000.000



INNSiDE by Meliá Costa del Este

Lifestyle Resort y MICE

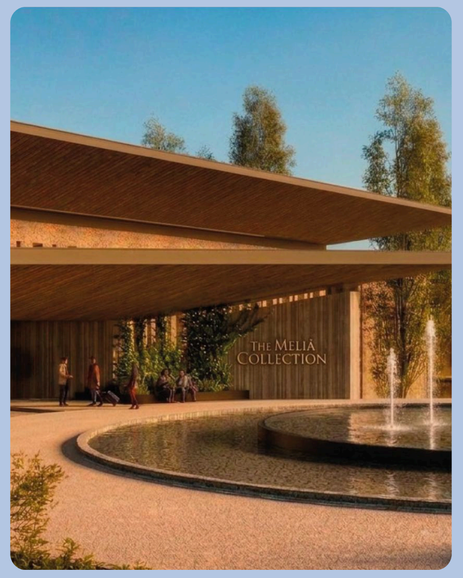
- INAUGURACIÓN: **2027**
- 102 HABITACIONES
- 60 RESIDENCIAS
- INVERSIÓN: US$23.000.000



Meliá Mendoza

Hotel Urbano - Corporativo

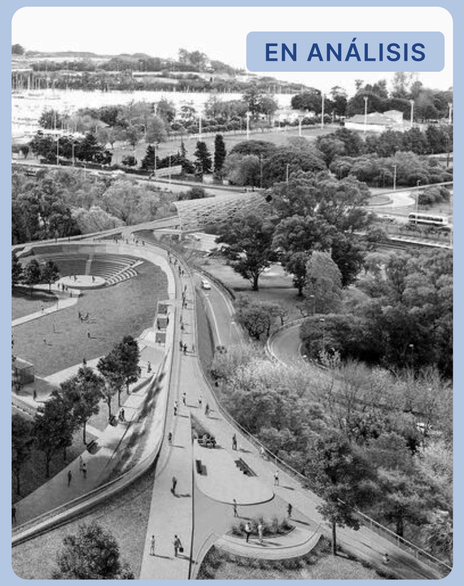
- INAUGURACIÓN: **2028**
- 146 HABITACIONES
- INVERSIÓN: US$25.000.000



Almarena Valle de Uco Member of Meliá Collection

Luxury Resort y MICE

- INAUGURACIÓN: **2029**
- 110 HABITACIONES
- 10 RESIDENCIAS
- INVERSIÓN: US$26.460.000



INNSiDE by Meliá Parque de la Innovación

Hotel Urbano - Corporativo y Lifestyle

- INAUGURACIÓN: **2030**
- 175 HABITACIONES
- INVERSIÓN: US$33.000.000

Fundamentos económicos del portfolio

CANTIDAD DE ACTIVOS

5

+ 2 BAJO ANÁLISIS

CANTIDAD DE M2

52.487

+ 15.000 BAJO ANÁLISIS

CANTIDAD DE HABITACIONES + BRANDED RESIDENCES

674

+ 254 BAJO ANÁLISIS

RANGO ESTIMADO OCUPACIÓN

53%-71%

RANGO ESTIMADO ADR

US$122-US$396

RANGO ESTIMADO MARGEN EBIDTA

20%-35%

RANGO ESTIMADO % INGRESOS FOOD & BEVERAGE

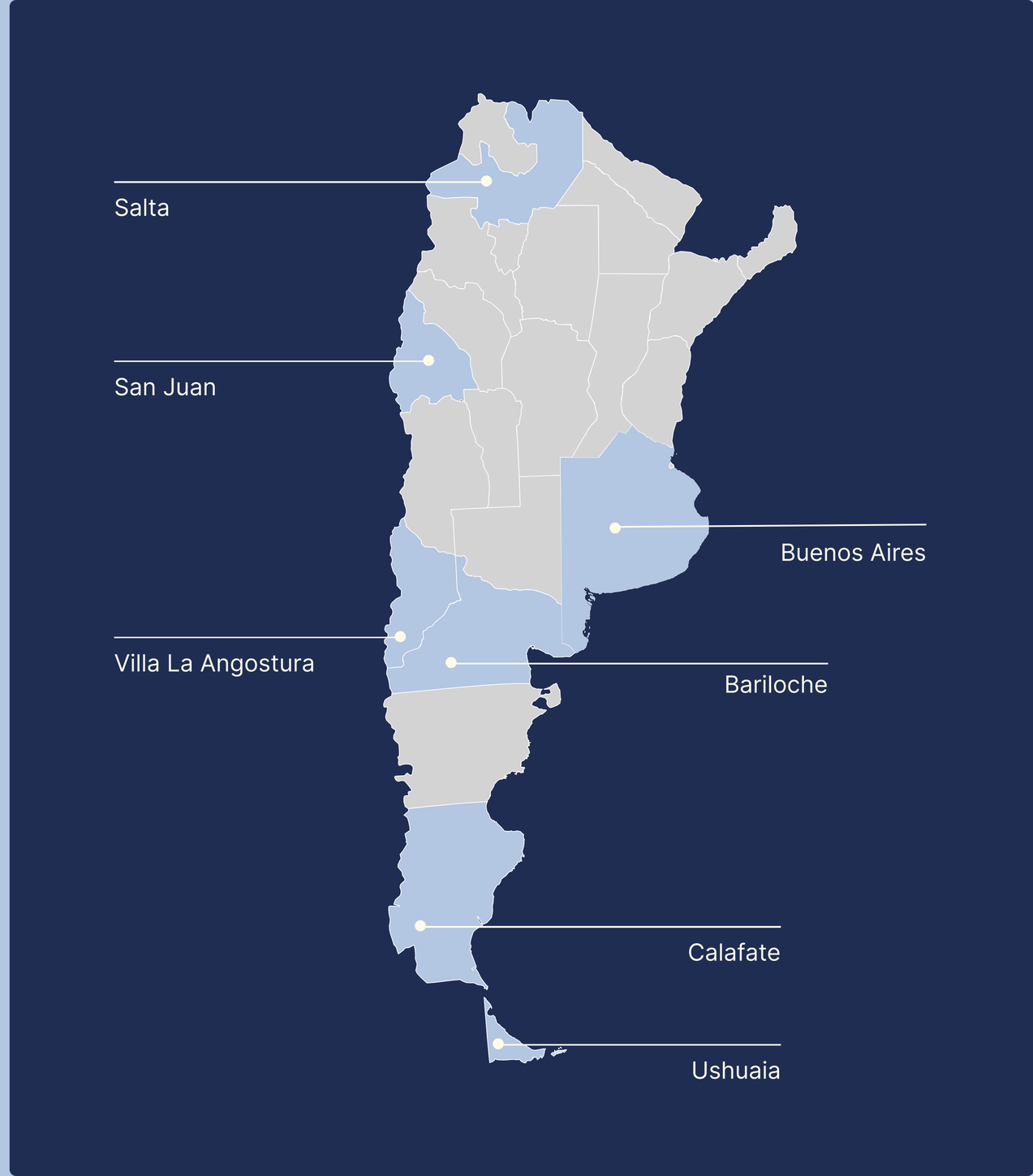
10%-20%

RANGO ESTIMADO COSTO/HABITACIÓN

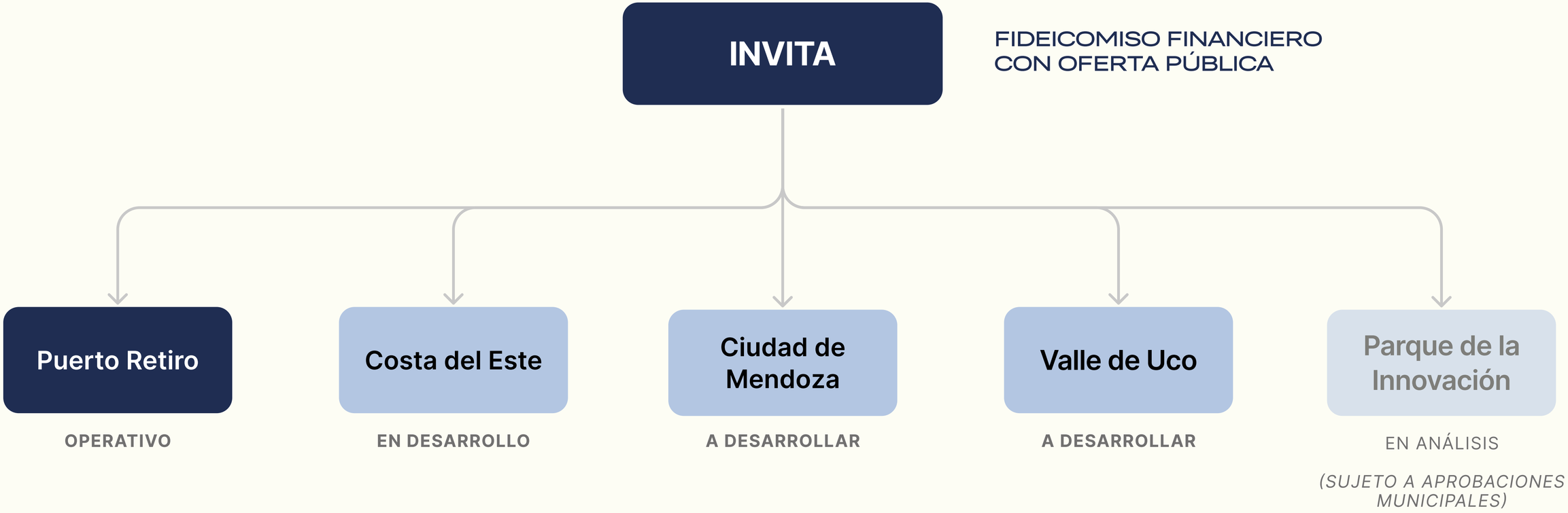
US$171.000 - US$225.000

Ejes de análisis para incoporar nuevos proyectos

- Evaluación de destino
- Evaluación de marca hotelera
- Estadío del proyecto (brownfield/greenfield)



Estructura legal



Datos técnicos del vehículo

MONTO DE EMISIÓN (EQUITY) DE HASTA

100M UVA*

* EQUIVALENTE APROXIMADO US$139.000.000 AL 2/10/26

RELACIÓN DEUDA/ EQUITY HASTA

30-70

POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS ANUALES

SÍ*

*SUJETO A DESEMPEÑO

MONEDA

DÓLAR BNA

RÉGIMEN IMPOSITIVO

Ley de Financiamiento Productivo 27.440 Art. 205

FECHA DE EMISIÓN

NOV 2026

PLAZO DE INVERSIÓN (EN AÑOS)

12

TIR ESTIMADA

12%

HONORARIOS FIDUCIARIA TNA/PATRIMONIO

0,9%

Clases certificados de participación

CLASE A

- Inversores Calificados
- Monto Total Clase: hasta US$2.000.000
- Suscripción 100%
- Integración 100% - Dinero y/o Especie
- Monto mínimo Suscripción: US$500.000
- Monto mínimo Negociación: US$500.000

CLASE B

- Inversores Retail
- Monto Total Clase: hasta US$10.000.000
- Suscripción 100%
- Integración 100% - Dinero
- Monto mínimo Suscripción: US$1.000
- Monto máximo Suscripción: US$10.000
- Monto mínimo Negociación: US$1

CLASE C

- Inversores Calificados
- Monto Total Clase: hasta US$128.000.000
- Suscripción 100%
- Integración 100% - Dinero y/o Especie
- Monto mínimo Suscripción: US$10.000
- Monto mínimo Negociación: US$1

CLASE D

- Inversores Calificados
- Monto Total Clase: hasta US$128.000.000
- Suscripción 100%
- Integración diferida: (i) 15% en Oferta Pública; (ii) dentro del plazo de 5 años
- Monto mínimo Suscripción: US$500.000
- Monto mínimo Negociación: (i) US$1 al 100% integrado; (ii) US$500.000 integración parcial

Calendario de fechas

09 DE OCTUBRE

Inicio período de **difusión**

15 DE OCTUBRE

Presentación a inversores en oficina Mendoza

20 DE OCTUBRE

Inicio período de **colocación**

29 DE OCTUBRE

Cierre período de colocación

T+ 3 DÍAS HÁBILES

Fecha de **liquidación**

(Moneda de integración: pesos)

Brief comercial

INVITA

El presente documento tiene carácter exclusivamente informativo y preliminar. No constituye ni debe interpretarse como una oferta pública, ni una recomendación de inversión respecto de cualquier valor negociable o instrumento financiero. La información contenida en este documento se encuentra sujeta a modificaciones, actualizaciones y correcciones.
Se recomienda a los receptores realizar sus propios análisis y consultar con sus asesores legales, financieros y fiscales independientes antes de adoptar cualquier decisión.