INVITA

Fideicomiso Financiero Inmobiliario

Informe Integral

Calificación

Calificación	FI3(arg)
Perspectiva	**Estable**

Criterios relacionados

Manual de Procedimiento de Calificación de Fondos Cerrados o de Inversión, registrado ante la CNV, noviembre 2020

Informes relacionados

Perfil

Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario INVITA (FF INVITA o el "Fideicomiso") es un fideicomiso con oferta pública cuyo objeto es viabilizar la participación de los inversores en proyectos hoteleros en Argentina a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas preseleccionados. Dicha preselección se basa en los acuerdos comerciales entre el Esquina 3 S.A. (que oficiará de Administrador Inmobiliario) y Meliá Hotels International, alineados con el objeto del Fideicomiso y que tendrán como objetivo principal el desarrollo y explotación de proyectos turísticos.

El Fideicomiso emitirá mediante Allaria Fiduciaria S.A. (que actuará de Fiduciario) Certificados de Participación ("CP") un monto de hasta USD 140 millones, siempre que estos no excedan UVA 100 millones al momento de la difusión. Se emitirán CPs clase A, B, C y D que representarán el valor nominal equivalente al 100% de los bienes fideicomitidos, cuya suscripción se realizará en dólares estadounidenses e integración en los pesos equivalentes del día hábil anterior de la fecha de integración diferida o de emisión, dependiendo de la clase. Los CPs (luego de deducir la contribución al fondo de gastos) dan derecho de cobro en concepto de servicios de utilidad y en concepto de servicios de capital, los cuales se realizarán en pesos.

El Fideicomiso tendrá un plazo inicial de 10 años desde la fecha de emisión. Vencido este periodo de inversión, se podrá establecer una prórroga de 2 años para el mismo y, posteriormente, se iniciará de manera automática el proceso de liquidación que deberá completarse en un plazo máximo de 3 años, los cuales son prorrogables 3 años más mediante una asamblea de beneficiarios (con al menos 6 meses de antelación al cumplimiento de los tres años de liquidación). El plazo total del Fideicomiso es de 18 años desde la fecha de emisión y el ejercicio económico cerrará el 30 de junio de cada año.

Fundamentos de la calificación

Asignación de calificación. FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo -en adelante FIX o la calificadora- asignó la calificación de calidad de administración 'FI3(arg)' con 'Perspectiva Estable' al Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario INVITA. La calificación del Fideicomiso se basa principalmente en la capacidad de buena gestión de Allaria Fiduciaria, que actua como fiduciario, y de Esquina 3, administrador inmobiliario, el cual opera a través del Grupo Almarena. Además, la calificación tiene en cuenta la falta de *track record* del Fideicomiso, los proyectos preseleccionados para la constitución de la cartera de inversión, el riesgo de construcción, finalización y explotación de estos y la consistencia y orden en el proceso de inversión y plazos del Fideicomiso.

Experiencia, conocimiento, administración y capacidad de desarrollo inmobiliario. Esquina 3 S.A. actuará como Administrador Inmobiliario de INVITA. La compañía cuenta con más de diez años de trayectoria en los sectores inmobiliario y hotelero de Argentina y opera a través del Grupo Almarena, con actividades vinculadas al desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios, la gestión hotelera y la administración de unidades de alquiler temporario. Asimismo, el grupo mantiene un acuerdo de franquicia con Meliá Hotels International desde 2024, que permite operar determinados activos bajo marcas vinculadas a dicha cadena. Esta experiencia constituye un antecedente relevante para la gestión de la cartera prevista, aunque el desempeño futuro dependerá de la ejecución de los proyectos y de las condiciones del mercado.

Fiduciario con experiencia en el mercado de capitales. Allaria Fiduciaria S.A. actuará como fiduciario financiero y emisor de INVITA. La sociedad se especializa en la estructuración y

Analistas

Analista Principal
Juan Cruz Espeche Mendoza
Analista
juancruz.espechem@fixscr.com
+54 11 5235 8140

Analista Secundario
Mauro Chiarini
Director Senior
mauro.chiarini@fixscr.com
+54 11 5235 8140

administración de negocios fiduciarios, incluidos fideicomisos inmobiliarios y financieros, con y sin oferta pública. Además de ejecutar las decisiones de inversión aprobadas, tendrá a su cargo la administración del patrimonio fideicomitido y funciones de control y revisión vinculadas con la aplicación de los fondos y la documentación de los desembolsos.

Cartera por constituirse. el Fideicomiso se encuentra en etapa de constitución, por lo que su cartera de inversiones se conformará a partir de la aplicación de los fondos captados. El prospecto identifica cinco proyectos preseleccionados. Asimismo, el Fideicomiso podrá invertir en nuevos proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria (PDGI). El contrato permite realizar inversiones directas e indirectas mediante participaciones, aportes de capital, financiamiento u otras modalidades de inversión, además de inversiones transitorias permitidas.

Adecuada concentración por proyecto inmobiliario. El contrato establece que la inversión del Fideicomiso en cada proyecto no podrá superar el 30% del monto máximo de emisión. Asimismo, exige que la inversión otorgue al Fideicomiso la mayoría de los derechos políticos del vehículo mediante el cual se instrumente el proyecto. Estas restricciones contribuyen a limitar la exposición individual y a mantener capacidad de decisión sobre las inversiones. No obstante, al tratarse de una cartera a constituirse, no es posible determinar de antemano su grado efectivo de diversificación ni la cantidad final de proyectos que la integrarán.

Consistencia y orden en el proceso de inversión: INVITA cuenta con un proceso formal de evaluación y aprobación de inversiones, que contempla el análisis de la elegibilidad y la razonabilidad integral de cada proyecto, así como la revisión de aspectos legales, técnicos, financieros, impositivos y ambientales. Las propuestas del administrador inmobiliario deben someterse a la aprobación del Comité de Administración, que podrá aprobarlas, rechazarlas, condicionarlas o diferir su consideración. El Comité está integrado por cinco miembros titulares y cinco suplentes y tiene a su cargo la aprobación de las decisiones de inversión, desinversión y administración de las inversiones, así como el seguimiento de su desempeño. La aprobación de una inversión no queda condicionada por la recomendación del administrador inmobiliario.

Adecuado período de inversión, gestión y desinversión. El Fideicomiso contempla un período inicial de inversión de diez años desde la fecha de emisión y liquidación, prorrogable por dos años a propuesta del administrador inmobiliario y con aprobación del Comité de Administración. Finalizado dicho período, comienza la liquidación del Fideicomiso, inicialmente prevista por hasta tres años, con posibilidad de extenderla por otros tres años mediante aprobación de la Asamblea de Beneficiarios, bajo las condiciones contractuales previstas. De esta manera, el plazo total puede alcanzar los 18 años desde la emisión y liquidación. La extensión de los períodos permite cierta flexibilidad para administrar las inversiones y procurar una realización ordenada de los activos.

Conflicto de intereses. Existe la posibilidad de que el Fideicomiso invierta en Proyectos en los cuales sean probables los conflictos de intereses. Por tal motivo, siempre que un Proyecto tuviera como contraparte a una persona física y/o jurídica accionista, controlada o controlante, directa o indirectamente, del Fiduciario o del Administrador Inmobiliario, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, el Fiduciario deberá contar con al menos una tasación independiente, verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. En ningún caso la operación podrá realizarse a valores superiores a la de la tasación independiente.

Sensibilidad de la calificación

Explotación comercial de los proyectos y rentabilidad. El inicio de la explotación comercial de los proyectos seleccionados conforme al cronograma previsto y la obtención de retornos adecuados a través de las actividades operativas de los mismos podrían derivar en una suba de calificación.

Incumplimiento de plazos y/o proceso de control y gestión e integración diferida. La falta de cumplimiento de los plazos preestablecidos, la falta de control y gestión de los proyectos seleccionados por el Administrador Inmobiliario, como así también el incumplimiento en la integración diferida de los CPDs, podrían derivar en una baja de calificación.

Fideicomiso Financiero Inmobiliario INVITA – Resumen	
Fiduciario:	Allaria Fiduciaria S.A.
Fiduciante inicial:	Los suscriptores de los Certificados de Participación
Fiduciantes beneficiarios:	Los suscriptores de los Certificados de Participación
Organizador:	Allaria S.A.
Administrador inmobiliario:	Esquina 3 S.A.
Títulos a emitir:	Certificados de Participación clase A, B, C y D
Moneda de emisión:	Dólares estadounidenses (USD)
Monto de emisión:	Hasta el máximo entre USD VN 140.000.000 y UVA VN 100.000.000 (al momento de la difusión)
Monto de emisión de "CPA":	Hasta USD VN 2.000.000 (integración en pesos o en especie)
Monto de emisión de "CPB":	Hasta USD VN 10.000.000 (integración en pesos)
Monto de emisión de "CPC":	Hasta USD VN 128.000.000 (integración en pesos o en especie)
Monto de emisión de "CPD":	Hasta USD VN 128.000.000 (integración en pesos)
Moneda de integración y pago	Pesos
Objetivo:	Viabilizar la participación de los inversores en proyectos hoteleros en Argentina a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas preseleccionados
Periodo de inversión:	10 años (prorrogable 2 años)
Periodo de liquidación:	3 años (prorrogable 3 años)
Plazo del fideicomiso	18 años
Colocadores:	Allaria S.A. y Cocos Capital S.A.
Auditor	Deloite & Co. S.A.
Asesor legal:	TCA Tanoira Cassagne
Asesor impositivo:	Edelstein, Mariscal, Torassa & Asociados
Agente de control y revisión:	El Fiduciario
Ámbito de negociación:	Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA"), A3 Mercados S.A. ("A3") y otros mercados autorizados por CNV
Ley aplicable:	República Argentina

Fuente: Documentos de emisión

Perfil

FF INVITA es un fideicomiso con oferta pública cuyo objeto es viabilizar la participación de los inversores en proyectos hoteleros en Argentina a través de la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas preseleccionados. Dicha preselección se basa en los acuerdos comerciales entre el Esquina 3 S.A. (que oficiará de Administrador Inmobiliario) y Meliá Hotels International, alineados con el objeto del Fideicomiso y que tendrán como objetivo principal el desarrollo y explotación de proyectos turísticos.

El Fideicomiso cuenta actualmente con cinco proyectos preseleccionados consistentes en fideicomisos de administración privados:

- Fideicomiso de Administración Puerto Retiro.
- Fideicomiso de Administración Costa del Este.
- Fideicomiso de Administración Ciudad de Mendoza.
- Fideicomiso de Administración Valle de Uco.
- Fideicomiso de Administración Parque de la Innovación.

El Fideicomiso emitirá mediante Allaria Fiduciaria S.A. (que actuará de Fiduciario) CPs por un monto de hasta USD 140 millones, siempre que estos no excedan UVA 100 millones al momento de la difusión. Se emitirán CPs clase A, B, C y D:

- CPA: la clase A se emitirán por hasta USD 2.000.000, serán suscriptos e integrados en la fecha de emisión y liquidación en pesos o en especie (mediante la cesión de sus participaciones en proyectos preseleccionados a la relación de canje). Esta clase está destinada únicamente a inversores calificados. Los titulares tendrán un voto por cada dólar de valor nominal.
- CPB: la clase B se emitirá por un valor nominal de hasta USD 10.000.000, serán suscriptos e integrados en su totalidad en la fecha de emisión y liquidación en pesos. Los titulares tendrán un voto por cada dólar de valor nominal.
- CPC: la clase C se emitirá por un valor nominal de hasta USD 128.000.000, serán suscriptos e integrados en su totalidad en la fecha de emisión y liquidación en pesos o en especie (también mediante la cesión de participaciones en los proyectos

preseleccionados) y estarán dirigidos a inversores calificados. Tendrán un voto por cada dólar de valor nominal.

- CDP: la clase D se emitirá por un valor nominal de hasta USD 128.000.000. Los CPs de esta serán suscriptos en su totalidad en pesos en la fecha de emisión y liquidación, mientras que la integración será en pesos y diferida, ya que dependerá del Plan de Desarrollos y Gestión Inmobiliaria ("PDGI"), integrándose el 15% y el 85% en una o más fechas posteriores a la fecha de emisión y liquidación de acuerdo con las necesidades financieras, conforme lo determine el Fiduciario a instancias del Administrador Inmobiliario y el Comité de Administración. A su vez, estarán destinados a inversores calificados y tendrán un voto por cada dólar de valor nominal.

Los CPs representarán el valor nominal equivalente al 100% de los bienes fideicomitidos. A su vez, los bienes fideicomitidos serán las sumas de dinero provenientes de la integración de los CPs (netos de los gastos de estructuración), las participaciones en proyectos preseleccionados (provenientes de la integración en especie), las participaciones en proyectos provenientes de la inversión del Fideicomiso, los recursos provenientes de acuerdos de financiamiento que eventualmente firme el fideicomiso, los derechos emergentes por las participaciones en proyectos, los bienes y derechos que ingresen en reemplazo a lo previamente mencionado, los saldos a la vista en las cuentas fiduciarias e inversiones transitorias permitidas, las previsiones con afectación específica realizadas por el Fiduciario y cualquier otro título, derecho o interés emergente relacionados o vinculados con cualquiera de los activos mencionados previamente.

Del producido de la colocación se integrará un fondo de gastos por USD 4.000.000, destinado a cancelar los gastos deducibles del Fideicomiso. Luego de los primeros tres meses desde la fecha de emisión y liquidación, este podrá reducirse proporcionalmente a los gastos e impuestos mensuales, en la medida en que hayan ingresado flujos por los bienes fideicomitidos, y podrá ser incrementado por el Fiduciario ante mayores gastos, necesidades de cobertura o constitución de previsiones. Si el Fondo se reduce por debajo de dicho monto, el Fiduciario deberá restituirlo con fondos líquidos disponibles en las Cuentas Fiduciarias, salvo que considere fundadamente que las sumas acumuladas son suficientes hasta la extinción del Fideicomiso. El remanente será distribuido entre los beneficiarios y/o el Fideicomisario al momento de la liquidación, mientras que, si los fondos disponibles fueran insuficientes para cubrir los gastos deducibles, el Fiduciario solicitará a los tenedores de los CPAs los fondos necesarios (que serán registrados como préstamo operativo).

Luego de deducir la contribución a este fondo, los CPs dan derecho de cobro en concepto de servicios de utilidad y en concepto de servicios de capital. El pago de capital será abonado mediante la venta total o parcial de los activos subyacentes de los proyectos (por una decisión del Comité de Administración propuesta por el Administrador Inmobiliario), distribuidos a prorrata para cada clase por hasta la suma equivalente a las integraciones de capital realizadas por los tenedores de los CPs. El remanente de este pago será distribuido entre los tenedores también a prorrata en concepto de servicios de utilidades en los 15 días posteriores de la percepción de los fondos.

El Fideicomiso Financiero podrá invertir (entre otros) en la participación en vehículos o estructuras jurídicas titulares de activos hoteleros, incluyendo fideicomisos de administración privados, la adquisición de participaciones sociales, acciones y/u otros derechos fiduciarios, la realización de aportes de capital, financiamiento y/o cualquier otra modalidad de inversión directa o indirecta en los Proyectos; y en inversiones transitorias permitidas (cuentas bancarias o bursátiles, depósitos a plazo, fondos comunes de inversión, cauciones bursátiles, o en cualquier otra inversión del país o extranjera de grado de inversión).

El Fideicomiso tendrá un plazo inicial de 10 años desde la fecha de emisión. Vencido este periodo de inversión, se podrá establecer una prórroga de 2 años para el mismo y, posteriormente, se iniciará de manera automática el proceso de liquidación que deberá completarse en un plazo máximo de 3 años, los cuales son prorrogables 3 años más mediante una asamblea de beneficiarios (con al menos 6 meses de antelación al cumplimiento de los tres años de liquidación). El ejercicio económico del Fideicomiso cerrará el 30 de junio de cada año.

Administración del fideicomiso

Fiduciario

Allaria Fiduciaria S.A. se desempeñará como Fiduciario del Fideicomiso. Fue creado en 2018 por iniciativa de Allaria S.A. y Allaria Fondos Administrados S.G.F.C.I. S.A., con el objetivo de ampliar la oferta de servicios del grupo y acompañar el desarrollo de negocios de la economía real. Se especializa en la estructuración y administración de fideicomisos de garantía, inmobiliarios, de administración y financieros, con y sin oferta pública, y cuenta con un equipo multidisciplinario con experiencia en negocios fiduciarios. Junto con sus fundadores y empresas relacionadas, busca contribuir al desarrollo del mercado de capitales argentino y consolidarse como referente en productos de inversión colectiva.

El Fiduciario se dedica exclusivamente a la actuación como fiduciario y cuenta con una estructura administrativa propia y personal especializado en la gestión de fideicomisos. Participa en fideicomisos de garantía, administración, inmobiliarios y financieros, con y sin oferta pública, así como en operaciones de *escrow*. A la fecha, administra una cartera de 13 fideicomisos públicos y privados, con un patrimonio total de US$200 millones. En 2025, emitió el Fideicomiso Financiero Inmobiliario Landtoken I, bajo el Programa Global de Fideicomisos Financieros Landtoken, por US$4,78 millones, constituyendo el primer fideicomiso financiero con oferta pública de activos de la economía real tokenizado, con distribución tanto a través del mercado tradicional como de proveedores de servicios de activos digitales.

El Fiduciario percibirá un honorario anual mínimo de US$100.000, ampliable hasta el 0,9% del valor nominal de los CPs emitidos, en circulación y efectivamente integrados, según lo establecido por el Comité de Administración y el Administrador Inmobiliario, considerando el avance de los proyectos y neto de los costos de administración asociados. La retribución estará gravada con IVA, se abonará trimestralmente en pesos y se devengará desde la firma del contrato de Fideicomiso hasta su liquidación. Los honorarios constituyen gastos deducibles y se debitarán directamente del fondo de gastos; los pagos se efectuarán dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, mientras que la primera retribución mensual se abonará dentro de los diez días hábiles de la fecha de emisión y liquidación.

Administrador inmobiliario

Esquina 3 S.A. actuará como Administrador Inmobiliario del Fideicomiso. Es una sociedad dedicada principalmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios, gestión hotelera de activos propios y de terceros, gestión de propiedades de alquiler, y alquiler de oficinas. Cuenta con más de diez años de trayectoria en el sector inmobiliario y de hospitalidad en Argentina.

Esquina 3 S.A. es la sociedad bajo la cual opera el Grupo Almarena, el cual se apoya en 3 pilares principales: Real Estate, Hospitalidad y *Food & Beverage*. Almarena Real Estate es la unidad de negocio encargada del diseño, desarrollo, gestión y ejecución de obra en proyectos inmobiliarios dedicados a hotelería, residencial y comercial (principalmente oficinas). Almarena Hospitalidad es la unidad de negocios dedicada a la gestión de activos hoteleros propios y de terceros, y también la gestión de unidades de alquiler temporario. Por último, Almarena Food & Beverage es la división del grupo que se encarga de la gestión de proyectos gastronómicos tanto propios como de terceros.

Desde el punto de vista de Real Estate, Almarena ha sido desarrollador o co-desarrollador en proyectos de gran envergadura como el hotel boutique Almarena Costa del Este (8500 m2 y 19 habitaciones y 40 departamentos), el complejo residencial y condohotel Almarena La Reserva en Costa del Este (35.000 m2 y 250 unidades), Distrito Quartier Puerto Retiro en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el cual combina un bloque de oficinas, un bloque residencial y un conjunto de renta hotelera, Almarena Puerto Retiro Affiliated by Melia (110.000 m2 de construcción del proyecto total, 33.000 m2 oficinas, +500 unidades residenciales, y 73 habitaciones), entre otros.

Con respecto a Almarena Hospitalidad, la unidad gestiona actualmente 3 hoteles, y 120 unidades de alquiler temporario. Almarena gestiona el hotel Almarena Costa del Este, Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá, y Almarena Madero Urbano Affiliated by Meliá. Desde junio de 2024, Almarena cuenta con un acuerdo de franquicia con el grupo internacional Meliá Hotels International. Bajo esta alianza estratégica, Almarena logra integrarse a la red global de distribución de Meliá Hotels International, lo que permite

impulsar la ocupación y el RevPar de los proyectos actualmente operados bajo marcas de Meliá Hotels International, y los futuros proyectos a operar también bajo alguna de estas marcas. Asimismo, Almarena logra una operación hotelera alineada con estándares internacionales de primer nivel.

El Administrador Inmobiliario percibirá un honorario inicial por única vez equivalente al 1% del valor nominal de suscripción de los CPs, más IVA, pagadero en pesos en tres cuotas del 50%, 25% y 25%, a los 10 días hábiles, 6 meses y 12 meses de la fecha de emisión y liquidación, respectivamente. Asimismo, percibirá un honorario de éxito por la desinversión de los bienes fideicomitidos, calculado sobre la diferencia entre el valor de inversión y el de enajenación: 5% sobre la ganancia de hasta el 50% de la inversión original; 10% adicional sobre la porción de ganancia que supere el 50% y hasta el 100% de dicha inversión; y 20% adicional sobre la porción que exceda el 100%. Ambos honorarios estarán sujetos al IVA, constituirán gastos deducibles y serán debitados directamente del fondo de gastos por el Fiduciario. El honorario de éxito se abonará dentro de los 10 días hábiles de percibidos por el Fiduciario los fondos provenientes de la enajenación.

El Administrador Inmobiliario estará a cargo de elaborar las propuestas y ejecutar el PDGI de acuerdo con las decisiones del Comité de Administración, limitándose su actuación a la gestión de las inversiones y a la administración de los proyectos, mientras que su desarrollo, construcción, puesta en funcionamiento y explotación comercial se realizarán a través de los vehículos respectivos. Sus funciones deberán ejercerse con la diligencia de un buen hombre de negocios y no podrán delegarse sin autorización previa y escrita del Fiduciario, manteniendo su responsabilidad por las tareas delegadas. El Fiduciario podrá remover al Administrador Inmobiliario en caso de que los beneficiarios decidan dicha remoción en Asamblea de Beneficiarios mediante una mayoría extraordinaria.

Plan de gestión inmobiliaria

El Fideicomiso tiene por objeto canalizar inversiones en proyectos hoteleros ubicados en Argentina mediante la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas. Inicialmente, prevé destinar los fondos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación a cinco proyectos preseleccionados, en función de acuerdos comerciales preexistentes entre el Administrador Inmobiliario y Meliá Hotels International.

- Puerto Retiro: El proyecto contempla la incorporación y explotación comercial de al menos 65 unidades funcionales del complejo Distrito Quartier Puerto Retiro, actualmente operativo bajo la marca Almarena Puerto Retiro Affiliated by Meliá. Cuenta con aproximadamente 73 unidades y servicios complementarios, y se beneficia de su ubicación estratégica en la Ciudad de Buenos Aires, próxima a centros corporativos, turísticos y de transporte.
- Costa del Este: Comprende el desarrollo, construcción y posterior explotación comercial de un hotel de categoría internacional de 102 habitaciones, previsto para operar bajo una marca de Meliá Hotels International. Ubicado frente al mar, en un complejo residencial y comercial desarrollado por el Grupo Almarena, contará con salones de eventos, beach club, piscina, gimnasio, spa y restaurante. La finalización de obra y el inicio de la explotación están previstos para diciembre de 2027.
- Ciudad de Mendoza: Prevé el desarrollo de un hotel de 146 habitaciones bajo la marca Meliá Hotels & Resorts, orientado al turismo urbano, corporativo y de reuniones. El establecimiento estará ubicado en una zona céntrica y contará con salones de eventos, piscina, gimnasio, bares y restaurante. La finalización de obra y el inicio de la explotación comercial están previstos para diciembre de 2028.
- Valle de Uco: El proyecto contempla un hotel de lujo de 110 habitaciones bajo la marca The Meliá Collection, junto con 10 residencias bajo el formato Branded Residences, administradas por el complejo hotelero. La propuesta estará orientada al turismo de alta gama y al enoturismo, con servicios que incluyen spa, piscina, gimnasio, restaurante y espacios para eventos. La finalización de obra y el inicio de la explotación comercial están previstos para diciembre de 2029.

- Parque de la Innovación: Ubicado en el barrio de Núñez, en la Ciudad de Buenos Aires, el proyecto consiste en el desarrollo de un hotel INNSiDE by Meliá de 175 habitaciones, con salones de eventos para más de 300 personas, piscina, gimnasio, bar y restaurante. Su ubicación próxima al estadio Monumental, centros corporativos y universidades apunta a captar demanda turística, empresarial y vinculada a eventos. La apertura está prevista para junio de 2030.

En conjunto, los cinco proyectos combinan un activo hotelero actualmente operativo con cuatro desarrollos en distintas etapas, con foco en el turismo corporativo, de ocio, de reuniones y de alta gama. La estrategia contempla la explotación comercial de los establecimientos y la eventual venta de los activos, bajo distintas marcas de Meliá Hotels International.

La selección de nuevos proyectos estará a cargo del Comité de Administración, a propuesta del Administrador Inmobiliario, conforme a los lineamientos establecidos en el prospecto y el contrato. El procedimiento contempla una revisión legal y estructural para verificar la validez de los contratos constitutivos, la capacidad y los antecedentes de las partes, la compatibilidad del vehículo con el objeto del Fideicomiso, los derechos asociados a la inversión, la situación jurídica de los activos y la existencia de gravámenes, litigios o contingencias relevantes. Las observaciones detectadas serán evaluadas según su materialidad y posibilidad de subsanación antes de invertir o como condición para el desembolso.

Asimismo, se realizará una evaluación técnica y comercial que considerará las características y ubicación del proyecto, su grado de avance, la aptitud del inmueble, los presupuestos, los cronogramas de ejecución y puesta en marcha, los contratos relevantes y las proyecciones de ocupación, tarifas, ingresos, costos y retornos. Se analizará también la trayectoria y capacidad operativa de los desarrolladores, constructores, administradores y operadores hoteleros involucrados. La validación económica comprenderá el precio de inversión, las tasaciones, la estructura de capital, el destino de los fondos, los mecanismos de distribución, repago o salida, las garantías y reservas, y la consistencia de los flujos proyectados con el Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria. Ante conflictos de interés, será obligatoria una tasación independiente que permita verificar que la inversión se realiza en condiciones razonables de mercado. Finalmente, se efectuará una evaluación regulatoria y ambiental, destinada a verificar el estado de las licencias, permisos, habilitaciones y autorizaciones requeridas, así como el cumplimiento de la normativa ambiental y la existencia de riesgos que puedan afectar significativamente la viabilidad del proyecto o la razonabilidad de la inversión.

La inversión en nuevos proyectos deberá cumplir con los criterios mínimos de elegibilidad y resultar razonable en términos integrales, además de ser compatible con el objeto del Fideicomiso, el PDGI y la normativa vigente. Los proyectos deberán estar ubicados en zonas turísticas estratégicas de Argentina, contar con entre 50 y 3.000 habitaciones, una marca de reconocimiento nacional o internacional y categoría de cuatro o cinco estrellas. Podrán encontrarse en etapa de desarrollo, en construcción o estar operativos. Asimismo, la inversión del Fideicomiso en cada proyecto no podrá superar el 30% del monto de emisión y deberá otorgarle la mayoría de los derechos políticos del vehículo de inversión. La aprobación o el rechazo definitivo de las propuestas presentadas por el Administrador Inmobiliario corresponderá discrecionalmente al Comité de Administración, sin que este quede condicionado por la recomendación del Administrador.

Comité de administración

El Fideicomiso contará con un Comité de Administración integrado por cinco miembros titulares y cinco suplentes, cuya función principal será aprobar o rechazar las propuestas de inversión, desinversión y administración de los proyectos presentadas por el Administrador Inmobiliario. Los miembros suplentes reemplazarán a sus respectivos titulares ante ausencias, impedimentos, renuncias, remociones o vacancias. La designación y remoción de los integrantes corresponderá a la Asamblea de Beneficiarios mediante resolución adoptada por Mayoría Extraordinaria, salvo disposición en contrario del Contrato de Fideicomiso. El Comité elegirá entre sus miembros a un presidente, responsable de coordinar las actividades y presidir las reuniones.

El Comité se reunirá trimestralmente para monitorear las inversiones existentes y analizar oportunidades de inversión y desinversión, pudiendo celebrar reuniones adicionales por

convocatoria de cualquiera de sus miembros, del Fiduciario o del Administrador Inmobiliario, con al menos dos días hábiles de anticipación, excepto en situaciones de urgencia. Las reuniones podrán ser presenciales o mediante medios que permitan la comunicación simultánea. El quórum mínimo será de tres miembros y, salvo disposición contractual en contrario, las decisiones se adoptarán por mayoría de sus miembros. Por su parte, el Administrador Inmobiliario participará en el Comité a través de su representante legal o de la persona que este designe.

Durante el Período de Inversión, la incorporación de nuevos proyectos comenzará con la identificación de oportunidades por parte del Administrador Inmobiliario y la verificación preliminar de su elegibilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso y el Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria. Para cada propuesta, elaborará un Memorando de Inversión que incluirá la descripción y ubicación del proyecto, sus participantes y estructura jurídica, el monto y cronograma de inversión, la participación a adquirir, el presupuesto, el modelo financiero, la rentabilidad esperada, los análisis de sensibilidad y riesgos, las medidas de mitigación y los resultados de las revisiones legales, técnicas, financieras, impositivas y ambientales. Antes de someter la propuesta a consideración del Comité de Administración, se realizará la *due diligence* correspondiente, cuyos gastos serán considerados Gastos Deducibles. El Comité podrá requerir información adicional, informes independientes o valuaciones externas, así como formular observaciones y solicitar aclaraciones o modificaciones.

La decisión final corresponderá al Comité de Administración, que podrá aprobar la inversión, condicionarla al cumplimiento de requisitos previos, diferir su tratamiento para solicitar información adicional o rechazarla. En caso de aprobación condicionada, el Fiduciario solo podrá celebrar contratos y efectuar desembolsos una vez acreditado el cumplimiento de las condiciones impuestas. Aprobada la operación, el Fiduciario formalizará la inversión y realizará los desembolsos según el cronograma establecido, que podrán efectuarse en etapas vinculadas al cumplimiento de hitos objetivos del proyecto. Finalmente, dentro de los cinco días de aprobada la incorporación y antes o simultáneamente al primer desembolso, el Fiduciario deberá publicar en la AIF y los demás medios aplicables información complementaria sobre el proyecto, incluyendo su identificación y descripción, el monto comprometido, la modalidad de inversión, las condiciones económicas, los riesgos relevantes y el impacto estimado sobre el patrimonio y los flujos de fondos del Fideicomiso.

El Comité de Administración, con la asistencia del Administrador Inmobiliario, realizará el seguimiento periódico de las inversiones, evaluando el avance de las obras y la implementación de los proyectos, el destino de los fondos, el cumplimiento del cronograma previsto en el Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria (PDGI), los desvíos y sus medidas correctivas, la evolución del presupuesto, los ingresos y costos frente a las proyecciones, el desempeño comercial y operativo, el cumplimiento de las obligaciones de las partes involucradas y las perspectivas para el trimestre siguiente. Trimestralmente, el Administrador Inmobiliario presentará al Comité y al Fiduciario un informe con esta información y cualquier novedad o cambio relevante relacionado con los proyectos.

Durante el Período de Inversión, el Comité de Administración podrá disponer, por recomendación del Administrador Inmobiliario, la desinversión total o parcial en los proyectos cuando resulte conveniente para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso. Los fondos obtenidos podrán destinarse, según lo definido por el Comité al aprobar la operación, a la incorporación de nuevos proyectos elegibles, la reinversión en proyectos existentes, la colocación temporal en Inversiones Transitorias Permitidas o al pago de servicios de capital y/o utilidades a los Beneficiarios, según corresponda.

Procedimiento de desinversión

Finalizado el Período de Inversión, el Fideicomiso iniciará automáticamente su liquidación, que deberá completarse en un plazo de hasta tres años, prorrogable por otros tres años mediante resolución de la Asamblea de Beneficiarios, convocada con al menos seis meses de anticipación, cuando sea necesario maximizar el valor de realización de los activos o no haya sido posible liquidarlos en el plazo original. Durante el Período de Desinversión, el Fiduciario deberá realizar los activos del Patrimonio Fideicomitido, cancelar los pasivos y distribuir el remanente entre los Beneficiarios conforme al orden de prelación contractual; asimismo, podrá distribuir participaciones en los proyectos si así lo resuelve la Asamblea. La duración

total del Fideicomiso será de 18 años desde la Fecha de Emisión y Liquidación, incluyendo los períodos de inversión y desinversión y sus prórrogas, sin exceder el límite establecido en el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Características del fideicomiso y cumplimiento del objetivo

Claridad y consistencia de objetivos e inversiones

FIX considera que el fideicomiso presenta una buena claridad y precisión de su objetivo de inversión, tal como se define en el prospecto de emisión.

El PDGI establece el marco estratégico para la inversión, administración y desinversión del Fideicomiso, con el objetivo de procurar la máxima rentabilidad del Patrimonio Fideicomitido. Su contenido reflejará la estrategia aprobada por el Comité de Administración, a recomendación del Administrador Inmobiliario, y ejecutada por el Fiduciario, sin que ello implique una garantía de éxito o de cumplimiento de los objetivos previstos. En este marco, se establece un monto mínimo de inversión del 75% del patrimonio fideicomitido que requiere haberse aplicado dentro del plazo de 24 meses.

Si al vencimiento del plazo inicial no se alcanzara el Monto Mínimo de Inversión, pero se hubiera aplicado más del 50% de dicho monto, el plazo podrá prorrogarse por hasta 12 meses adicionales a propuesta del Administrador Inmobiliario y con aprobación del Comité de Administración, debiendo informarse a la CNV y publicarse como Hecho Relevante. Si al finalizar esta primera prórroga persistiera el incumplimiento, podrá aprobarse una segunda extensión de hasta 12 meses mediante una Asamblea Ordinaria de Beneficiarios, con una duración total máxima de 48 meses. Si vencidos todos los plazos no se alcanzara el mínimo exigido y la Asamblea no resolviera otra alternativa, se realizará una liquidación parcial del Fideicomiso, devolviendo proporcionalmente los fondos excedentes necesarios y reduciendo el valor nominal de los Certificados de Participación en circulación. Estas circunstancias deberán comunicarse al mercado, y no podrán realizarse nuevos llamados de integración a titulares de CPD ni reaperturas hasta alcanzar el Monto Mínimo de Inversión.

Mecanismos de inversión

a) Vehículo de inversión: el Fideicomiso será estructurado en dólares, con aportes de capital de inversores institucionales y privados. Asimismo, hará sus inversiones en los proyectos principalmente a través de fideicomisos de administración.

b) Tipo de participación del Fideicomiso en los proyectos: invertirá capital preferente en los proyectos, con un retorno bruto objetivo igual a la distribución preferente a nivel proyecto (retorno a ser medido a nivel del respectivo vehículo de inversión).

c) Repago: Los CPs se encuentran económicamente subordinados al pago de la deuda financiera y/o comercial asumida por el Fideicomiso.

d) En ningún caso el endeudamiento total del Fideicomiso podrá superar el 30% (treinta por ciento) del valor del patrimonio fideicomitido, calculado conforme surja de los últimos estados contables, valuaciones o informes patrimoniales disponibles, salvo aprobación previa de la Asamblea de Beneficiarios adoptada por mayoría extraordinaria.

Cartera de los inmuebles

El fideicomiso no posee una cartera de inversiones debido a que debe constituirse; sin embargo, el administrador ha informado el siguiente listado de proyectos inmobiliarios preseleccionados:

Proyecto	Capital estimado	Total de unidades	ADR*	Apertura prevista
Fideicomiso de Administración Puerto Retiro	USD 8.000.000	73	USD 177	Operativo
Fideicomiso de Administración Costa del Este	USD 23.000.000	162	USD 223	dic-27
Fideicomiso de Administración Ciudad de Mendoza	USD 25.000.000	146	USD 182	dic-28
Fideicomiso de Administración Valle de Uco	USD 26.460.000	120	USD 396	dic-29
Fideicomiso de Administración Parque de la Innovación	USD 33.000.000	175	USD 177	dic-30

*ADR: Average Daily Rate
Fuente: documentos de emisión

Concentración por proyecto

La inversión del Fideicomiso en cada proyecto no podrá superar el 30% (treinta por ciento) del Monto de Emisión

Estructura del Fideicomiso

El Fideicomiso emitirá CPs, correspondientes a las clases A, B, C y D, por un monto máximo de emisión de hasta USD 140 millones, siempre que dicho monto no supere el equivalente a 100 millones de UVA al momento de la difusión. Los CPA se emitirán por hasta USD 2 millones, los CPB por hasta USD 10 millones, los CPC por hasta USD 128 millones y los CPD por hasta USD 128 millones, sin que la suma de los valores nominales emitidos pueda exceder el monto máximo de emisión. Los CPA, CPB y CPC serán suscriptos e integrados en su totalidad en la fecha de emisión y liquidación; los CPA y CPC podrán integrarse en pesos o en especie mediante la cesión de participaciones en los proyectos preseleccionados, mientras que los CPB se integrarán en pesos. Por su parte, los CPD serán suscriptos en su totalidad en la fecha de emisión y liquidación e integrados inicialmente por el 15% del monto suscripto, mientras que el 85% restante se integrará de manera diferida, en uno o varios pagos, de acuerdo con las necesidades financieras del Fideicomiso y conforme lo determine el Fiduciario a instancias del Administrador Inmobiliario y del Comité de Administración. El plazo para completar la integración de los CPD no podrá exceder los cinco años desde la fecha de emisión y liquidación. La denominación de los CP será en dólares estadounidenses, mientras que la integración y el pago se realizarán en pesos, conforme a las condiciones establecidas para cada clase.

El producido de la colocación será destinado a inversiones en proyectos hoteleros ubicados en Argentina, mediante la adquisición de participaciones, derechos o instrumentos emitidos por vehículos o estructuras jurídicas dedicados al desarrollo, construcción, equipamiento, puesta en funcionamiento, explotación comercial y eventual venta de establecimientos hoteleros. Inicialmente, se prevé invertir en cinco proyectos preseleccionados vinculados a Meliá Hotels International: Puerto Retiro, Costa del Este, Ciudad de Mendoza, Valle de Uco y Parque de la Innovación. El Fideicomiso podrá incorporar nuevos proyectos que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el PDGI, incluyendo su localización en zonas turísticas estratégicas de Argentina, una capacidad de entre 50 y 3.000 habitaciones, una marca de reconocimiento nacional o internacional y una categoría de cuatro o cinco estrellas. La inversión del Fideicomiso en cada proyecto no podrá superar el 30% del monto de emisión y deberá otorgarle la mayoría de los derechos políticos del vehículo mediante el cual se instrumente la inversión. La aprobación definitiva de cada proyecto corresponderá al Comité de Administración.

La vigencia del Fideicomiso estará organizada en los siguientes períodos:

1. Período de inversión: tendrá una duración inicial de 10 años desde la fecha de emisión y liquidación. Vencido dicho plazo, podrá prorrogarse por 2 años, a propuesta del Administrador Inmobiliario y con aprobación del Comité de Administración. Durante este período, el Fideicomiso realizará inversiones en los proyectos de acuerdo con el PDGI y el objeto del Fideicomiso.

2. Período de desinversión y liquidación: una vez finalizado el período de inversión, incluyendo su eventual prórroga, comenzará automáticamente el proceso de liquidación, que deberá completarse en un plazo de hasta 3 años. Este período podrá extenderse por otros 3 años mediante resolución de la Asamblea de beneficiarios, convocada con al menos seis meses de anticipación, cuando resulte necesario para maximizar el valor de realización de los activos o no hubiera sido posible completar la liquidación dentro del plazo inicial. Durante esta etapa, el Fiduciario deberá realizar los activos del patrimonio fideicomitido, cancelar los pasivos y distribuir el remanente entre los Beneficiarios conforme al orden de prelación previsto contractualmente. La Asamblea de beneficiarios podrá resolver que se distribuyan participaciones en los proyectos en lugar de proceder a su realización. El plazo total de duración del Fideicomiso será de 18 años desde la fecha de emisión y liquidación, considerando el período de inversión, el de desinversión y sus respectivas prórrogas,

sujeto al límite establecido por el artículo 1668 del Código Civil y Comercial de la Nación (30 años).

Esquema de distribución de fondos: las distribuciones a los titulares de CP podrán corresponder al pago de servicios de capital o al pago de servicios de utilidades. Para determinar la renta distribuible, el Fiduciario deberá respetar el siguiente orden de prelación: (i) impuestos del Fideicomiso; (ii) gastos deducibles; (iii) pagos ordinarios relacionados con los proyectos, incluidas las necesidades de capital de aquellos que presenten déficits operativos; (iv) recomposición del Fondo de gastos; (v) recomposición del fondo de reserva; (vi) constitución o recomposición del Fondo de reserva impositivo; (vii) pago de intereses y amortización de capital de los acuerdos de financiamiento suscriptos por el Fideicomiso; y (viii) devolución de los préstamos operativos.

Los servicios de capital consistirán en la amortización parcial o total del valor nominal de los CP y se abonarán con el producido de la venta total o parcial de los activos subyacentes de los proyectos, por decisión de desinversión aprobada por el Comité de Administración a propuesta del Administrador Inmobiliario, o durante la liquidación del Fideicomiso. Los importes se distribuirán a prorrata entre las clases, en función del capital efectivamente integrado por cada beneficiario, hasta alcanzar un valor residual de USD 100 por clase; los excedentes generados por la enajenación de los activos se distribuirán como servicios de utilidades y el saldo residual se cancelará al momento de la liquidación.

Por su parte, los servicios de utilidades representarán el rendimiento de los CP y se determinarán al 30 de junio de cada año, siendo pagaderos dentro de los 15 días de percibidos los fondos provenientes de los proyectos. Los pagos se efectuarán únicamente cuando la renta resulte positiva y el monto acumulado supere USD 500.000; de lo contrario, el importe acrecentará el siguiente servicio de utilidades. El Fideicomiso no garantiza el repago del capital ni la obtención de utilidades, dado que las distribuciones dependerán de los resultados efectivamente generados por las inversiones y de la disponibilidad de fondos.

FIX considera que los períodos definidos son adecuados a los plazos del fideicomiso y cuentan con la suficiente flexibilidad como para ajustarse a los ciclos del mercado.

Evaluación del endeudamiento

El Fideicomiso contempla la posibilidad de obtener financiamiento en el país o en el exterior para financiar, complementar o potenciar las inversiones previstas en el Plan de Desarrollo y Gestión Inmobiliaria (PDGI). Se encuentra habilitado a contraer préstamos, líneas de crédito, financiamiento de proyectos, financiamiento puente, subordinado o *mezzanine*, facilidades *revolving*, emisiones privadas de deuda y otras modalidades de asistencia financiera. La aprobación de las operaciones y de sus condiciones esenciales corresponde al Comité de Administración, que debe evaluar su razonabilidad, conveniencia y consistencia con el PDGI y los intereses del Fideicomiso. El Fiduciario puede instrumentar las operaciones aprobadas y constituir las garantías autorizadas por dicho Comité, actuando en representación del Fideicomiso y con cargo exclusivo al patrimonio fideicomitido.

Análisis operacional

FIX considera que el fondo presenta buenos mecanismos de control. Los mismos dependen tanto del fiduciario como del administrador. FIX considera que son adecuadas las políticas para mitigar eventuales conflictos de interés.

Allaria Fiduciaria S.A. actuará como fiduciario financiero del Fideicomiso, mientras que Esquina 3 S.A. se desempeñará como Administrador Inmobiliario. El Fiduciario tendrá a su cargo la administración y aplicación de los fondos del patrimonio fideicomitido, así como la ejecución de las decisiones de inversión aprobadas por el Comité de Administración, siguiendo las instrucciones del administrador inmobiliario en los términos establecidos en el contrato. Asimismo, actuará como agente de control y revisión del Fideicomiso, con responsabilidades específicas de seguimiento documental y verificación de la aplicación de los fondos.

La administración técnica y operativa del PDGI, incluido el seguimiento y control de las inversiones, estará a cargo de Esquina 3 S.A., bajo los lineamientos y las aprobaciones del Comité de Administración. Este último estará integrado por cinco miembros titulares y cinco suplentes, y tendrá como función principal aprobar o rechazar las propuestas de inversión,

desinversión y administración de las inversiones en los proyectos. Entre sus facultades también se encuentran definir los lineamientos estratégicos del PDGI, aprobar modificaciones sustanciales de las inversiones y de las estrategias de inversión, monitorear el desempeño de los activos y requerir al administrador la información necesaria para el ejercicio de sus funciones. Las decisiones del Comité adoptadas dentro de sus facultades serán obligatorias para el Administrador Inmobiliario y el Fiduciario.

La inversión en los proyectos deberá contar con la aprobación previa del Comité de Administración, salvo las excepciones previstas en el contrato para determinados actos contemplados en el PDGI o gastos operativos ordinarios incluidos en el presupuesto aprobado. La decisión final de aprobar o rechazar una inversión corresponderá al Comité, sin quedar condicionada por la recomendación del administrador inmobiliario. El Comité tendrá funciones de supervisión y definición estratégica, sin asumir la ejecución material ni la administración operativa de las inversiones.

Adicionalmente, el fiduciario, en su carácter de agente de control y revisión, deberá realizar verificaciones sobre la aplicación efectiva de los fondos al destino comprometido, el avance de los proyectos, el cumplimiento del cronograma de inversión, la evolución del presupuesto y los ingresos y costos frente a las proyecciones, así como el cumplimiento de las obligaciones de las partes involucradas. También deberá efectuar revisiones periódicas de los gastos y certificar la documentación correspondiente a los desembolsos solicitados por el administrador inmobiliario, a fin de verificar que los fondos se destinen efectivamente a los proyectos y que los costos sean razonables y consistentes con el avance de las obras. Estas tareas se complementan con las funciones de supervisión estratégica y control que corresponden al Comité de Administración.

Conflicto de intereses

Existe la posibilidad de que el Fideicomiso invierta en proyectos en los cuales sean probables los conflictos de intereses. Por tal motivo, siempre que un Proyecto tuviera como contraparte a una persona física y/o jurídica accionista, controlada o controlante, directa o indirectamente, del Fiduciario o del Administrador Inmobiliario en los términos del art. 33 de la Ley 19.550, previo a efectivizar la operación de inversión o desinversión, el Fiduciario deberá contar con al menos una tasación independiente, verificando y haciendo constar que la misma se realiza en condiciones razonablemente adecuadas a las condiciones normales y habituales del mercado. Dicha tasación actúa como un tope del valor.

Una vez aprobada la operación, el Fiduciario publicará un hecho relevante en Autopista de Información Financiera de la CNV informando el Proyecto en el cual se invertirá, el precio de adquisición y/o método de valuación, y los mecanismos tendientes a mitigar los riesgos derivados de dicha situación, y toda información relevante relacionada con el Proyecto.

Determinación de la calificación

La calificación del Fideicomiso se basa principalmente en la **capacidad** de **buena gestión de Allaria Fiduciaria, que actua como fiduciario, y** de Esquina 3**, administrador inmobiliario**, el cual opera a través del Grupo Almarena. Además, la calificación tiene en cuenta la falta de track record del Fideicomiso, los proyectos preseleccionados para la constitución de la cartera de inversión, el riesgo de construcción, finalización y explotación de estos y la consistencia y orden en el proceso de inversión y plazos del Fideicomiso.

Anexo I - Dictamen de calificación

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO, - Reg. CNV N°9, reunido el **16 de octubre de 2026**, asignó la calificación **FI3(arg)** con **Perspectiva Estable** al Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario INVITA.

Categoría FI3(arg): Fondos que demuestran, en la opinión de FIX, razonables estándares para cumplir en el largo plazo con los objetivos de inversión del Fondo, considerando la capacidad de gestión de la Administradora y las características del Fondo.

La Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. Una calificación con perspectiva "Estable" puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a "Positiva" o "Negativa" si existen elementos que lo justifiquen.

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade.

Fuentes de información: las presentes calificaciones se determinaron en base a la información cuantitativa y cualitativa suministrada por el organizador y fiduciario:

- Suplemento de Prospecto del Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario INVITA suministrado el 13/10/2026 por el Administrador Inmobiliario.

Dicha información resulta adecuada y suficiente para fundamentar las calificaciones otorgadas.

Determinación de las calificaciones: Manual de Procedimiento de Calificación de Fondos Cerrados o de Inversión, registrada ante la Comisión Nacional de Valores (disponible en www.fixscr.com o en www.cnv.gov.ar).

Notas: las calificaciones aplican a los términos y condiciones de los títulos estipulados en el prospecto de emisión. Dado que no se ha producido aún la emisión, las calificaciones otorgadas se basan en la documentación e información presentada por el emisor y sus asesores, quedando sujetas a la recepción de la documentación definitiva al cierre de la operación. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO –en adelante FIX SCR S.A. o la calificadora-, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FIXSCR.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

Las calificaciones no son una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de calificación. Cada inversor debe efectuar su propio análisis teniendo en cuenta que la calificación efectuada es una opinión sobre la capacidad de pago del Emisor de los valores calificados, y que, por ese motivo, la misma puede variar en el tiempo. El presente informe de calificación debe leerse conjuntamente con el prospecto de emisión.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o confirmó una calificación.

La información contenida en este informe recibida del emisor se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos es únicamente responsable por la calificación. La calificación sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR S.A. no está comprometida en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en el mismo pero no son individualmente responsables por las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre en calidad de "experto" en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.