# FIX asigna ‘FI3(arg)’ al FCI Cerrado Inmobiliario Jade

30 de octubre de 2026

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO -Reg. CNV N°9- (en adelante “FIX” o la calificadora) asignó la calificación de calidad de administración ‘FI3(arg)’ con ‘Perspectiva Estable’ al Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Jade. La calificación se basa en la política de inversión, capacidad de gestión y experiencia del administrador inmobiliario y desarrollador, los mecanismos de control y experiencia del auditor técnico. Asimismo, se han considerado la estructura del fideicomiso de la inversión inicial que sería el modelo por seguir en futuras inversiones. La calificación asignada es consistente con la calidad de gestión del administrador y las características del fideicomiso.

**FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN**

**Experiencia, conocimiento, administración y capacidad de desarrollo inmobiliario:** Real Estate Developers S.A. es una compañía desarrolladora inmobiliaria fundada en 1992, con 33 años de trayectoria ininterrumpida en el mercado argentino. En esos años, ha desarrollado y gerenciado alrededor de 1,5 millones de m2 y administrado más de USD 1.000 millones de inversiones en diversos proyectos. El desarrollador ha sido promotor y/o ha participado en varios emprendimientos y en materia de estructuración financiera de proyectos, el desarrollador ha tenido una activa participación en el uso de los vehículos tanto públicos como privados disponibles en los diferentes contextos de las últimas 3 décadas. 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.

**Sociedad gerente y fiduciario con experiencia en el mercado de capitales:** Mercofond actuará como sociedad gerente del fondo, CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. se desempeñará como fiduciario del fideicomiso JADE dentro del cual se desarrollará el proyecto inicial, Mercofond y CFA son empresas vinculadas ya que forman parte del grupo Arpenta con más de 30 años de experiencia y trayectoria en el mercado de capitales, estructurando y administrando diversos fondos comunes de inversión abiertos y cerrados.

**Cartera inicial y reinversiones:** el producido de la colocación se aplicará al desarrollo y construcción del proyecto inicial que es un conjunto residencial ubicado en Morón Sur, integrado por dos edificios de 11 pisos cada uno, sobre las calles García Silva y Bartolomé Mitre respectivamente, que incluye locales comerciales en planta baja y un nivel de cocheras en subsuelo. La sociedad gerente podrá resolver la venta de los inmuebles que componen los proyectos con el objetivo de afrontar el costo de dichos proyectos y/o a los efectos de desinvertir en los proyectos en curso para efectuar nuevas inversiones elegibles en otros proyectos, siguiendo la recomendación previa del administrador inmobiliario.

**Claridad y consistencia de objetivos e inversiones:** FIX considera que el fondo

presenta una buena claridad y precisión de su objetivo de inversión, tal como se define en el prospecto de emisión. El PGI establece el marco estratégico para la inversión, administración y desinversión del Fideicomiso, con el objetivo de procurar la máxima rentabilidad del fondo. Los proyectos bajo el plan constituirán desarrollos inmobiliarios ubicados en la República Argentina que mantengan un mínimo de 75% de unidades funcionales destinadas a viviendas sociales y/o sectores de ingresos medios y/o bajos. El fondo tendrá un período de adecuación de 36 meses, con etapas parciales, para lograr los siguientes porcentajes mencionado. El fondo tendrá un plazo inicial de 30 años desde la fecha de emisión y liquidación.

**Auditor técnico:** Servicios Integrales Serinco S. A. se desempeñará como auditor técnico del fondo que cuenta una amplia experiencia los servicios de valuación de activos, evaluación de proyectos de inversión, inspecciones y gestoría registral a entidades financieras y sociedades del país. Dentro de los 15 días hábiles de finalizado cada trimestre calendario, debe elaborar un informe relativo a los proyectos, detallando la efectiva aplicación de los fondos recibidos bajo las inversiones elegibles a los proyectos, su estado de desarrollo y ejecución, su desempeño, estado de cumplimiento, avance conforme cronograma, comparando las proyecciones efectuadas con la aplicación real de los fondos a la ejecución de las obras, calculando los desvíos y cualquier otra información que resulte relevante sobre los proyectos.

## RESUMEN DE LA TRANSACCIÓN

El Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario Jade (“Jade” o el “fondo”) tendrá por objeto el desarrollo inmobiliario de los proyectos para la posterior venta de los inmuebles desarrollados al contado o financiados con préstamos hipotecarios otorgados por el fondo, pudiendo asimismo colocar en locación los inmuebles desarrollados, teniendo el fondo por finalidad mediata el fomento del desarrollo de la construcción de viviendas para poblaciones de ingresos medios y bajos, conforme el rango de viviendas definido por la Resolución N° 20/2018 de la entonces Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

El fondo emitirá cuotapartes de copropiedad Clase A (“CPA”) y Clase B (“CPB”) por un valor nominal (VN) conjunto de UVA 28.994.806. Las cuotapartes Clase A serán emitidas por un VN UVA 7.248.702 y la Clase B por un VN UVA 21.746.104. Las CPA se integrarán en la fecha de emisión y liquidación del fondo mientras las CPB se integrarán en forma diferida conforme al cronograma determinado hasta 34 meses desde la fecha de emisión y liquidación. Anualmente y siempre que las cuotapartes estén íntegramente integradas, los estados contables anuales auditados y aprobados y que hubiere utilidades realizadas y líquidas, la sociedad gerente, podrá, a su exclusivo criterio y observando el cumplimiento del plan de inversión, efectuar distribución de utilidades a los cuotapartistas en forma proporcional a su tenencia, sin ningún tipo de preferencia entre las clases de cuotapartes. Las CPA únicamente tendrán privilegio de pago de amortizaciones respecto de las CPB, teniendo ambas clases los mismos derechos y privilegios en cualquier otro aspecto diverso del pago de amortizaciones.

El fondo tendrá un período de adecuación, desde la fecha de emisión y liquidación, para

lograr los siguientes porcentajes del haber del fondo invertido en proyectos: i) 12 meses para alcanzar, al menos, un 33%; ii) 24 meses para alcanzar, al menos, un 66%; y iii) 36 meses para alcanzar, al menos, un 75%. La sociedad gerente podrá por única vez modificar el cronograma indicado, determinando un plazo adicional igual o menor a 6 meses para cada una de las etapas antes referidas, lo que deberá ser informado mediante el acceso hecho relevante de la AIF. El fondo tendrá un plazo inicial de 30 años desde la fecha de emisión y liquidación.

## SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

**Desarrollo y riesgo de finalización de los proyectos:** la calificación de los CP podrá subir o bajar a medida que se vayan realizando las inversiones en los proyectos inmobiliarios consecuencia de la concentración por proyecto y el resultado de estas. Asimismo, los CP pueden verse afectados en caso de que no se realicen las inversiones en los proyectos y/o en inversiones que no cumplen con las políticas de inversión.

**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 CPB, podrían derivar en una baja de calificación.

## INFORMES RELACIONADOS Y METODOLOGÍA APLICABLE

FIX utilizó el Manual de Calificaciones de Fondos Cerrados o de Inversión, presentado ante la Comisión Nacional de Valores (disponible en www.cnv.gov.ar).

Para acceder al informe de calificación, por favor consultar en el sitio web de la calificadora, www.fixscr.com.

## CONTACTOS

**Analista Principal**
Mauro Chiarini
Senior Director
mauro.chiarini@fixscr.com

**Analista Secundario**
María Sol Ruggieri
Analista
sol.ruggieri@fixscr.com

**Relación con los Medios**
Diego Elespe
Head Comercial y de Desarrollo de Negocios
diego.elespe@fixscr.com
+5411 5235-8100/10

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÒN DE RIESGO, EN ADELANTE TAMBIEN DENOMINADA “FIX”, ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: HTTP://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 SCR S.A., Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA 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 SCR S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO 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 los 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 de 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 independientes 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.se basa en relación con una calificación será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR 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 afirmó 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 no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente, como son riesgos de precio o de mercado. FIX SCR S.A. no está comprometido 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, 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 substituto 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. FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones 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. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 1.000 y USD 200.000 (u otras monedas aplicables). 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 como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de títulos y valores de Estados Unidos de América y la “Financial Services and Markets Act of 2000” del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y 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.