FIX asignó la ‘BBB+fcf(arg)’ a los CP del FF Inmobiliario RUS FUTURO; Perspectiva Estable

25 de septiembre de 2026

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (Reg. CNV N°9) –en adelante FIX o la calificadora– asignó la calificación ‘BBB+fcf(arg)’ con perspectiva ‘Estable’ a los CP por hasta VN USD 8.877.516 a ser emitidos por el Fideicomiso Financiero Inmobiliario RUS FUTURO. La calificación se basa en la calidad crediticia de Río Uruguay Cooperativa de Seguros Limitada como contraparte de los contratos de alquiler de los inmuebles y la obligación de recompra de estos a la finalización del fideicomiso, de darse determinadas condiciones. El activo del fideicomiso estará compuesto de una cartera de inmuebles, tanto residenciales como comerciales, que se encuentran alquilados a RUS.

FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN

Muy buena calidad de los activos y buena distribución geográfica: los inmuebles transferidos se componen de 6 departamentos destinados a uso residencial/alquiler en la ciudad de Concepción del Uruguay, Provincia de Entre Ríos, y 10 inmuebles comerciales ubicados en nodos urbanos estratégicos de la República Argentina, destinados a alquiler corporativo. El valor total de las propiedades fue tasado en USD 9.140.000 frente a los USD 8.877.516 a emitirse lo que resulta en una relación entre el monto emitido y el valor de las propiedades de 0,97. Las propiedades poseen una buena distribución geográfica en distintas ciudades de la República Argentina lo que reduce efectos locales del mercado inmobiliario.

Baja complejidad de administración: la administración de los inmuebles estará a cargo de AFLA S.A., empresa vinculada al grupo RUS, quien estará a cargo de la celebración, administración y/o renovación de los contratos de alquiler, ya sean de carácter temporario o permanente, y/o mediante su eventual venta individual o en bloque. FIX opina que la administración de los inmuebles implica una baja complejidad operativa y con la existencia de administradores sustitutos en caso de necesitarse.

Comité de administración: Estará integrado por 3 miembros titulares y 3 miembros suplentes designados y/o removidos por la asamblea de beneficiarios. El comité de administración se reunirá a pedido del administrador inmobiliario con la periodicidad que estime conveniente, no mayor a 3 meses, a efectos de analizar cuestiones relativas a la administración, locación y eventual venta de los activos inmobiliarios. Considerando que las propiedades se encuentran alquiladas a RUS y que la mayoría de los miembros del comité de administración están vinculados al administrador inmobiliario.

Conflicto de intereses: FIX entiende que los posibles conflictos de intereses se encuentran reducidos debido a que: i) el 100% de los alquileres comerciales ya poseen acuerdo por la totalidad del plazo del fideicomiso, ii) los alquileres residenciales representan solo el 6,5% del flujo mensual de alquileres y se deberán renegociar en 2029,

y iii) el valor de venta de las propiedades posee un mínimo igual al 90% del precio al que fueron transferidas al fideicomiso. Asimismo, de observarse conflictos de intereses, el comité de administración y/o administrador inmobiliario pueden ser reemplazados por el fiduciario, en caso de necesitarse.

Contratos de locación: Las propiedades comerciales disponen de un esquema de locación contratado por la totalidad del plazo de duración del fideicomiso y mientras que los departamentos cuentan con un acuerdo vigente hasta el 30.03.2029. A partir del 01.10.2026 y hasta el 30.03.2029, el canon locativo total asciende a USD 69.500, - por mes adelantado pagaderos en pesos al tipo de cambio resultante del dólar MEP.

Calce de moneda y riesgo de base: la integración y pago de las utilidades de los CP es en dólares estadounidenses mientras que los contratos de locación se encuentran denominados en dólares, pagaderos en pesos al tipo de cambio resultante del dólar MEP. Por lo tanto, el fideicomiso posee un buen calce de moneda, pero está sujeto al riesgo de base ya que el tipo de cambio para al pago del precio de la locación está determinado a la fecha de pago, mientras que el fiduciario deberá cambiar los pesos por dólares en operaciones dólar MEP. Esto resulta que el precio del tipo de cambio aplicado puede ser distinto por establecerse en fechas distintas (riesgo de base).

Venta de inmuebles, derecho de preferencia, recompra y precio mínimo: los activos inmobiliarios que integren el patrimonio fideicomitido serán objeto de realización conforme al procedimiento previsto en el contrato de fideicomiso. RUS contará con un derecho preferente de adquisición (first refusal) respecto de cada uno de los activos inmobiliarios, sin perjuicio de la obligación y derecho de recompra que se establece en la liquidación del fideicomiso.

Asimismo, RUS asumió el compromiso irrevocable de adquirir la totalidad de los activos inmobiliarios remanentes al momento de la liquidación del fideicomiso. El valor de recompra de cada uno de los activos inmobiliarios será determinado tomando como referencia el valor resultante de la última tasación vigente realizada conforme a los criterios de valuación detallados en el prospecto. En ningún caso, el valor de recompra podrá ser inferior al valor mínimo de recompra, el que se estableció en USD 7.989.764 que corresponde al 90% del valor a que se transfirieron los activos al fideicomiso, que resulta del valor atribuido a los respectivos activos inmobiliarios en el escenario pesimista contemplado en el flujo de fondos teórico de la emisión incluido en el prospecto.

Comisiones: el fiduciario percibirá un honorario mensual equivalente al mayor entre: a) USD 625; y b) la doceava parte del 0,5% del valor nominal de los CP emitidos y en circulación, ambos más el IVA, pagaderos en pesos al tipo de cambio dólar estadounidense billete, tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina del día anterior a la fecha de emisión de la factura y dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes.

El fiduciario tendrá derecho a cobrar su honorario mensual desde la fecha de firma del contrato de fideicomiso y hasta la liquidación del fideicomiso. El administrador inmobiliario percibirá un honorario mensual equivalente a USD 1.000, más IVA, pagadero en pesos al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día anterior a la fecha de

emisión de la factura y dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes. El administrador inmobiliario tendrá derecho a cobrar su honorario mensual desde la fecha de firma del contrato de fideicomiso y hasta la liquidación del fideicomiso.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Calificación vinculada a la de RUS: la calificación de los CP está vinculada a la calidad crediticia de Río Uruguay Cooperativa de Seguros Limitada como contraparte de los contratos de alquiler de los inmuebles y la obligación de recompra de estos a la finalización del fideicomiso, de darse determinadas condiciones. El activo del fideicomiso estará compuesto de una cartera de inmuebles, tanto residenciales como comerciales, que se encuentran alquilados a RUS.

Mejora respecto de la calidad crediticia de RUS: una mejora de la calificación de los CP por sobre la calidad crediticia de RUS podría darse en el caso que el valor de tasación de los inmuebles sea muy superior al saldo del valor nominal de los CP.

RESUMEN DE LA TRANSACCION

Fideicomiso Financiero Individual Inmobiliario RUS FUTURO (RUS FUTURO o el fideicomiso) es un fideicomiso cuyo objetivo es generar rentabilidad mediante la administración y explotación comercial de los activos inmobiliarios transferidos en propiedad fiduciaria por Río Uruguay Cooperativa de Seguros Limitada (RUS o el fiduciante inicial). La explotación comercial será principalmente mediante contratos de alquiler, así como en su eventual venta y/o recompra al vencimiento del fondo por RUS, todo ello de conformidad con el Plan de Gestión Inmobiliaria (PGI) y los términos y condiciones establecidos en el contrato de fideicomiso.

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A. (CFA), actuando como fiduciario, emitirá Certificados de Participación (CP) por monto total de USD 8.877.516, los que serán destinados, neto de los gastos de estructuración, como contraprestación por la transferencia de los inmuebles. Los CP dan derecho al cobro de los siguientes servicios, luego de deducir la contribución al fondo de gastos: a) en concepto de rendimiento, la rentabilidad neta y líquida obtenida de los contratos de alquiler; y b) en concepto de amortización de capital, el producido de la eventual venta de los activos inmobiliarios o la liquidación del fideicomiso. Los CP están denominados, serán suscriptos e integrados, en dólares estadounidenses, o bien en especie mediante el canje de los CP privados, y serán pagaderos en dólares estadounidenses (dólar MEP), en cada fecha de pago de servicios. El fideicomiso tendrá un plazo inicial de 10 años desde la fecha de emisión, vencido el mismo, el período de liquidación tendrá una duración de 12 meses, que podrá ser prorrogable por 12 meses más.

Contactos

Analista Principal
Mauro Chiarini
Director senior

mauro.chiarini@fixscr.com
+54 11 5235-8140

Analista Secundario
Alejandro Pavlov
Asociado
alejandro.pavlov@fixscr.com
+54 11 5235-8100

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

INFORMES RELACIONADOS

CFA Compañía Fiduciaria Americana S.A.

Disponibles en www.fixscr.com.

METODOLOGÍA APLICABLE

Manual de Procedimiento de Calificación de Fondos Cerrados o de Inversión, registrado ante la CNV, noviembre 2020 (disponible en www.cnv.gob.ar).

El informe correspondiente se encuentra disponible en nuestra web "www.fixscr.com".

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.

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

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÒN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings), 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.

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.