FIX baja la calificación de Pellegrini I FCIC Inmobiliario a FI3-(arg) desde FI3(arg) y modificó la Perspectiva a Negativa desde Estable

27 de noviembre de 2026

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO, en adelante FIX, bajó a FI3-(arg) desde FI3(arg) la calificación de Pellegrini I FCIC Inmobiliario y modificó la Perspectiva a Negativa desde Estable.

PERFIL

Pellegrini I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario (Pellegrini I FCIC Inmobiliario), es un Fondo Cerrado Inmobiliario, cuyo objetivo es obtener la apreciación del valor de su patrimonio mediante la inversión en activos inmobiliarios y su posterior administración y/o venta, en el marco del Art.206 de la Ley 27.440 (“Ley de Financiamiento Productivo”) y complementaria, Decreto 382/2019. Inicio operaciones el 11/06/21, fecha en la cual el FCIC emitió el primer tramo por un monto de $ 2.033 millones.

FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN

La baja de calificación responde a que, transcurridos 5 años, el fondo no ha alcanzado las metas previstas respecto de los proyectos a desarrollar, sumado a la demora en la realización o venta unidades del Proyecto Canning producto de la baja demanda en el segmento y de la limitada oferta de créditos hipotecarios, y la paralización del proyecto San Vicente. Además, se consideró que el Fondo adolece de una acotada diversificación por activo, y un elevado riesgo de finalización.

La Perspectiva Negativa responde a la incertidumbre con respecto al futuro del Proyecto Robles San Vicente que se encuentra paralizado. En este sentido, FIX entiende que el Fondo podría no cumplir con el Plan de Inversión preestablecido.

ADMINISTRADORA

Pellegrini S.A. Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. fue creada en 1994 e inició sus actividades en 1996 ofreciendo una amplia gama de fondos comunes de inversión de renta fija, renta variable y mixta cubriendo distintas sectores y activos locales. Su principal accionista es el Banco de la Nación Argentina (99,103% del paquete accionario).

Al 30 de octubre de 2026 era la octava administradora del mercado, con una participación del 3,7%, administrando 20 fondos abiertos, 2 fondos FAL, y un patrimonio aproximado de 4,4 billones de pesos.

Para acceder a los informes de calificación, por favor consultar en el sitio web de la calificadora, www.fixscr.com.

INFORMES RELACIONADOS Y METODOLOGÍA APLICABLE

FIX utilizó el Manual de Calificación de Fondos Cerrados y de Renta Fija, presentados 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
Ionit Lulkin
Analista Sr
ionit.lulkin@fixscr.com

Analista Secundario
Dario Logiodice
Director
dario.logiodice@fixscr.com
+5411 5235-8136

Responsable del Sector
María Fernanda López
Senior Director
mariafernanda.lopez@fixscr.com
+54 11 5235-8130
Sarmiento 663 – 7° piso – C1041AAM
Capital Federal – Argentina

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 O NO CREDITICIAS (LAS CALIFICACIONES) DE FIX SCR S.A. 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, 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.

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 o no 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. Es muy importante que el inversor lea detenidamente el prospecto de emisión con información muy descriptiva del emisor y los riesgos de la inversión.

La información contenida en este informe, recibida del emisor, se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación crediticia 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, menos si dichos riesgos sean mencionados específicamente como ser riesgo de precio o de mercado, FIX SCR S.A. no está, ni puede estar, comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida por un equipo. 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. Por ello, 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. 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. El inversor debe estar al tanto que su adquisición es de un valor negociable que tiene diversos riesgos potenciales, entre ellos el crediticio, la experiencia ha demostrado la utilidad del servicio de calificación, el cual, sin ser infalible, da una opinión independiente no vinculante de profesionales con conocimiento en la materia y registrados ante las autoridades competentes. Los mercados globales han tomado sus opiniones como una vía adicional de información y comparación, recomendando siempre que sea el inversor el que consulte otras fuentes y lea detalladamente el prospecto de emisión o cualquier otra información complementaria. 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.