

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Aug-23	Af py/S3	Estables
Aug-22	Af py/S3	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN “py AF / S3” LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO.

4 SEPTEMBER 2023 - ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate ratificó en “py Af S3 / Estable” las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliario.

El Fondo de Inversión Inmobiliario tiene como objetivo la valorización de capital mediante la adquisición de derechos en desarrollos inmobiliarios realizados por CorAr International SAECA o vinculados.

La calificación de cuotas “py Af” asignada al riesgo crédito del Fondo responde a una cartera potencial con adecuada diversificación esperada de proyectos. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora, con un equipo de experiencia y una estructura eficiente. En contrapartida, la calificación considera que es un Fondo sin cartera para su evaluación, los riesgos inherentes al desarrollo inmobiliario y comercialización de viviendas y una industria de fondos en vías de consolidación en el país.

La tendencia de la calificación se considera “Estable”. La calificación “S3” para el riesgo de mercado se sustenta en una cartera valorada a valor de adquisición y en una nula exposición a otras monedas distintas al dólar americano, obteniendo el retorno para el Fondo una vez que las unidades inmobiliarias estén finalizadas y sean vendidas a los clientes finales, lo que se traduce en una moderada sensibilidad de las cuotas a las condiciones cambiantes del mercado.

La calificación de cuotas es una opinión sobre la probabilidad de que se cumpla a cabalidad con lo prometido a los partícipes en relación con la administración de los recursos y lo comprometido en su Reglamento Interno.

El Fondo será especializado en inmuebles en proceso de construcción en diversas zonas de Asunción y Gran Asunción. Será gestionado por STAKE Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. La Administradora fue constituida en septiembre del año 2021 con el objeto de administrar Fondos de Inversión. Es propiedad de Stake Capital S.A. (99,94%), que a su vez es propiedad de tres socios y una sociedad minoritaria. Los principales socios son Julio Recalde y Juan Valenzuela, quienes además mantienen posiciones directivas en la Administradora.

La Administradora mantiene una estructura simple y eficiente para la gestión de los fondos bajo administración. Al ser una Administradora independiente de otros actores del mercado, todos sus sistemas operacionales son integrados internamente.

El Fondo de Inversión Inmobiliario colocará un Primer Programa Global por hasta US\$5 millones, ampliable, con un plazo máximo a 5 años.

De acuerdo con su objetivo definido, la cartera de inversiones del Fondo tiene como objetivo la valorización de capital mediante la adquisición de derechos en desarrollos inmobiliarios. Los desembolsos de dinero a estos desarrolladores se realizan por etapa de construcción y a su vez el Fondo va obteniendo derechos sobre los metros cuadrados construidos. Al mismo tiempo, estas inversiones pueden ir protegidas por garantías externas de los desarrolladores, así como pólizas de seguro de responsabilidad civil de las constructoras. De esta forma, durante el ciclo de inversión del Fondo va mitigando en parte los riesgos de construcción de los proyectos. No obstante, riesgos de deficiencias en la construcción, paralización, riesgos climáticos o cualquier otro de fuerza mayor son imposibles de anular completamente, como es normal en este tipo de segmento.

El Fondo cuenta con doce meses desde la colocación completa de las cuotas del Fondo para cumplir los límites reglamentarios establecidos. Se espera que el Fondo concrete la adquisición de sus primeros proyectos en el corto o mediano plazo, desde la colocación

de las cuotas del fondo. En largo plazo la cartera del Fondo debiera estar diversificada en cuanto a proyectos y ubicaciones, en línea con los límites reglamentarios, como también las limitaciones de tamaño del Fondo y etapas de inversión y venta de las unidades inmobiliarias, que esperan comenzar a realizar a partir del primer año desde la colocación del Fondo, mediante canales especializados.

El Fondo debe mantener una liquidez equivalente al menos un 1% de su patrimonio neto con el fin de cumplir con sus obligaciones operativas. Por otra parte, el reglamento interno permite un nivel de endeudamiento de hasta el 50% del patrimonio. Estos recursos se podrán sumar a lo generado con la colocación de cuotas y ser utilizados para la inversión en nuevos proyectos.

El Fondo no contempla rescates. No obstante, se pagarán dividendos anuales según las utilidades generadas y las oportunidades de compra de cartera que se presenten.

El Fondo tendrá una vigencia por un plazo de 5 años prorrogable según determine la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas. La Administración dentro de sus manuales y proyecciones para el Fondo, tiene determinadas las distintas etapas de inversión y venta de las unidades inmobiliarias con el fin de calzar la liquidación de estos activos con la liquidación del Fondo en el caso que no sea renovado.

La tendencia "Estable" asignada al Fondo considera que se mantendrá un estricto apego a su reglamento y políticas internas, con una apropiada gestión por parte de su Administradora.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ◉ Camila Uribe – Analista principal
- ◉ Esteban Peñailillo – Director Senior

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400