	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
13-11-25	Af py/S3	Estables

FELLER RATE CALIFICA EN “py AF / S3” LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIO III.

17 NOVIEMBRE 2025 | ASUNCIÓN, PARAGUAY

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

El Fondo de Inversión Inmobiliario III tiene como objetivo la valorización de capital mediante la adquisición de unidades de un proyecto inmobiliario en etapa de desarrollo, o en pozo a precio preferencial para su posterior venta a terceros en etapa avanzada de obra o con posteridad a su entrega ya culminada, y de esta forma aprovechar la plusvalía generada por la valorización de cada unidad adquirida.

La calificación de cuotas “py Af” asignada al riesgo crédito del Fondo responde a una cartera potencial ya definida en un proyecto inmobiliario con una estructura de funcionamiento que incorpora contrapartes operacionales con track récord probado. 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 nuevo, con una baja diversificación geográfica y liquidez esperada, 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 esperada valorada a valor de adquisición, obteniendo el retorno para el Fondo una vez que las unidades inmobiliarias 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 estará orientado fundamentalmente a derechos sobre inmuebles en desarrollo situados en 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. (99,96%), que a su vez es propiedad de tres socios y una sociedad minoritaria. Los principales socios son Julio Recalde y Juan Valenzuela, quienes poseen experiencia en la industria financiera de Paraguay y han sido parte de diferentes equipos de distintos agentes del mercado financiero.

Según lo establecido en el reglamento interno, el Fondo tiene un programa de emisión de US$ 7.000.000, con un valor cuota inicial de US$10.000.

De acuerdo con su objetivo definido, el Fondo invertirá en el sector inmobiliario mediante la adquisición de unidades inmobiliarias correspondientes a las Torres Residenciales del Proyecto Palmanova Center en su etapa inicial, el cual está relacionado a un estudio de arquitectos, desarrollador y empresa constructora con historial verificado. Una vez que los inmuebles estén en etapas finales, las unidades comenzarían a comercializarse y a generar flujos para el Fondo.

Se espera que el Fondo concrete la adquisición de sus primeras unidades en el corto o mediano plazo, desde la colocación de las cuotas del Fondo, y que pueda rentabilizar sus primeras inversiones en el largo plazo, por lo que la liquidez esperada del Fondo es baja.

La diversificación geográfica esperada será baja dado que concentrará sus activos en un solo proyecto. No obstante, se espera concretar la compra de departamentos de distintas características, lo que ayudaría a tener una oferta comercial más variada.

El Fondo tendrá una duración de 5 años, prorrogable por hasta un año adicional para la liquidación de activos del Fondo.

Contacto: Nicolás Barra - Tel. 56 2 2757 0400

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión Nacional de Valores o al Banco Central del Paraguay, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad