

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Mar-23	A+f py/S3	Estables

FELLER RATE CALIFICA EN EN “py A+F / S3” LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY.

8 MARCH 2023 - ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate califica en “py A+F / S3 / Estable” las cuotas del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City.

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City tiene como objetivo la inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario.

La calificación de cuotas “py A+F” asignada al riesgo crédito del Fondo responde a una estructura de funcionamiento que incorpora desarrolladores y *brokers* de venta con *track record* probado. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora, con un equipo de experiencia, una estructura eficiente y perteneciente a un grupo financiero relevante en el país. En contrapartida, la calificación considera que es un Fondo sin cartera para su evaluación, con una baja diversificación geográfica esperada, con 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 y en una nula exposición a otras monedas distintas al dólar americano, 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 cabalmente 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. Estos inmuebles en construcción estarán situados en Asunción. Será gestionado por Regional Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. La Administradora fue constituida en agosto del año 2020 con el objeto de administrar Fondos Mutuos y de Inversión. Es propiedad de Regional Casa de Bolsa (99,98%), que a su vez es filial de Banco Regional S.A.E.C.A., importante institución financiera del país.

La Administradora mantiene una estructura simple y eficiente para la gestión de los fondos bajo administración. Al ser una Administradora parte de un grupo económico más amplio, opera en forma conjunta con la Casa de Bolsa relacionada.

El Fondo de Inversión Inmobiliario colocará un Primer Programa Global por hasta US\$3 millones, con un plazo máximo a 3 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. 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. La diversificación geográfica esperada será baja dado que

concentrará sus activos en un solo edificio. No obstante, se espera concretar la compra de departamentos de distintas características, lo que ayudaría a tener una oferta comercial más variada. Una vez que los proyectos están en etapas finales o “en pozo”, los proyectos se lanzan al mercado y comenzarán a comercializarse a través de un bróker reconocido en el mercado. De esta forma, el bróker implementará una estrategia de ventas en distintas etapas de la construcción con precios atractivos, pero buscando optimizar el retorno con plazos de venta coherentes con el plazo de funcionamiento del Fondo. Los riesgos de comercialización que enfrenta el Fondo se relacionan con el tiempo que tome vender las unidades inmobiliarias y el precio de venta final, que pudiera mermar los flujos esperados en tiempo y forma, impactando los retornos de la cartera.

El Fondo no tiene un límite mínimo reglamentario de liquidez en relación con su patrimonio con el fin de cumplir con sus obligaciones operativas. Por otra parte, el Reglamento Interno permite un nivel de endeudamiento de hasta el 25% del patrimonio. Según lo señalado, la Asamblea de Cuotapartistas decidirá en qué casos el Fondo podrá endeudarse y fijar las condiciones de esta deuda.

El Fondo tendrá una vigencia por un plazo de 3 años prorrogable según determine la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas. La Administradora, 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.

Contacto: Camila Uribe - Tel. 56 2 2757 0400