

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

1 MARCH 2024 - ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate ratifica la calificación de riesgo de crédito las cuotas del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City en “py A+f” y el riesgo de mercado en “S3”. la tendencia se mantiene “Estable”.

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 a un desarrollador y broker 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 la baja diversificación geográfica de su cartera, una baja liquidez, 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 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 está orientado a derechos sobre inmuebles en desarrollo. Estos inmuebles en construcción están situados en Asunción. Es gestionado por Sudameris Asset Management 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 Sudameris Securities Casa de Bolsa S.A. (99,98%), que a su vez es filial de Sudameris S.A.E.C.A., el mayor banco en el 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.

Según lo establecido en el reglamento interno, el Fondo tiene un programa de emisión de US\$ 3.000.000, con un valor cuota inicial de US\$1.000. El Fondo inició sus operaciones en marzo 2023. Al cierre de septiembre 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$1,495 millones, siendo un fondo pequeño para la administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 2,7% y un 4,4% respectivamente.

El Fondo invierte en la compra de Inmuebles, ya sea que se encuentren en proceso de construcción o cuya construcción esté en proceso de inicio. En estos casos, se podrá exigir la constitución de garantías a su favor, como hipotecas, fideicomisos de garantía, pólizas de seguro y toda otra que considere necesaria para garantizar su inversión. Al cierre de septiembre 2023, el 91,2% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios (72,6% en departamentos y 18,6% en cocheras) y un 5,4% en Repo Colocador. El porcentaje restante se alocaba en caja y otros activos.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Feb-24	A+f py/S3	Estables
Mar-23	A+f py/S3	Estables

El Fondo presenta una baja diversificación de la cartera inmobiliaria, dado que concentra sus activos en un solo edificio. No obstante, los departamentos adquiridos presentan distintas características, lo que ayudaría a tener una oferta comercial más variada.

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a un año. 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. Al cierre de septiembre 2023 el Fondo no mantenía endeudamiento financiero. Los pasivos representaron un 0,1% del patrimonio y correspondían a comisiones a pagar a la Administradora.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde el inicio de operaciones hasta el cierre de septiembre 2023, la rentabilidad acumulada (no anualizada) fue de -0,9%.

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