FIX (afiliada de Fitch Ratings) comenta acciones de calificación de 3 Fondos Cerrados

22 de diciembre de 2020

FIX (afiliada de Fitch Ratings) -en adelante “FIX”- confirma las calificaciones de los Fondos:

- Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260 en **FI2(arg), Perspectiva Estable**
- Compass Desarrollo Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario en **FI3(arg), Perspectiva Estable**
- SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario en **FI3(arg), Perspectiva Estable**

PERFIL

Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260 es un Fondo Cerrado Inmobiliario denominado en dólares estadounidenses. Su objetivo es la valorización del capital mediante la inversión en Activos Específicos para su posterior comercialización. El Fondo invierte en desarrollos inmobiliarios destinados a uso residencial, comercial o usos mixtos. Inicio operaciones en mar’17 y a sep’20 el patrimonio asciende a U$D 31,7 millones (ajustado al tipo de cambio oficial del 30-09-20). Su plazo es de 5 años, prorrogable hasta los 10 años.

Compass Desarrollo Inmobiliario I FCI Cerrado 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 operación y/o venta. El monto mínimo de emisión del FCIC será de $1.800 millones y el máximo de $12.000 millones, siendo el primer tramo de emisión entre $1.800 millones hasta $7.000 millones, con un plazo de ocho años desde su creación, incluyendo un período de inversión aproximado de cuatro años.

SBS Creaurban Desarrollo FCI Cerrado Inmobiliario es un Fondo Cerrado Inmobiliario denominado en dólares, cuyo objetivo primario es obtener la apreciación del valor del patrimonio del Fondo, principalmente mediante la inversión en proyectos inmobiliarios en los que actúe Creaurban S.A. como empresa constructora. Inició operaciones el 4-10-19 y emitió Cuotapartes de Copropiedad Ordinarias Clase A por USD 6.9 millones y Cuotapartes de Copropiedad Preferidas Clase C por USD 16.1 millones. El plazo del Fondo es de 5 años. A sep’20 su patrimonio ascendía a USD 28.7 millones.

FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN

La calificación del Fondo Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260 responde principalmente a una Administradora considerada fuerte en su evaluación cualitativa y la experiencia del Asesor de Inversiones (Consultatio S.A.) en desarrollos inmobiliarios, calificado en AA(arg) con perspectiva Estable por FIX. A su vez la calificación incorpora la estructura del Fondo y la estrategia de inversión conservadora que posee Consultatio a lo largo de su historia.

La calificación del Fondo Compass Desarrollo Inmobiliario I Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario responde principalmente a la calidad de la Administradora con una amplia experiencia internacional y trayectoria en desarrollos inmobiliarios en Latinoamérica, dada su pertenencia al grupo económico Compass Group LLC quien cuenta con USD 38 mil millones en activos bajo gestión a jun’20. A su vez la calificación incorpora que el Fondo no posee track record, el amplio espectro de activos factibles a ser incorporados vinculados al desarrollo inmobiliario de mayor riesgo relativo y la posibilidad de evidenciar una acotada diversificación y alto endeudamiento.

La calificación del Fondo SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario considera la trayectoria y experiencia de la Sociedad Gerente, SBS Asset Management S.A.S.G.F.C.I. y de la constructora, Creaurban S.A., compañía que forma parte, a través del control directo de Sacde S.A., una de las principales constructoras del país, del grupo ODS. A su vez la calificación incorpora el escaso track record que posee el Fondo, el amplio espectro de activos factibles a ser incorporados vinculados al desarrollo inmobiliario de mayor riesgo relativo y la posibilidad de evidenciar una acotada diversificación y alto endeudamiento.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIÓNES

FIX podría subir la calificación de los presentes Fondos en la medida que se incremente el grado de realización con éxito de las inversiones elegibles y se disminuya el riesgo asociado a la etapa de construcción de cada una de ellas, de acuerdo con los parámetros previstos por la Calificadora y lo establecido en los documentos legales.

Asimismo, la falta de cumplimiento de los Fondos con los plazos preestablecidos, como así también presentar dificultades para hacerse de liquidez al cabo del período de vigencia del Fondo podría derivar en una baja de sus calificaciones.

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 la Metodología de Entidades Financieras presentada ante la Comisión Nacional de Valores (disponible en www.cnv.gov.ar).

El informe correspondiente se encuentra disponible en nuestra web "www.fixscr.com".

CONTACTOS

Analista Principal

Yesica Colman

Director Asociado

+54 11 5235-8147

yesica.colman@fixscr.com

Analista Principal

María José Sager

Analista

mariajose.sager@fixscr.com

+54 11 5235-8131

Analista Secundario

Gustavo Ávila

Director

gustavo.avila@fixscr.com

+54 11 5235-8130

Responsable del Sector

María Fernanda López

Senior Director

mariafernanda.lopez@fixscr.com

+54 11 5235-8130

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 DE FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÒN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings), EN ADELANTE TAMBIEN DENOMINADA “FIX”, 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 PARA CON SUS AFILIADAS, 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. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

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 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.

La información contenida en este informe, recibida del emisor", se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación 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, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente, como son riesgos de precio o de mercado. FIX SCR S.A. no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. 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. 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. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. 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. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 1.000 y USD 200.000 (u otras monedas aplicables). 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, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de títulos y valores de Estados Unidos de América y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.