	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
8-04-26	AA-f py/S3	Estables

FELLER RATE CALIFICA EN “py AA-F / S3” LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIO LINK CENTER.

9 ABRIL 2026 | ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate calificó en “py AA-f / S3” las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center.

El Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center tiene como objetivo la adquisición de un terreno que tendrá como finalidad la construcción de un complejo inmobiliario de usos mixtos.

La calificación de cuotas “py AA-f” asignada al riesgo crédito del Fondo responde a una estructura de funcionamiento que incorpora desarrolladores y contrapartes inmobiliarias reconocidas. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora, con un equipo de experiencia, una estructura eficiente y perteneciente a un grupo financiero relevante en la industria. En contrapartida, la calificación considera que es un Fondo con diversificación acotada a un proyecto particular, pero de gran escala y con varios segmentos comerciales, convirtiéndolo en un multiactivo dentro de un mismo masterplan. También incorpora su alto endeudamiento permitido, los riesgos inherentes al desarrollo inmobiliario, el periodo de construcción y los desafíos de la comercialización de los inmuebles, la coyuntura de tasas de mercado, así como 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 en un inicio 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 rentadas o posteriormente vendidas, 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. Esta refleja el nivel de protección de cuotas ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio del fondo.

El Fondo será gestionado por Cadiem Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (Cadiem AFPISA). La Administradora fue constituida en agosto del año 2014 con el objeto de administrar Fondos Mutuos y de Inversión. Es propiedad de Cadiem Casa de Bolsa (84,9%) y otros accionistas minoritarios. Al cierre de septiembre de 2025, la Administradora gestionaba activos por cerca de US$226 millones en sus siete fondos, representando cerca de un 28,8% de la industria, siendo la mayor en activos bajo administración. Mantiene una estructura eficiente para la gestión de los fondos bajo administración. Al ser una Administradora parte de un grupo económico más amplio, comparte una oferta comercial de productos financieros con Cadiem Casa de Bolsa.

El Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center colocará bajo su Programa Global hasta US$75 millones, con un valor cuota inicial de US$1.000 y estará orientado al desarrollo del proyecto inmobiliario “Complejo Link Center”.

De acuerdo con su objetivo definido, la cartera de inversiones del Fondo incorpora un terreno para la construcción del complejo inmobiliario de usos mixtos en Asunción. La diversificación geográfica será baja dado que concentrará sus activos en un solo proyecto. No obstante, el proyecto contará con residencias, un hotel, una torre corporativa de oficinas y un paseo comercial, presentando una oferta comercial variada. Una vez que el proyecto esté en etapas finales, se lanzaría al mercado y comenzará a comercializarse a través de un bróker reconocido en el mercado. De esta forma, el bróker implementará una estrategia de arriendo y ventas buscando optimizar el retorno

con plazos de arriendos y venta coherentes con el plazo de funcionamiento del Fondo. Los riesgos de comercialización que enfrenta el Fondo se relacionan con el tiempo que tome rentar o 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. Durante el periodo de construcción, estas inversiones serán protegidas por pólizas de seguro de caución a favor del Fondo y de responsabilidad civil de las constructoras. De esta forma, durante el ciclo de inversión del Fondo se mitigarán 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.

El Reglamento Interno señala un límite mínimo de liquidez de 5% en relación con sus activos. Por otra parte, el Reglamento Interno permite un nivel de endeudamiento de hasta el 50% del total de activos.

El Fondo tendrá una vigencia por un plazo de 15 años prorrogable según determine la Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas. La Administradora, dentro de sus 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.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue contenida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de los mercados bursátiles y tipos de cambio. Durante los últimos dos años a nivel local, el Banco Central del Paraguay ha mantenido la Tasa de Política Monetaria (TPM) en un nivel neutral y consistente con la meta de inflación, reflejando una postura cautelosa frente a la trayectoria de precios. Por su parte, el tipo de cambio experimentó una fuerte apreciación durante el año 2025. No obstante, la evolución actual del entorno financiero local seguirá sensible a la incertidumbre global, particularmente por la escalada en los conflictos geopolíticos y sus consecuencias en el precio de combustibles, y con ello una posible alza en la inflación, que podrían afectar decisiones de política monetaria y actividad global. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

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: Esteban Peñailillo - 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