

FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDISA

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

VALOR DEL FONDO: USD 5.000.000

CERTIFICADO CNV N° 49 del 09/May/22

RIESGO	CALIFICACIÓN	
	JUN /2022	
RIESGO DE CRÉDITO	<i>pyAf+</i>	Af: Nivel de protección de cuotas ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio del fondo es fuerte. El fondo es susceptible a los efectos adversos derivados de cambios en las condiciones y circunstancias económicas.
TENDENCIA	Estable	S2: De Baja a moderada sensibilidad de cuotas a las condiciones cambiantes del mercado.
RIESGO DE MERCADO	S2	

TIPO DE FONDO

FONDO PATRIMONIAL CERRADO DE
INVERSIÓN INMOBILIARIA DE RENTA
VARIABLE

OBJETIVO DEL FONDO

INVERSIÓN EN EDIFICIOS CORPORATIVOS
PARA GENERACIÓN DE RENTA A TRAVÉS DEL
ALQUILER Y POSTERIOR VENTA DE LOS
INMUEBLES

SOCIEDAD ADMINISTRADORA
REGIONAL A.F.P.I.S.A.

EMPRESA DESARROLLADORA
EYDISA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

TENDENCIA: ESTABLE

La tendencia **Estable** asignada al Fondo considera su estructura compuesta por bienes inmuebles ubicados en una zona de alta demanda y constante revalorización.

FORTALEZAS

- Amplia experiencia del desarrollador inmobiliario con importantes proyectos concluidos.
- Elevada solvencia de la administradora perteneciente al grupo del Banco Regional SAECA.
- Fondo invertido en activos cuyo valor se incrementa en base a una plusvalía anual.

RIESGOS

- Renta esperada sujeta a la variabilidad del sector inmobiliario y mantenimiento de contratos de alquiler.
- Aumento de la competencia en la oferta de oficinas corporativas en el mediano plazo.
- Industria de fondos inmobiliarios aún en vías de consolidación en Paraguay.

FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

La calificación **pyAf+** asignada al riesgo de crédito del Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria EYDISA, se fundamenta en la calidad de los activos que lo conformarán, consistentes en oficinas corporativas ubicadas en los edificios de primer nivel Sky Park 1 y 2 y Park Plaza, en una zona de alta demanda y continua revalorización. Por consiguiente, las cuotas de participación estarán respaldadas por proyectos inmobiliarios finalizados y en pleno funcionamiento, cuya principal característica es la preservación del valor mediante, ocupación plena y su potencial generación de plusvalías.

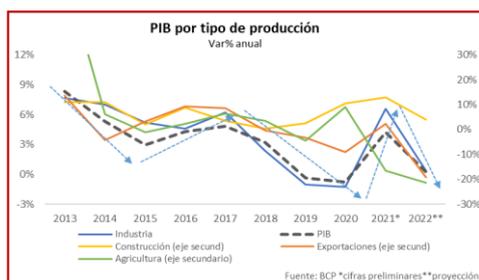
La calificación del riesgo de mercado **S2** responde al tipo de Fondo cerrado y la naturaleza de los activos a ser invertidos, lo cual genera un bajo a moderado grado de exposición ante los riesgos asociados a las condiciones de mercado. Aunque se trata de un Fondo nuevo sin experiencia previa para evaluar su desempeño, la variabilidad esperada del flujo proyectado de la renta inmobiliaria estará influenciada por las fluctuaciones del sector inmobiliario, cuyo riesgo estará mitigado en parte por la amplia experiencia en el rubro de la empresa desarrolladora EYDISA, con importantes proyectos culminados que están actualmente bajo su administración.

Asimismo, la calificación del Fondo incorpora la experiencia y capacidad de gestión de su administradora Regional AFPISA, la cual forma parte de un importante grupo financiero, cuyo principal propietario es Regional Casa de Bolsa SA siendo a su vez una filial del Banco Regional SAECA. El rol de la administradora es fundamental para asegurar la correcta estructuración del Fondo, así como la implementación de una adecuada política de inversión y selección de activos, cuya gestión se ha demostrado a través del track record de los fondos y activos bajo su administración equivalentes a USD 47 millones.

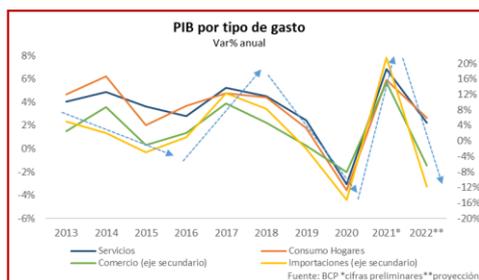
Otro factor de fortaleza del Fondo consiste en la gestión de debida diligencia, la cual fue encomendada por la administradora a un estudio jurídico de primer nivel, lo que minimiza el riesgo legal asegurando la correcta transferencia de los bienes inmuebles, de parte de los propietarios actuales a favor del Fondo. Esta gestión resulta fundamental para evitar retrasos y costos innecesarios en la conformación del Fondo, así como también para brindar seguridad a los inversionistas respecto a todos los aspectos legales, impositivos y normativos, relacionados con la integridad y el estado de los inmuebles.

El objetivo del Fondo será la generación de renta inmobiliaria, a partir de la adquisición y administración de los bienes inmuebles, cuyo flujo de ingresos estará basado en el alquiler de las oficinas corporativas durante el plazo de 5 años, proporcionando una utilidad anual para los inversionistas. Al final del periodo, el capital invertido será recuperado a través de la venta del inmueble, cuyo valor se espera que se aprecie generando una adecuada plusvalía. Por tratarse de un Fondo cerrado de inversión no aplica el rescate de cuotas.

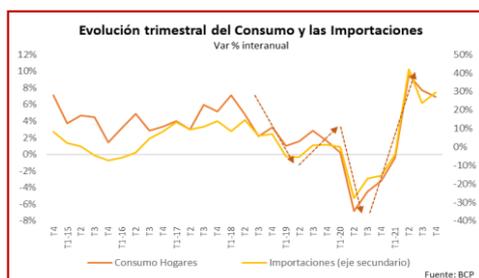
Cabe señalar, que la emisión de las cuotas de participación del Fondo ya ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores, según Registro N° 049 de fecha 09 de Mayo de 2022. Asimismo, el Reglamento Interno del Fondo ha sido autorizado según Res CNV N° 24 E/22 de fecha 06 de Mayo de 2022. Igualmente, la Bolsa de Valores de Asunción ha registrado la emisión según Resolución N° 2.448/22 de fecha 13 de Junio de 2022, así como también la serie 1 código ISIN PYFEY01V3632 por un monto total de USD 5 millones según Resolución N° 2.449/22 de fecha 13 de Junio de 2022.

ECONOMÍA E INDUSTRIA


La economía del país se ha comportado de manera muy variable durante los últimos 10 años. El periodo 2013-2015 fue un ciclo económico descendente, seguido por una recuperación con una tendencia positiva en el periodo 2016-2018. Sin embargo, en el periodo 2018-2020, la economía ha experimentado una marcada desaceleración, adquiriendo una tendencia negativa que se agudizó en el año 2020 por la pandemia del covid-19, registrando bajas tasas históricas de crecimiento en todos los sectores de la economía. En el 2020, los sectores de las exportaciones y la industria han registrado mínimos de -9,0% y -1,3%, respectivamente, lo que ha ocasionado la disminución del PIB a un mínimo histórico de -0,8%, aunque la agricultura y el sector de la construcción se han recuperado alcanzando tasas altas de crecimiento de 9,0% y 10,5%.



La contracción de los sectores de la producción en el periodo 2018-2020, ha generado también una reducción de los sectores que gastan en la economía, los que han registrado una tendencia similar, alcanzado niveles mínimos en el 2020. Los sectores que componen el PIB por tipo de gasto han registrado tasas negativas mínimas históricas en el 2020 de -3,1% en Servicios, -3,6% en Consumo, -8,1% en Comercio y -15,2% en Importaciones. Sin embargo, en el 2021 la economía ha registrado una importante recuperación, aunque esto ha estado explicado mayormente por un efecto rebote, luego de la recesión económica del año 2019 y la pandemia del covid-19 del año 2020.



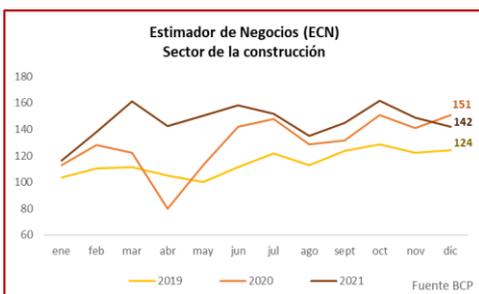
En el 2021 los sectores del comercio, servicio, importaciones y construcción alcanzaron tasas altas históricas de crecimiento, de 15,2%, 6,8%, 21,4% y 12,8% respectivamente, lo que ha generado un crecimiento del PIB de 4,2% según cifras preliminares. Por otro lado, el sector agroexportador registró una contracción en el 2021, con una tasa negativa del sector agrícola de -16,5% y una muy baja tasa del sector exportador de 2,2%. El menor dinamismo del sector agrícola se debió principalmente a los menores niveles de producción de soja, maíz, y trigo a causa de factores climáticos. Por consiguiente, el crecimiento del PIB para el 2022 estará condicionado a la situación económica del sector agroexportador, siendo que se proyectan tasas negativas de -21,5% y -19,2% para la agricultura y las exportaciones respectivamente.



En cuanto a las variaciones interanuales trimestrales, en el segundo trimestre del 2021 se ha registrado una recuperación de los principales sectores económicos, alcanzando tasas altas de crecimiento, lo cual es normal en una etapa de efecto "rebote". El PIB creció a una tasa récord de 13,9% impulsado por el aumento de las exportaciones de 31,6%, la industria 16,5% y las construcciones 34,8%, lo que ha derivado en el crecimiento de 9,5% del consumo privado y de 42,0% de las importaciones. Sin embargo, la agricultura registró disminuciones en todos los trimestres del año 2021, y se espera que este mal desempeño del sector continúe en el 2022 como resultado de la fuerte sequía que impactó severamente a la producción de soja y sus derivados con pérdidas esperadas del 50%.



En este contexto económico de fluctuaciones cíclicas, sumado a los efectos de la pandemia del covid-19, los servicios inmobiliarios y a las empresas también han seguido una tendencia similar. En el periodo 2016-2020 los servicios inmobiliarios disminuyeron desde un crecimiento de 6,2% en 2016 a un mínimo de 0,6% en 2020, registrando una importante recuperación en el 2021 subiendo a 2,6% con una expectativa de seguir subiendo a 5,0% en el 2022. Igualmente, la tasa de crecimiento de los servicios a las empresas ha ido disminuyendo desde 6,8% en 2017 a un mínimo histórico de -11,3% en 2020 durante la pandemia, registrando una considerable recuperación a 10,0% en 2021 con una expectativa favorable de 8,0% en 2022.



Esta tendencia de los servicios inmobiliarios estuvo también reflejada en el Estimador de Negocios (ECN) del rubro de las construcciones, cuyo indicador ha registrado un mayor volumen de negocios en el año 2021, comparado con años anteriores, aunque a finales del año 2021 su nivel fue de 142 inferior a 151 al cierre del 2020. Este indicador ha registrado mejores cifras en promedio en el año 2021, comparado con los años 2020 y 2019, reflejando una importante recuperación del sector en línea con el repunte de la economía, lo que a su vez estuvo impulsado por un mayor crecimiento del sector industrial, del consumo y las importaciones.

EVALUACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo estará compuesto por bienes inmuebles ubicados en el eje corporativo de Asunción, con alta demanda de alquiler y potencial plusvalía en base a la revalorización de la zona

De acuerdo al Prospecto de las cuotas de participación del Fondo de Inversión, cuya emisión fue autorizada por la Comisión Nacional de Valores según Registro N° 49 de fecha 09/May/2022, inscrita en la Bolsa de Valores de Asunción según Resolución N° 2.448/22 de fecha 13/Jun/2022, el monto total autorizado del Fondo es de USD 5.000.000 con un plazo de duración de 5 años, y valor nominal de cada cuota de USD 1.000 siendo estas cuotas de oferta pública negociables en el mercado bursátil.

En forma general, el objeto principal del Fondo es invertir en el sector inmobiliario. Para ello, el Fondo podrá invertir en bienes inmuebles situados en la República del Paraguay. Los inmuebles serán alquilados con la finalidad de obtener rentas, y posteriormente serán vendidos para capturar la plusvalía generada. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podrá invertir en títulos valores definidos en el Reglamento Interno. De esta forma, el Fondo se constituye con el propósito de invertir en el sector inmobiliario, para lo cual podrá celebrar todos los actos jurídicos que sean necesarios y tengan relación con su objeto.

Inmueble	Unidades	Superficie	Tasación
Edificio Sky Park Piso 17 Torre 1 y Piso 18 Torres 1 y 2	12 oficinas 24 cocheras 3 bauleras	1.178,31 mts2	USD 2.685.507
Edificio Park Plaza Piso 11	7 oficinas 25 cocheras	1.104,60 mts2	USD 2.385.507
TOTAL	19 oficinas 49 cocheras 3 bauleras	2.282,91 mts2	USD 5.071.014
Valor de venta rápida según tasación			USD 4.056.522

En particular, el Fondo ha definido conformar sus activos con oficinas corporativas, en los edificios Sky Park (torre 1 y 2) y Park Plaza, dos proyectos inmobiliarios finalizados y ubicados en el eje corporativo de Asunción, con una superficie total de 2.282,91 mts2 y un valor de tasación de USD 5.071.014, cuyo valor de venta rápida fue tasado con un descuento de 20% hasta USD 4.056.522. En total son 19 oficinas y 49 cocheras con 3 bauleras.

Al respecto, cabe señalar que 100% de las oficinas corporativas que serán adquiridas se encuentran alquiladas actualmente, con contratos que van entre 2 y 5 años, por lo que el Fondo obtendrá la renta proveniente de estos alquileres inmediatamente a partir de la adquisición de los inmuebles. Estos contratos se encuentran suscritos a favor de los propietarios de los inmuebles, que son las empresas La Marca S.A. y Portal Guaraní S.A. cuyos accionistas son también accionistas de la empresa desarrolladora EYDISA.

Por consiguiente, la calidad de los activos del Fondo estará respaldada por la propia naturaleza de los bienes inmuebles, considerando su calidad edilicia y su ubicación estratégica, lo que conlleva una alta demanda de alquiler con una potencial plusvalía por revalorización. Asimismo, un factor de fortaleza es la experiencia en el rubro y la capacidad de gestión de la empresa desarrolladora EYDISA, en términos comerciales, tanto para los alquileres como para la venta de las oficinas corporativas, lo que genera una adecuada expectativa de cumplimiento de los objetivos del Fondo, en cuanto a la generación de renta inmobiliaria y la preservación del capital invertido.

POLÍTICA DE INVERSIÓN

El Fondo cuenta con un Reglamento Interno que contempla todos los aspectos necesarios para su gestión y estructuración, con el fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos

Regional AFPISA gestionará las sumas de dinero aportadas por los cuotapartistas y los rendimientos del Fondo en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento Interno, pudiendo realizar las inversiones y operaciones que estime conveniente, dentro del marco establecido en dicho Reglamento y en el Contrato General de Fondos de Inversión. Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos debiendo observarse los límites mínimos y máximos por tipo de instrumento, en relación con el activo total del Fondo. Este Reglamento fue autorizado por Res CNV N° 24 E/22 de fecha 06 de Mayo de 2022.

Entre otros límites relevantes, el Reglamento del Fondo establece los siguientes parámetros de inversión:

Tipo de Instrumento	Mínimo	Máximo
Inmuebles	0%	100%
Acciones de sociedades registradas en la CNV	0%	100%
Títulos emitidos por el tesoro público o garantizados por el mismo, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV	0%	100%
Títulos soberanos emitidos internacionalmente por el Estado Paraguayo.	0%	100%
Títulos emitidos por las gobernaciones, municipalidades y otros organismos y entidades del Estado, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV, siempre y cuando posean calificación de riesgo local BBB o superior	0%	100%
Títulos a plazo de instituciones reguladas por el BCP y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior	0%	100%
Cuotas partes de fondos mutuos y aprobados por la CNV, con calificación de riesgo (py) Af o superior.	0%	100%

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto a su grado de concentración:

Porcentaje máximo de inversión en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado Paraguayo, Ministerio de Hacienda, o BCP: 100%

Porcentaje máximo de inversión del activo total del Fondo en títulos o activos emitidos o garantizados por una misma entidad: 10%

Porcentaje máximo de inversión del activo total del Fondo en títulos o activos emitidos o garantizados por un mismo grupo empresarial: 30%

Cuotas de fondos mutuos: 100%

Con respecto a la política de liquidez, Regional AFPISA mantendrá la mayor cantidad de fondos líquidos invertidos en los títulos o activos establecidos en el Reglamento. Sin perjuicio de ello, el Fondo podrá mantener su capital invertido en títulos o activos de fácil liquidación, y así poder cumplir con las obligaciones que se generen como consecuencia de las operaciones diarias del Fondo tales como, pago de impuestos inmobiliarios, pago de remuneraciones, entre otras.

Algunas de las inversiones del Fondo podrán estar garantizadas con garantías reales tales como hipoteca, fideicomiso, o personales tales como fianza, aval o codeudorías. En cada caso, el Fondo analizará la inversión y contratará la garantía que mejor se ajuste al caso particular. Asimismo, el Fondo podrá celebrar todos los actos jurídicos que se requieran para proteger los activos del Fondo, así como contratos de seguro, y ser beneficiario de pólizas de seguro, entre otros.

Los valores y bienes del Fondo estarán sujetos a las siguientes reglas sobre valorización de activos:

- Instrumentos de renta fija bursátiles o extrabursátiles: Valor de compra más intereses devengados con periodicidad diaria.
- Otros activos del Fondo: La valorización estará ajustada a precios de activos comparables en el mercado.
- La valorización de los inmuebles del Fondo será realizada por peritos tasadores independientes, debidamente matriculados, quienes deberán dar cumplimiento a todas las normas que regulan los Fondos Patrimoniales de Inversión.

La valorización será establecida dividiendo el valor del patrimonio neto del Fondo (activos netos) entre la cantidad de Cuotas en circulación, entendiéndose como tal aquellas Cuotas suscritas e integradas. A tal efecto, se tomará en cuenta el valor del patrimonio neto que resulte de la respectiva valorización de cierre de operaciones del Fondo, así como la cantidad total de Cuotas vigentes. En la determinación de la cantidad de Cuotas del Fondo vigentes en el día, se incluirán las suscripciones efectivizadas en ese día.

ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

El Reglamento Interno establece la política general para la gestión de los riesgos asociados con la administración del Fondo

Con respecto a la política de endeudamiento, el Fondo podrá endeudarse hasta el 25% del valor del patrimonio, y por un plazo máximo hasta su fecha de liquidación. Sin perjuicio de ello, la Asamblea de Cuotapartistas podrá decidir en qué casos el Fondo podrá endeudarse y fijar las bases y condiciones de la deuda a ser tomada. Podrán efectuarse nuevas emisiones de Cuotas por acuerdo de una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas del Fondo, considerando las posibilidades de crecimiento de las inversiones del Fondo y las necesidades de financiamiento de éste.

Regional AFPISA percibirá por la administración del Fondo una comisión de hasta el 1% (uno por ciento) anual más I.V.A. devengado mensualmente sobre el valor del patrimonio del Fondo y se debitará al día siguiente hábil del cierre del mes, mientras que el administrador inmobiliario percibirá 3% sobre el alquiler mensual. Adicionalmente, se prevé un "Success Fee" pagaderos a Regional AFPISA y al administrador inmobiliario, siempre y cuando la Tasa Interna de Retorno ("TIR") al momento de liquidar el Fondo sea superior al 8% (ocho por ciento) anual neto, previa deducción de gastos y costos. El monto a pagar será de hasta el 70% (setenta por ciento) del valor que resulte de la diferencia entre el valor de venta real de los activos del Fondo al momento de su liquidación, menos el valor de venta teórico que resulte en una TIR anual del 8%.

En cuanto al gobierno del Fondo, los Cuotapartistas se reunirán en asambleas ordinarias y extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la fecha de cierre anual de cada ejercicio, de acuerdo con lo establecido en la Ley 5.452/15. Las segundas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley 5.452/15, el Reglamento General de Mercado de Valores o el Reglamento entregue al conocimiento de las asambleas de Cuotapartistas. Las convocatorias serán comunicadas a la CNV con 15 (quince) días corridos de anticipación a la celebración de éstas, con indicación de los puntos del orden del día a ser tratados.

El Fondo contará con un comité de vigilancia que estará compuesto por tres representantes de los Cuotapartistas, que durarán 1 año en sus cargos, elegidos en asamblea ordinaria de Cuotapartistas. El comité de vigilancia tendrá las facultades, y deberá cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley 5.452/15 y el Reglamento General de Mercado de Valores. La remuneración de los miembros del comité de vigilancia y su presupuesto de gastos serán determinados por la asamblea ordinaria de Cuotapartistas y serán gastos a cargo del Fondo. Cada miembro del comité de vigilancia tendrá derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por Regional AFPISA de todo lo relacionado con la marcha del Fondo. Para el cumplimiento de sus funciones, el comité de vigilancia, en su primera sesión anual, elaborará un reglamento interno donde establecerán las normas relativas a su funcionamiento, deliberación y responsabilidades.

El Fondo, para el buen manejo de sus activos, contará con un comité de inversiones que estará constituido por un representante de Regional AFPISA y dos asesores externos, especializados en el rubro inmobiliario. El comité de inversiones sesionará cuando deban ser tomadas decisiones en cuanto a los siguientes temas, o cuando una situación específica requiera de su intervención: a) Renovación y/o renegociación de contratos de alquiler; y b) Análisis de opciones de venta de los Inmuebles que forman parte del Fondo. Las decisiones serán tomadas por mayoría simple. El comité de inversiones tendrá las siguientes funciones: a) Analizar las condiciones de mercado para renegociación de contratos de alquiler, o suscripción de nuevos contratos; y b) Analizar ofertas de compra y/o venta de Inmuebles.

FLUJO DE CAJA

El Flujo proyectado se basa en la plena ocupación de las oficinas corporativas con reajustes anuales de los alquileres, finalizando el periodo con la venta de los inmuebles revalorizados por un factor de plusvalía

Los ingresos proyectados de la renta inmobiliaria incorporan reajustes anuales establecidos en los contratos de alquiler, que oscilan entre 2% y 5% dependiendo del tipo y plazo de contrato. Asimismo, este flujo asume una ocupación plena en promedio de los inmuebles alquilados, ya que actualmente las oficinas a ser adquiridas se encuentran plenamente ocupadas, siendo la eventual variabilidad del sector inmobiliario incorporada en los flujos promedios bajo distintos escenarios.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO DEL FONDO INMOBILIARIO (En Dólares Americanos)							
Ingresos/Egresos	jul-dic/22	2023	2024	2025	2026	2027	feb-28
Ingresos por renta inmobiliaria	124.864	310.079	318.631	325.938	333.511	339.248	56.992
Ingresos por inversión financiera	2.905	8.115	8.529	8.603	8.681	8.751	1.619
Total Ingresos Operativos	127.769	318.194	327.160	334.541	342.192	347.999	58.611
Gastos Operativos y de Administración	-20.871	-48.302	-48.559	-48.778	-49.005	-49.177	-7.960
Impuesto inmobiliario		-5.656	-6.787	-6.787	-6.787	-6.787	-1.131
Total Egresos Operativos	-20.871	-53.958	-55.346	-55.565	-55.792	-55.964	-9.091
FLUJO OPERATIVO	106.898	264.236	271.814	278.976	286.400	292.035	49.520
Inversión y gastos asociados	-4.854.341						
Venta de inmuebles (sin Iva)							5.440.952
FLUJO DE INVERSIONES	-4.854.341	0	0	0	0	0	5.440.952
Cuotas del Fondo	5.000.000						
Distribución de rendimientos		-106.898	-264.236	-271.814	-278.976	-286.399	-5.782.507
FLUJO FINANCIERO	5.000.000	-106.898	-264.236	-271.814	-278.976	-286.399	-5.782.507
FLUJO DE CAJA	252.557	157.338	7.578	7.162	7.424	5.636	-292.035
Saldo Inicial	145.659	398.216	555.554	563.132	570.294	577.718	583.354
FLUJO FINAL ACUMULADO	398.216	555.554	563.132	570.294	577.718	583.354	291.319

El valor de venta de los inmuebles al final del periodo se estableció en base a una plusvalía estimada de 2,5% anual, sobre el valor de la inversión. Por tanto, el valor de venta implica un valor estimado de US\$ 2.405 por mt², siendo un valor razonable para la ubicación de los inmuebles y su potencial de plusvalía. Con todo, el flujo proyectado arroja una TIR de 7,5% promedio bajo distintos escenarios. Si bien el margen de cobertura puede ser mayor si el valor de adquisición es más cercano al valor de venta rápida, bajo un escenario de stress (considerando la venta final de los inmuebles con un descuento de 20%), el fondo de inversión sigue generando una TIR y un VAN razonables.

El flujo operativo proyectado del Fondo dependerá mayormente de la renta generada por el alquiler de las oficinas corporativas, lo que sumado a la inversión de los excedentes de liquidez, será suficiente para compensar los honorarios y gastos del Fondo, así como reeditar los rendimientos programados para los Cuotapartistas, razón por la cual será fundamental el mantenimiento del valor de los contratos de alquiler durante la vigencia del Fondo. Con todo, si bien el flujo financiero exige y contempla la distribución de rendimientos a partir del año 2023 hasta el vencimiento del plazo establecido, cuenta con una cobertura plena con los flujos operativos netos anuales, unidos a la evolución creciente por los ingresos de rentas inmobiliarias, con un saldo positivo de caja anual y al término del plazo de la inversión. Adicionalmente, según el Reglamento Interno, se podrá recurrir eventualmente al endeudamiento.

RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado está mitigado por las características y la ubicación de los bienes inmuebles, acompañado por una recuperación post pandemia del sector inmobiliario

El riesgo de mercado del Fondo está dado por el tipo de inversión, que en este caso al tratarse de bienes inmuebles, dado que su principal exposición se origina en la eventual pérdida de valor de mercado. Para mitigar este riesgo, el Fondo adquirirá inmuebles ubicados en una zona estratégica en el eje corporativo de Asunción, con alta demanda de alquiler y potencial plusvalía por revalorización. Asimismo, un factor mitigador del riesgo consiste en que las oficinas corporativas a ser adquiridas ya se encuentran alquiladas, con contratos entre 2 y 5 años de plazo y reajustes entre 2% y 5%.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria por su naturaleza está concentrado en un solo tipo de activo, por lo cual es susceptible a la variabilidad esperada de dicho sector, así como también al ser un fondo cerrado el riesgo de liquidez está mitigado, ya que no aplica el rescate de cuotas. Con respecto al riesgo cambiario, los contratos de alquiler están fijados en dólares americanos, así como también los rendimientos a ser pagados a los inversionistas, al igual que el valor de compra y venta del inmueble, por lo que este riesgo se encuentra mitigado.

En cuanto al riesgo económico del sector inmobiliario, se ha evidenciado una recuperación post pandemia tanto de los servicios inmobiliarios como de los servicios a las empresas, con una perspectiva favorable también del sector de la construcción, lo que genera una relativa baja exposición del Fondo en el corto plazo. Sin embargo, una eventual coyuntura económica adversa con inflación y aumento de tasas de interés podría generar cierta incertidumbre sobre la variabilidad del sector de los servicios inmobiliarios en el mediano plazo.

EMPRESA DESARROLLADORA

El Administrador Inmobiliario EYDISA posee amplia experiencia en el rubro con proyectos terminados de gran envergadura, demostrando adecuada capacidad de gestión con los edificios bajo su administración

La empresa EYDISA será el administrador inmobiliario del Fondo, que tendrá a su cargo la comercialización de los inmuebles, negociación del alquiler de los mismos, mantenimiento de los contratos vigentes de alquiler, búsqueda de potenciales locatarios en caso de ser necesario y todos los demás actos comerciales que sean necesarios para cumplir los objetivos del Fondo. En efecto, EYDISA ha sido la empresa desarrolladora de los proyectos inmobiliarios, que actualmente comprenden los edificios Sky Park 1 y 2 y Park Plaza, cuyas oficinas serán adquiridas por el Fondo, con lo cual se asegura la continuidad de las gestiones que ya se venían realizando. Asimismo, cabe señalar que EYDISA adicionalmente se encuentra construyendo la tercera torre Sky Park, que estará finalizada próximamente, para conectarse a las torres 1 y 2 ya existentes.

EYDISA fue fundada en el año 2013, cuyo capital accionario está distribuido en partes iguales, entre Gonzalo Faccas Tonelli, Martín Dominicci y Favio Gandelman, quienes al mismo tiempo son accionistas de las empresas Lamarca SA y Portal Guaraní SA, que son propietarias de las oficinas que estarán siendo adquiridas por el Fondo. Aunque EYDISA no tiene participación directa en otras empresas asociadas, sí la tienen sus directores en forma personal en casi todos los proyectos, y en distintos porcentajes en general minoritarios, como lo es en el caso de Portal Guaraní SA (edificio Park Plaza), pero en el caso de Lamarca SA (edificio Sky Park) la empresa pertenece a los mismos socios de EYDISA y también por partes iguales.

La experiencia de EYDISA en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios es muy amplia en el país, abarcando en total 6 edificios concluidos en 5 ciudades y 40.000 mts2 entregados, con 35.000 mts2 en ejecución. Actualmente, la empresa se encuentra gerenciando el proyecto Buzios en Pedro Juan Caballero, Terrazas del Lago en Herandarias (ambos edificios ya terminados y con terrenos disponibles), los edificios Bali dentro de AquaVillage en Altos ya terminado solo realizando cobranzas remanentes, el edificio Cruz del Chaco en Villa Morra, ya terminado, actualmente liquidando las utilidades finales a los inversores, Residencias del Puerto en Hernandarias (casas terminadas y lotes mayoritariamente vendidos, proyecto terminado, cobrando cuotas y realizando las últimas ventas de lotes), y también otro proyecto en marcha en Asunción.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO
ADMINISTRACIÓN Y PROPIEDAD

La Administradora está dirigida y controlada por Regional Casa de Bolsa que a su vez es una filial del Banco Regional SAECA, cuya gobernanza y estructura organizacional está compartida con la Casa de Bolsa

Regional AFPISA inició sus operaciones en Agosto de 2020 siendo Regional Casa de Bolsa S.A. su principal accionista (99,98% del capital). Por consiguiente, Regional AFPISA nace con la figura de Filial, siendo el Banco Regional el accionista final con el objetivo de brindar a la sociedad, y a través de ella a todo el mercado, transparencia, integridad y solvencia. A través de Regional Casa de Bolsa S.A., Regional AFPISA cuenta como aliado estratégico a Larrain Vial, Casa de Bolsa Chilena con más de 80 años de experiencia, líder en mercado Latinoamericano con presencia en Estados Unidos, Colombia y Perú. Administra una cartera de inversión de más de USD 27.800 millones de activos con más de 50.000 clientes y con un equipo de 800 colaboradores. Por su parte, Regional AFPISA se encuentra administrando un patrimonio neto por valor de Gs. 93.724.896.329 en el Fondo Mutuo RF Cash PYG y USD 33.595.727,83 en el Fondo Mutuo RF Cash USD, con rendimientos promedios de 5,21% y 2,31%, respectivamente, según cifras al cierre de junio de 2022.

REGIONAL AFPISA	
DIRECTORIO	
Mirtha Viviana Trociuk Pleva	Presidente
Marcelo Gabriel Prono Toñáñez	Vicepresidente Gerente General
Karen María Oleñik Memmel	Director Titular
Guillermo Alexis Céspedes Mazur	Síndico Titular

El Directorio de la Administradora está compuesto por tres miembros titulares quienes se encargan de la gestión estratégica y la dirección ejecutiva de los negocios de la sociedad. El cargo de Presidente de Regional AFPISA ocupa la Sra. Mirtha Viviana Trociuk Pleva, quien también es Presidente de la Casa de Bolsa, con amplia trayectoria dentro del Banco Regional. El Vicepresidente de la Administradora y de la Casa de Bolsa es Marcelo Prono, quien también ocupa el cargo de Gerente General, con vasta experiencia en el mercado financiero. La Directora Comercial es Karen Oleñik Memmel, quien posee amplia experiencia en el rubro y cuenta con 10 años dentro del grupo.



La Administradora posee una estructura razonable acorde a su etapa de evolución y crecimiento, con responsabilidades y controles adecuadamente definidos a través de diferentes Manuales donde se describe el cargo, perfil requerido, estructura de dependencias, y tareas generales. La estructura organizacional de Regional AFPISA está entrelazada con Regional Casa de Bolsa, lo que genera una mayor eficiencia de costos operativos mediante la economía de escala.

POLÍTICA Y PROCESO DE ESTRUCTURACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

La Administradora cuenta con una política general de estructuración de fondos de inversión, donde se establecen los procesos y las pautas para la evaluación y selección de proyectos

Regional AFPISA en conjunto con Regional Casa de Bolsa, cuentan con la estructura y los procesos para la toma de decisiones respecto a los nuevos proyectos de inversión. De acuerdo a la política vigente, el proceso se inicia con la debida diligencia mediante la evaluación de los documentos estatutarios del cliente, así como también en paralelo se realiza el análisis del producto a desarrollar y su alcance en términos de riesgos operacionales.

Para el desarrollo de fondos de inversión se establece un Comité de Producto, para el procesamiento y análisis de la información cuantitativa y cualitativa del cliente. El proceso continúa con el análisis de mercado y el modelado y estructuración financiera, culminando con la elaboración del reglamento interno. Definida la estructura del fondo y el modelo financiero, el proyecto de inversión es presentado al Directorio para su análisis y aprobación.

Finalmente, se contrata un estudio jurídico especializado de reconocida trayectoria, para el proceso de debida diligencia de los aspectos legales y normativos, a fin de minimizar los potenciales riesgos legales asociados al proyecto, para tomar las medidas legales respectivas de cobertura. El proceso de registro del Fondo de Inversión conlleva el trabajo conjunto del equipo de Finanzas Corporativas de Regional Casa de Bolsa y Regional AFPISA, con el apoyo del estudio jurídico contratado para el efecto.

GESTIÓN OPERATIVA Y SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora realiza una eficiente gestión operativa de inversiones, mediante adecuados procesos y sistemas de control a través de la interacción de diversos comités

Regional AFPISA realiza su gestión operativa basada en procesos y sistemas, cuya organización y gobernanza se desarrolla mediante la interacción de diversos comités, reglamentados mediante manuales y formalizados a través de sus respectivas actas. De esta forma, los comités se conforman con el propósito de establecer una estructura de gobierno corporativo para fortalecer las funciones operativas, la toma de decisión estratégica y dotar con un marco de integridad y objetividad a la gestión integral de cada uno de los colaboradores que gestionan y administran los fondos. A partir de decisiones acordadas en dichos comités, se espera obtener un resultado optimizado en el rendimiento y la calidad de riesgo del producto.

Al respecto, los comités en los que se apoya la Administradora para la gestión de sus fondos mutuos y de inversión son:

- **Comité Asset Management Táctico:** Realizar las decisiones de inversión según los Reglamentos Internos, evaluar y mitigar el riesgo de la cartera, considerando la duración y la calidad de los títulos dentro de la cartera;
- **Comité de Asset Management:** Analizar temas relacionados a rendimiento, mercado, crecimiento de patrimonio, dificultades u oportunidades identificadas, comparativo del desempeño en relación al mercado;
- **Comité de Cumplimiento:** Garantizar que todas las operaciones se realicen conforme normativas y regulaciones. Verificar los datos y antecedentes de cuotapartistas, previo al ingreso, de manera a evitar riesgos reputacionales y de otra naturaleza. Controlar los emisores en los cuáles se invierten.

Con respecto al ambiente de control interno, las auditorías internas se realizan conforme un Plan anual establecido por el Auditor Interno, el cual es aprobado en el primer mes de cada año. Tanto las Auditorías sobre Operaciones como Back Office, Cumplimiento y Comercial se desarrollan con frecuencia bi-anual cuyos meses de definen cada año, mientras que la de Control Interno es anual. En caso de necesidad, se realizan revisiones extraordinarias, cuyos resultados constan en informes especiales.

La Administradora cuenta con una adecuada estructura tecnológica. Se cuenta con un Datacenter compuesto por 2 servidores físicos donde se ejecuta MS Hyper V. En cada equipo físico se aloja un servidor virtual por servicio crítico y su respectiva contingencia en el otro equipo físico. El sistema de gestión se desarrolla en la plataforma Core ESCO Visual Fondos. Los servidores son equipos virtualizados sobre MS Hyper-V montados sobre Windows Server 2012R2.

Se cuenta con un servidor de Aplicaciones sobre Windows Server 2012R2 con rol de IIS donde está alojado el sitio web y el servicio Web API. Además, se cuenta con servidores virtualizados para ambiente de pruebas, con su respectivo servidor de BD para pruebas (ambiente de Test). Además, se dispone de 2 controladores de Dominio Active Directory de Windows replicados, y con Servidor de Archivos para Documentos de usuarios y grupos.

Con respecto a la seguridad informática, se cuenta con un Servidor Virtual para Backups (repositorio) o sistema de respaldo local y un Servidor de Base de Datos Microsoft SQL de Contingencia (mirroring – pasiva). La empresa posee 1 Servidor WSUS para mantenimiento y soporte a actualizaciones de Sistema Operativo Window y 2 Servidores NTP para sincronización de hora.

Se cuenta con 1 servidor de Antivirus con Symantec v14 montado sobre Windows Server 2012R2 físicos y en cada equipo físico se aloja 1 servidor virtual por servicio crítico y su respectiva contingencia en el otro equipo físico. Para garantizar la seguridad de la información, se realizan diversos backups en diferentes logs y servidores.

SOLVENCIA Y RENTABILIDAD

La Administradora registra adecuados niveles de solvencia y desempeño financiero, así como también eficientes rendimientos en los fondos administrados en relación con la calidad de los activos administrados

REGIONAL AFPISA				
En millones de Guaraníes				
BALANCE	dic-20	dic-21	jun-22	Var%
Disponibilidades	274	1.477	184	-87,6%
Inversiones temporarias	2.595	5.180	8.160	57,5%
Créditos	66	500	406	-18,7%
Otros	35	42	71	68,7%
Activo Corriente	2.970	7.199	8.821	22,5%
Propiedad, Planta y Equipo	0	0	0	---
Otros	656	525	471	-10,2%
Activo No Corriente	656	525	471	-10,2%
ACTIVO TOTAL	3.626	7.724	9.292	20,3%
Deuda Comercial	22	676	837	23,8%
Pasivo Corriente	22	676	837	23,8%
Deuda Comercial	0	0	0	---
Pasivo No Corriente	0	0	0	---
PASIVO TOTAL	22	676	837	23,8%
Capital	3.500	5.000	5.098	2,0%
Reservas	0	104	1.950	1775,0%
Resultado del ejercicio	104	1.944	1.407	-27,6%
PATRIMONIO NETO	3.604	7.048	8.455	20,0%
RESULTADO	dic-21	jun-21	jun-22	Var%
Ventas netas	4.041	1.496	3.006	101,0%
Gastos Operativos	-1.874	-558	-1.413	153,3%
Utilidad Operacional (EBITDA)	2.167	938	1.594	69,9%
Depreciación	0	0	0	---
Utilidad Operacional Neta (EBIT)	2.167	938	1.594	69,9%
Gastos Financieros	0	0	0	---
Utilidad Ordinaria	2.167	938	1.594	69,9%
Resultado no operativo	0	0	0	---
Utilidad Antes de Impuestos	2.167	938	1.594	69,9%
Impuestos	-223	-94	-187	98,2%
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.944	844	1.407	66,7%

Desde el inicio de sus operaciones en el 2020, Regional AFPISA ha ido evolucionando y creciendo de acuerdo a la dinámica del mercado local de capitales, cerrando el corte de junio 2022 con activos administrados por valor de Gs. 93.724.896.329 en el Fondo Mutuo RF Cash PYG y USD 33.595.727,83 en el Fondo Mutuo RF Cash USD, con un rendimiento de 5,21% y 2,31%, respectivamente, totalizando aprox. USD 47 millones en carteras de inversión.

Este mayor volumen ha derivado en la generación ventas, que alcanzó Gs. 3.006 millones en Jun22, con una utilidad neta de Gs. 1.407 millones al cierre del primer semestre de 2022, siendo un adecuado nivel de desempeño financiero. Asimismo, la Administradora ha incrementado su capital desde Gs. 3.500 millones en Dic19 a Gs. 5.098 millones en Jun22, reflejando una adecuada solvencia patrimonial en línea con el crecimiento del negocio.

Asimismo, cabe destacar que Regional AFPISA forma parte del grupo del Banco Regional SAECA, lo que constituye un importante respaldo patrimonial a la gestión de la Administradora, en especial sobre los activos administrados. Con respecto a los planes de expansión y nuevos negocios, aunque en el 2021 los primeros proyectos se centraron en la oferta de Fondos Mutuos de Liquidez, para los diferentes segmentos de inversores, a partir del 2022 se ha planificado el desarrollo y estructuración de Fondos de Inversión en Economía Real, buscando otorgar nuevas alternativas a las diferentes industrias del país con énfasis en los sectores Agrícola, Ganadero, Industrial e Inmobiliario, donde el Grupo Regional cuenta con una experiencia de alto nivel.

ANEXO

NOTA: El informe fue preparado con base a las informaciones proporcionadas por Regional AFPISA sobre la estructura y conformación del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta Variable EYDISA, así como otros aspectos que han permitido el análisis y la evaluación de la calidad y rentabilidad de las cuotas de participación, como los antecedentes e informaciones complementarias relacionadas al desarrollador, las cuales han sido consideradas como representativas y suficientes dentro del proceso de calificación.

La emisión de la calificación del Fondo de Inversión de Inmobiliaria de Renta Variable EYDISA se ha sometido al proceso de calificación en cumplimiento a los requisitos del marco normativo, en virtud de lo que establece la Ley N.º 3.899/09 y de la Resolución CNV CG N° 30/21 de la Comisión Nacional de Valores, así como a los procedimientos de calificación de Solventa&Riskmétrica S.A..

INFORMACIÓN PRINCIPAL RESUMIDA DE LA ADMINISTRADORA, DEL FONDO Y OTRAS EMPLEADA EN EL PROCESO DE CALIFICACIÓN:

1. Estados financieros y contables anuales de Regional AFPISA de los periodos 2020, 2021 y del 30 de junio de 2022.
2. Informaciones de Regional AFPISA sobre base societaria, organización, estructura, entorno y políticas, entre otras.
3. Informaciones de los fondos administrados por Regional AFPISA hasta el corte de junio de 2022.
4. Detalles de la planificación del Fondo de Inversión.
5. Políticas y proceso de Estructuración del Fondo de Inversión.
6. Detalle de los plazos de contratos y tasación de inmuebles.
7. Detalles de las oficinas de los Edificios Skypark 1 y 2 y Park Plaza
8. Pólizas de seguros de los edificios Sky Park 1 y 2 y Park Plaza.
9. Reglamento Interno del Fondo de Inversión aprobado según Resolución CNV N° 24 E/22.
10. Proyección del flujo de ingreso y rentas del Fondo de Inversión.
11. Informaciones sobre la situación financiera, experiencia, proyectos inmobiliarios realizados y en curso pro EYDISA.
12. Prospecto de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión de Renta Inmobiliaria-EYDISA.
13. Certificado de Registro CNV N° 049 de fecha 09/05/2022.

LOS PROCEDIMIENTOS SE REFIEREN AL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE:

1. Los estados contables y financieros históricos con el propósito de analizar la evolución de la Administradora, así como su experiencia y entorno de actuación y gestión de fondos patrimoniales de Inversión.
2. Detalles de la Política y Procedimientos para la evaluación del entorno y ambiente de gestión de la Administradora.
3. La estructura y calidad del Fondos de Inversión Inmobiliaria, considerando las informaciones relacionadas a los inmuebles para su conformación y gestión.
4. Detalles sobre la experiencia y el papel del Desarrollador dentro del Fondo de Inversión, y su relevancia en el primer fondo de inversión de la Administradora
5. Proyecciones, coherencia de los supuestos y las informaciones que la conforman.
6. Entorno económico y del segmento de mercado.
7. Características del Prospecto de las cuotas de participación del Fondo de Inversión de Renta Inmobiliaria EYDISA.

La emisión y publicación de la calificación del **FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDISA**, se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley N.º 3.899/09 y la Resolución CNV CG N° 30/21.

Fecha de calificación: 01 de Agosto de 2022

Fecha de Publicación: 02 de Agosto de 2022

Corte de Calificación: Estados financieros al 30 de junio de 2022.

Certificado de Registro CNV N°: 49 del 09/May/22

Calificadora: **Solventa&Riskmétrica S.A. Calificadora de Riesgos**

Edificio Atrium 3er. Piso | Dr. Francisco Morra esq. Guido Spano |

Tel.: (+595 21) 660 439 (+595 21) 661 209 | E-mail: info@solventa.com.py

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN	CALIFICACIÓN	
	CATEGORÍA	TENDENCIA
FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDISA	pyAf+	Estable
<p>Riesgo de Crédito</p> <p>Af: Nivel de protección de cuotas ante pérdidas asociadas a riesgo crediticio del fondo es fuerte. El fondo es susceptible a los efectos adversos derivados de cambios en las condiciones y circunstancias económicas.</p> <p>Riesgo de Mercado</p> <p>S2: De Baja a moderada sensibilidad de cuotas a las condiciones cambiantes del mercado.</p>		

NOTA: “La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, un aval o garantía de una emisión o su emisor, sino un factor complementario para la toma de decisiones”.

Las categorías y sus significados se encuentran en concordancia con lo establecido en la Resolución CNV CG N° 30/21 del 13/Set/21 de la Comisión Nacional de Valores, la cual se encuentra disponible en nuestra página web.

Esta calificación de riesgos no es una medida exacta sobre la probabilidad de incumplimiento de deudas, ya que no se garantiza la calidad crediticia del deudor. La misma está basada en la metodología de evaluación de riesgos establecida en el Manual de Fondos Patrimoniales de Inversión, el cual está disponible en nuestra página web.

Solventa&Riskmétrica incorpora en sus procedimientos el uso de signos (+/-), entre las escalas de calificación AA y B. El fundamento para la asignación del signo a la calificación final de la Solvencia está incorporado en el análisis global del riesgo, advirtiéndose una posición relativa de menor (+) o mayor (-) riesgo dentro de cada categoría, en virtud de su exposición a los distintos factores y de conformidad con metodologías de calificación de riesgo.

La calificación no constituye una auditoría externa, ni un proceso de debida diligencia, y se basó exclusivamente en información pública y en la provisión de datos por parte de REGIONAL AFPISA, por lo cual Solventa&Riskmétrica no garantiza la veracidad de dichos datos ni se hace responsable por errores u omisiones que los mismos pudieran contener. Asimismo, está basada en los Estados Económicos, Patrimoniales y Financieros de REGIONAL AFPISA con dictamen de auditoría externa al 31 de Diciembre de 2021 por la firma Deloitte y los Estados Financieros al 30 de Junio de 2022, sin dictamen de auditoría externa.

Más información sobre esta calificación en:

www.riskmetrica.com.py

www.solventa.com.py

Calificación aprobada por:	Comité de Calificación	Informe elaborado por:	Econ Julio Noguera
	SOLVENTA&RISKMETRICA S.A.		Analista de Riesgos