

FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDISA

VALOR DEL FONDO: USD. 1.206.710.-

VALOR MÁXIMO: USD 5.000.000.-

CERT. CNV N°: 049_09052022

FONDO EYDISA	CALIFICACIÓN JUN /2023	ACTUALIZACIÓN JUN /2024	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. S2: De Baja a moderada sensibilidad de cuotas a las condiciones cambiantes del mercado.
RIESGO DE CRÉDITO	<i>pyAf+</i>	<i>pyAf+</i>	
TENDENCIA	ESTABLE	ESTABLE	
RIESGO DE MERCADO	S2	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
SUDAMERIS ASSET MANAGEMENT
A.F.P.I.S.A.

EMPRESA DESARROLLADORA
EYDISA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

TENDENCIA

La tendencia **Estable** refleja la adecuada expectativa del desarrollo y la evolución del Fondo y el valor de sus activos invertidos en bienes inmuebles ubicados en una zona de alta demanda y constante revalorización.

FORTALEZAS

- Fondo invertido en activos inmobiliarios en el centro corporativo y financiero de Asunción, cuyo valor se incrementa en base a una plusvalía anual.
- Estructura eficiente y elevada solvencia de la administradora perteneciente al grupo del Banco Sudameris Bank S.A.E.C.A.
- Experiencia del desarrollador inmobiliario EYDISA en la administración y gestión de proyectos concluidos.

RIESGOS

- Renta esperada sujeta a la variabilidad del sector inmobiliario y mantenimiento de contratos de alquiler.
- Riesgos inherentes de comercialización por la elevada competencia en la oferta de oficinas corporativas.
- Industria de fondos inmobiliarios aún en vías de consolidación en Paraguay.

FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

Solventa&Riskmétrica mantiene la calificación **pyAf+** con tendencia **Estable** y riesgo de mercado **S2** del Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria EYDISA, con fecha de corte al 30 de Junio de 2024, fundamentada en la adecuada estructura y calidad de los activos, a partir de las inversiones y adquisiciones de 5 oficinas corporativas, en pleno funcionamiento y alquiladas en el edificio Sky Park 1, ubicadas en una zona de alta demanda y continua revalorización, los cuales generan un flujo periódico y bridan la cobertura de las cuotas de participación, preservando su valor y la potencial generación de plusvalías. A su vez, contempla la experiencia y continuo involucramiento de la administradora y del desarrollador inmobiliario en el fondo.

El riesgo de mercado **S2**, que considera el tipo de Fondo cerrado y la naturaleza de los activos sobre los que los fondos son invertidos, se mantiene de baja a moderada la exposición de las cuotas con respecto a los cambios en las condiciones de mercado. Esto teniendo en cuenta las condiciones existentes de mercado y la competencia en la oferta de opciones de inversión, lo que sumado a la adecuada gestión del fondo, han reflejado el mantenimiento relativo del flujo de alquileres e inversiones financieras, con un riesgo de alquiler o venta mitigado en parte por la explotación del negocio por parte de la empresa desarrolladora EYDISA, con amplia experiencia en el mercado inmobiliario e importantes proyectos culminados bajo su administración. Esto se ve reflejado en el mantenimiento del alquiler de los inmuebles adquiridos al corte de Junio de 2024.

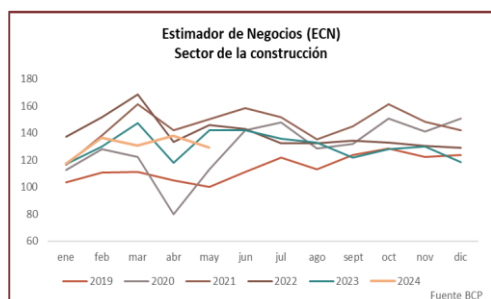
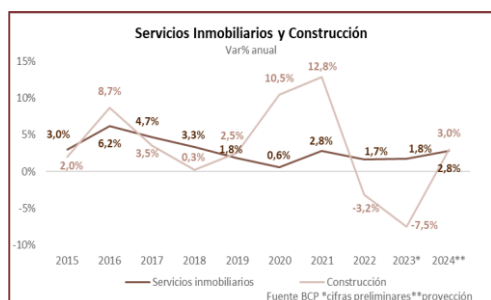
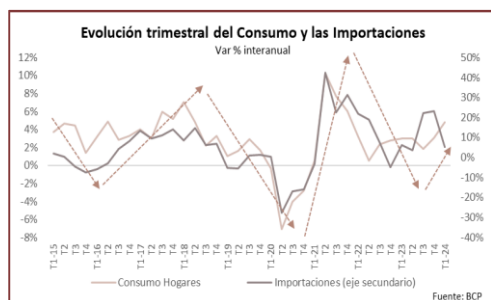
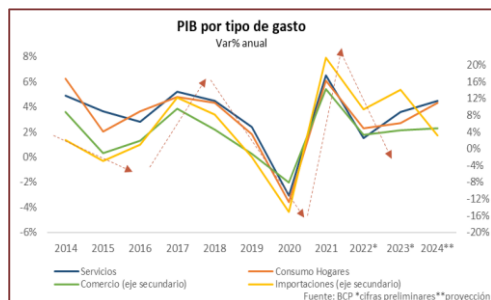
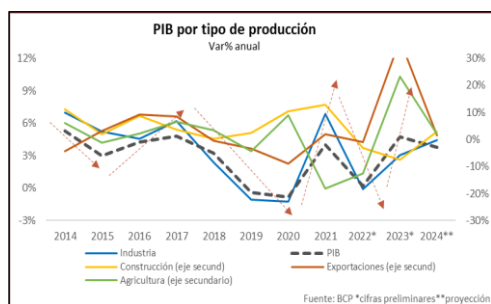
La administradora del Fondo contempló el cambio de su denominación a Sudameris Asset Management A.F.P.I.S.A. y de su Alta Dirección, como empresa filial, de su accionista final Sudameris Bank S.A.E.C.A., luego de la culminación del proceso de fusión y adquisición registrada. Esto favoreció el aumento de los fondos administrados, la continuidad de la gestión de los fondos vigentes y la ejecución de los planes de negocios, con una eficiente estructura interna y la consolidación de su equipo de profesionales. En Jun24, la administradora alcanzó 3 Fondos Mutuos, con la incorporación del Fondo Mutuo Evolución - PYG en el mes de Octubre de 2023, y 2 Fondos de Inversión, cuyos activos ascienden a un valor consolidado de USD 78,3 millones.

Asimismo, con respecto al Fondo de Inversión EYDISA, la administradora ha registrado un mejor desempeño financiero en Jun24, acompañado del mantenimiento del periodo de proyección y maduración del Fondo hasta finales de 2027.

Al cierre del primer semestre de 2024, el Fondo mantuvo el nivel de recursos invertidos en 5 bienes inmobiliarios, ubicados en el edificio SkyPark, Torre 1, ajustado a los fondos captados, con 1.174 cuotas partes en circulación, y un aumento interanual del valor total de activos netos desde USD 1.202.695 en Jun23 a USD 1.206.710 en Jun24. Si bien el valor de las inversiones en las 5 oficinas corporativas se mantuvo en USD 1.081.277, fue acompañado por un aumento interanual de las inversiones financieras (repo colocador) en 38,13%, hasta USD 146.470, y de las disponibilidades en 11,00%, hasta USD 11.473.

Los ingresos totales crecieron 4,69% interanual hasta USD 44.226 en Jun24, principalmente por las mayores ganancias en inversiones, y donde los alquileres cobrados representan el 92% de los ingresos totales. La disminución de los egresos, asociadas principalmente a menores impuestos, tasas y contribuciones, favorecieron un aumento interanual del resultado desde USD 26.996 en Jun23 a USD 31.012 en Jun24, con efecto favorable en el valor trimestral de las cuotas.

ECONOMÍA E INDUSTRIA



La economía del país se ha comportado de manera muy variable durante los últimos 10 años. El periodo 2013-2015 fue de un ciclo económico descendente, seguido por otro con una tendencia positiva en el periodo 2016-2017. Sin embargo, en el periodo 2018-2020, la economía ha experimentado una marcada desaceleración, reflejada en una tendencia negativa que se agudizó en el año 2020 por la pandemia del COVID-19, con registro de bajas tasas históricas de crecimiento en todos los sectores de la economía.

En el 2020, los sectores de las exportaciones y de la industria han registrado mínimos de -9,0% y -1,3%, respectivamente, lo que ha influido en la disminución del PIB a un mínimo histórico de -0,8%. Como excepción, la agricultura y el sector de la construcción tuvieron comportamientos positivos, alcanzando altas tasas de crecimiento de 9,0% y 10,5%, respectivamente. La contracción del periodo 2018-2020, ha generado también una reducción de los sectores que gastan en la economía. Los sectores del PIB por tipo de gasto han registrado tasas negativas mínimas en el 2020 de -3,6% en Consumo, 4,7% en la Formación Bruta de Capital y -15,2% en Importaciones.

Sin embargo, en el 2021 la economía ha registrado una importante recuperación, luego de la recesión económica del año 2019 y la pandemia del COVID-19 del año 2020. Los sectores del comercio, servicio, importaciones y construcción alcanzaron tasas históricas de crecimiento altas en el 2021 de 14,3%, 6,5%, 21,8% y 12,8% respectivamente, lo que ha generado un crecimiento del PIB de 4,0%. El sector agroexportador registró una contracción en el 2021, con una tasa negativa del sector agrícola de -18,2% y una baja tasa del sector exportador de solamente 2,1%. La agricultura registró disminuciones en todos los trimestres del año 2021, como resultado de la fuerte sequía que impactó severamente a la producción de soja y sus derivados, con pérdidas del 50%.

Las cifras preliminares del año 2022 reflejan un bajo crecimiento del PIB de solamente 0,2%, condicionado por la situación económica del sector agroexportador, con tasas negativas de -12,7% y -1,6% para la agricultura y las exportaciones, respectivamente. Este menor desempeño de la economía en el 2022 ha repercutido sobre la industria, las importaciones y el consumo, registrando tasas bajas de 0,1%, 5,6% y 2,2% respectivamente.

Esta situación se ha visto agravada por la inflación acumulada de 6,8% al cierre del 2021 y de 8,1% al cierre del 2022, explicada por el aumento de los precios de los alimentos y de la energía, a causa, entre otros, de los efectos del prolongado conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, así como por las disrupciones en las cadenas globales de suministros de productos manufactureros, a causa de la falta de microchips y semiconductores por el efecto del confinamiento obligatorio en China, para detener la expansión de contagios de COVID-19.

Al cuarto trimestre del 2023, el consumo privado ascendió 3,1% interanual debido al desempeño de los servicios, los bienes durables y no durables. A su vez, las importaciones crecieron 23,2% interanual, explicado por aumentos en maquinarias y equipos, productos químicos, y farmacéuticos. Además, la manufactura creció 9,6% interanual, generado por la producción de aceites y carnes. No obstante, se registraron descensos en la producción de azúcar, y papel y sus derivados. En contraste, la construcción descendió 8,5% interanual, producto de la menor ejecución de obras privadas y públicas, lo cual generó la menor demanda de insumos (cemento y asfalto). De esta manera, el PIB trimestral aumentó 4,9%, y el PIB acumulado creció 4,7% en el 2023.

En este contexto económico de fluctuaciones cíclicas, el Sector de la Construcción ha presentado una importante reducción en la actividad, con una tasa de crecimiento negativa del -7,5% al cierre del ejercicio 2023, por debajo de lo registrado en el 2022 con el -3,2%. Además, tal dinámica se ha reflejado también en el descenso en el Estimador de Cifras de Negocios para el Sector de la Construcción, con un promedio de 130 para el 2023, inferior al promedio de 139 durante el 2022. También, durante los primeros cinco meses del 2024 dicho indicador ha registrado un promedio de 130, ligeramente inferior a lo registrado en mayo del año anterior con 131. En contrapartida, el sector de Servicios Inmobiliarios ha mostrado mayor estabilidad, con un crecimiento desde 1,7% en el 2022 hasta 1,8% en el 2023, tasa por encima de los registrado durante la pandemia del COVID - 19 en el 2020.

EVALUACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Fondo de Renta Inmobiliaria enfocado en las oficinas corporativas en zona de alta demanda, con ingresos compuestos principalmente por alquileres y mayores resultados por tenencia de inversiones

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDISA						
En dólares americanos US\$						
ESTADO DEL ACTIVO NETO	dic-22	dic-23	Var%	jun-23	jun-24	Var%
Disponibilidades	12.230	8.026	-34,4%	10.337	11.473	11,0%
Créditos	14.584	7.681	-47,3%	12.926	6.094	-52,9%
Intereses a cobrar plazo fijo	-	68	0,0%	63	72	14,3%
Inversiones	1.115.365	1.227.747	10,1%	1.187.312	1.197.862	0,9%
ACTIVO BRUTO	1.142.179	1.243.522	8,9%	1.210.638	1.215.501	0,4%
Comisiones a Pagar	-815	-866	6,3%	-843	-1.691	100,6%
Provisión de expensas	-	-600	0,0%	-600	-600	0,0%
Acreedores por Operaciones	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Otros Pasivos	-6.500	-6.500	0,0%	-6.500	-6.500	0,0%
ACTIVO NETO	1.134.864	1.235.556	8,9%	1.202.695	1.206.710	0,3%
Cuotas partes en circulación	1.124	1.174	4,4%	1.174	1.174	0,0%
Valor cuotas partes al cierre	1.010	1.052	4,2%	1.024	1.028	0,4%
INGRESOS Y EGRESOS	dic-22	jun-23	Var%	jun-23	jun-24	Var%
Alquileres Cobrados	22.410	81.240	262,5%	40.620	40.708	0,2%
Resultados por tenencias de inv.	1.442	5.306	268,0%	1.626	3.519	116,4%
Otros Ingresos	211.875	-	-100,0%	-	-	0,0%
TOTAL INGRESOS	235.727	86.546	-63,3%	42.246	44.227	4,7%
Comisiones abonadas	-2.782	-9.006	223,7%	-4.340	-6.338	46,0%
Gastos Operativos	-10.726	-17.523	63,4%	-10.866	-6.785	-37,6%
Otros Egresos	-211.859	-161	-99,9%	-44	-93	111,4%
TOTAL EGRESOS	-225.367	-26.690	-88,2%	-15.250	-13.216	-13,3%
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.360	59.856	477,8%	26.996	31.011	14,9%

El Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria EYDISA es un patrimonio integrado por aportes de cuotapartistas establecido inicialmente por Regional A.F.P.I.S.A. en el año 2022 y actualmente gestionado por Sudameris Asset Management A.F.P.I.S.A. (Sudameris AM) luego de un proceso de fusión por absorción entre ambas entidades durante el periodo 2022 – 2023.

Su valor máximo inicial ha sido establecido en USD 5.000.000 y un plazo de duración de 5 años (prorrogable por decisión de los cuotapartistas), y con cuotas negociables de valor nominal USD 1.000, las cuales han sido autorizadas anteriormente por la Comisión Nacional de Valores (hoy Superintendencia de Valores –SIV) según Registro N° 49 de fecha 09/05/2022 e inscriptas en la Bolsa de Valores de Asunción (BVPASA) según Resolución N° 2.448/22 de fecha 13/06/2022 y rectificadas por Resolución BVPASA N° 2.490/22 de fecha 23/08/2022.

El objeto principal del Fondo es invertir los recursos captados en la compra de bienes inmuebles situados en la República del Paraguay, con la finalidad de obtener rentas por el alquiler de dichas propiedades.

En ese sentido, el Fondo fue constituido mediante la compra de oficinas corporativas en una zona de alta demanda de Asunción, cuyas unidades al momento de la adquisición ya estaban arrendadas a favor de terceros, por lo que la renta proveniente del alquiler de dichas oficinas se ha generado a partir de la fecha de compra.

Una vez cumplido el plazo establecido, las oficinas serán vendidas con una plusvalía, ya que, dada la naturaleza de los bienes adquiridos (considerando su ubicación estratégica y calidad de las construcciones) representan un respaldo, debido a que estas disponen de un amplio potencial de revalorización. Además, sin perjuicio del objeto principal, los excedentes de los recursos obtenidos fueron invertidos en títulos valores para generar renta adicional.



En un principio, el Fondo proyectó la compra de un mayor número de oficinas corporativas en los edificios Sky Park (tanto en la torre 1 como en la 2) y Park Plaza, ubicados en el eje corporativo de Asunción, con una estimación inicial de adquisición de 19 oficinas y 49 cocheras con 3 bauleras. No obstante, debido a las menores colocaciones de la serie 1, las estimaciones respecto a la cantidad de bienes a adquirir se redujeron.

En ese contexto, al cierre del primer semestre del 2024, el saldo total de inversiones ha ascendido a USD 1.197.862,42, lo cual ha representado un leve crecimiento del 0,9% con respecto a Jun23. Dichas inversiones han estado conformadas por inmuebles por USD 1.081.276,84 y el 90,27% del total de inversiones y por los recursos destinados al repo colocador con USD 116.585,58 y el 9,73% del total.

En Jun24, el Inventario adquirido consiste en 5 oficinas distribuidas entre los pisos 17 y 18 en la torre 1 del edificio Sky Park, incluyendo 10 cocheras y 2 bauleras. Las cuatro unidades del piso 18 fueron adquiridas en agosto del 2022, por USD 219.549,26 cada una, y la unidad del piso 17 fue adquirida por USD 203.079,80 en diciembre del mismo año. Además, cabe destacar que todos los inmuebles adquiridos se encuentran actualmente alquilados a empresas del rubro tecnológico, con contratos que van desde 2 hasta 5 años.

Asimismo, el activo neto ha aumentado levemente en 0,3%, desde USD 1.202.694,58 hasta USD 1.206.710,49 y se ha conformado principalmente por las inversiones con el 99,27% del total, y con respecto al desempeño financiero, el total de ingresos aumentó 4,7%, desde USD 42.245,58 en Jun23 hasta USD 44.226,95 en Jun24, explicado por el ascenso en los resultados por tenencia de inversiones en 116,4%, hasta USD 3.518,95, sumado al leve incremento del 0,2% en los alquileres cobrados, hasta USD 40.708.

Por otra parte, las comisiones abonadas han aumentado 46,0%, desde USD 4.340 en Jun23 hasta USD 6.337,60 en Jun24, aunque dicho aumento ha sido compensado por la reducción en los gastos operativos en 37,6%, de USD 10.866,22 en Jun23 a USD 6.784,96 en Jun24. De esta forma, el resultado del ejercicio se incrementó 14,9%, desde USD 26.995,68 en Jun23 hasta USD 31.011,56 en Jun24, lo que ha derivado, a su vez, en el aumento en el valor de la cuota de USD 1.024,44 en Jun23 a USD 1.027,68 en Jun24, entre 1.174 cuotas en circulación.

POLÍTICA DE INVERSIÓN

Inversiones basadas en su Reglamento Interno, con parámetros establecidos sobre los instrumentos y políticas enfocadas a la mitigación de riesgos

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%

Sudameris AM A.F.P.I.S.A. gestiona los recursos y los rendimientos de los cuotapartistas según las condiciones y normas establecidas en el Reglamento Interno, pudiendo realizar las inversiones y operaciones que considere conveniente dentro del marco establecido en el Reglamento y en el Contrato General de Inversión.

El Fondo se constituye con el propósito de invertir en el sector inmobiliario, para lo cual celebra todos los actos jurídicos que sean necesarios y tengan relación con su objeto. Al respecto, puede realizar contratos de compraventa de inmuebles, permuta, locación, sublocación, y todas aquellas operaciones

que sean requeridas para su desarrollo.

En esa línea, en su Reglamento (autorizado por el regulador según Res. N° 24 E/22 de fecha 06 de mayo de 2022), se establecen los parámetros mínimos y máximos de inversión por instrumento, teniendo en cuenta la proporción de cada uno de estos con respecto al activo total. Además, como política de diversificación de las inversiones por emisor, grupo empresarial y entidades relacionadas, dicho Reglamento establece los siguientes parámetros de inversión:

- Porcentaje máximo de inversión en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado Paraguayo, Ministerio de Hacienda, o el Banco Central del Paraguay (BCP): 100%
- Porcentaje máximo de inversión del activo total en títulos o activos emitidos o garantizados por una misma entidad: 10%
- Porcentaje máximo de inversión del activo total en títulos o activos emitidos o garantizados por un mismo grupo empresarial: 30%
- Cuotas de fondos mutuos: 100%

Si bien la Administradora mantiene la mayor cantidad de los recursos de los cuotapartistas invertidos en inmuebles, como política de liquidez tiene permitido mantener recursos invertidos en activos de fácil liquidación, y así poder cumplir con las obligaciones que se generen como consecuencia de las operaciones, como pago de impuestos inmobiliarios, remuneraciones, entre otros.

Cabe destacar que, según las políticas de garantías establecidas en el Reglamento Interno, algunas de las inversiones pueden contar con garantías reales como hipoteca o fideicomiso, o con garantías personales tales como la fianza, el aval o las codeudorías. En esa línea, el Fondo realiza un previo análisis de las posibles inversiones y asume la garantía que mejor se ajuste al caso particular, así como también, puede celebrar todos los actos jurídicos que se requieran para proteger sus activos, como contratos de seguro, ser beneficiario de pólizas de seguro, entre otros.

Referente a las políticas de valorización de activos, los bienes están sujetos a las siguientes reglas:

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

Por otra parte, la valorización de las cuotas se establece dividiendo el valor del patrimonio neto (activos netos) entre la cantidad de cuotas en circulación, entendiéndose como tal aquellas cuotas suscritas e integradas. A tal efecto, se toma 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 vigentes en el día, se incluyen las suscripciones efectivizadas en ese día.

Como política de endeudamiento, el Fondo puede endeudarse hasta el 25% del valor del patrimonio, y por un plazo máximo hasta su fecha de liquidación. La Asamblea de cuotapartistas puede decidir en qué casos podrá hacerlo y fijar las bases y condiciones de la deuda a ser tomada. Adicionalmente, por acuerdo de una asamblea extraordinaria de cuotapartistas, puede efectuarse nuevas emisiones de cuotas considerando las posibilidades de crecimiento de las inversiones y las necesidades de financiamiento.

ADMINISTRACIÓN DEL FONDO

La gestión de los riesgos asociados a la administración del Fondo se da a través de los comités establecidos por la Administradora y el Reglamento Interno

La gobernanza contempla la posibilidad de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de los cuotapartistas. En ese sentido, las primeras son realizadas anualmente dentro de los primeros cuatro meses posteriores al cierre del ejercicio, mientras que, las segundas, según necesidad del Fondo ante cualquier materia que la Ley N° 5.452/15, el Reglamento General de Mercado de Valores o el Reglamento Interno ponga a conocimiento de la asamblea de cuotapartistas. Al respecto, las convocatorias son comunicadas a la SIV con quince días corridos de anticipación a la realización de esta, con indicación de los puntos a ser tratados.

Referente a los mecanismos de control, el Comité de Vigilancia tiene por objeto un rol contralor y está sujeto a cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley 5.452/15 y el Reglamento General de Mercado de Valores. Dicho comité está compuesto por tres representantes de los cuotapartistas, con duración un año en sus cargos, elegidos en asamblea ordinaria de cuotapartistas y con posibilidad de reelección indefinida.

El Fondo dispone de un comité de inversiones constituido por un representante de la administradora y dos asesores externos especializados en el rubro inmobiliario. Este comité cumple las funciones de analizar las condiciones de mercado para renegociación de contratos de alquiler, o suscripción de nuevos contratos y analizar ofertas de compraventa de Inmuebles.

Sudameris AM A.F.P.I.S.A. percibe por la administración una comisión de hasta el 1% (uno por ciento) anual más I.V.A. devengado mensualmente sobre el valor del patrimonio del Fondo, monto que se debitará al siguiente día hábil posterior al cierre del mes. También, el Fondo tiene la obligación de pagar honorarios profesionales tanto a la Administradora como 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 por pagar es 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%.

FLUJO DE CAJA

Mantenimiento de la proyección del Fondo hasta el año 2027 para la venta de inmuebles y amortización de las cuotas de participación, con una expectativa creciente de la distribución de rendimientos

FLUJO DE CAJA PROYECTADO DEL FONDO INMOBILIARIO EYDISA (En dólares americanos)				
Ingresos/Egresos	2024	2025	2026	2027
Ingresos por renta inmobiliaria	77.609	81.490	85.564	89.843
Ingresos por inversión financiera	5.983	5.727	5.423	5.140
Total Ingresos Operativos	83.592	87.217	90.987	94.983
Gastos Operativos y de Administración	-12.033	-12.150	-12.272	-12.400
Impuesto inmobiliario	-3.388	-3.388	-3.388	-3.388
Total Egresos Operativos	-15.421	-15.538	-15.660	-15.788
FLUJO OPERATIVO	68.171	71.679	75.327	79.195
Inversión y gastos asociados	-	-	-	-
Venta de inmuebles (sin Iva)	-	-	-	1.237.259
FLUJO DE INVERSIONES	-	-	-	1.237.259
Cuotas del Fondo	-	-	-	-
Amortización de cuotas	-	-	-	-1.174.000
Distribución de rendimientos	-59.856	-71.560	-75.067	-161.298
FLUJO FINANCIERO	-59.856	-71.560	-75.067	-1.335.298
FLUJO DE CAJA	8.315	119	260	-18.844
Saldo Inicial	140.840	149.155	149.274	149.534
FLUJO FINAL ACUMULADO	149.155	149.274	149.534	130.690

Sudameris AM ha presentado la actualización del flujo de caja proyectado del Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria EYDISA, con horizonte temporal desde 2024 hasta finales de 2027, periodo en el cual contempla la venta de inmuebles y la amortización de las cuotas del Fondo a Inversionistas, así como las estimaciones periódicas de distribución de rendimientos.

Inicialmente las estimaciones contemplaron un flujo de caja proyectado a cinco años sobre un monto de inversión total de USD. 5.000.000. En esa línea, las estimaciones de inmuebles a ser adquiridos se ajustaron en respuesta a los menores fondos captados entre el segundo semestre de 2022 y primer semestre de 2023.

Además, si bien la Administradora mantuvo su expectativa de una ocupación plena de los inmuebles adquiridos, se ajustó a un flujo menor en donde proyecta la venta de los inmuebles por USD 1.237.259 y la amortización de cuotas del fondo por USD 1.174.000 para finales del 2027. Cabe señalar que el fondo prevé dos pagos de rendimiento en 2027, la primera en Abril por USD 78.715 y la segunda en Diciembre por USD 82.583.

Con los cambios y la valorización de los inmuebles, el flujo proyectado arroja una TIR de 7,75%, levemente superior a las expectativas del flujo anterior con una TIR del 7,74%. En ese sentido, el flujo operativo proyectado dependerá también del cobro de las rentas provenientes, así como también de las inversiones en liquidez.

En su conjunto, la distribución de rendimientos proyectadas puede ser compensada mediante los ingresos operativos y también a través de la realización de las estimaciones de los ingresos por parte de las inversiones en liquidez, flujo en su mayor medida seguro, debido a la calidad de las inversiones que ha mantenido el fondo.

RIESGO DE MERCADO

Concentración de oficinas en un inmueble, aunque con ubicación estratégica como factor principal mitigante ante el riesgo de desvalorización, y actividad apoyada en una recuperación del sector inmobiliario

El Fondo de Inversión Inmobiliaria EYDISA concentra sus inversiones en un sector (inmobiliario) y en un inmueble (Sky Park 1), situación que lo torna susceptible ante la variabilidad esperada de dicho sector, sobre todo al considerar la alta competencia en la oferta de este tipo de inmuebles en la zona de influencia, lo que será un factor importante al momento de realizarse la venta para la liquidación del fondo y la recuperación del capital invertido.

En términos de manejo del riesgo de liquidez, este se mitiga debido a naturaleza del fondo, el cual no contempla el rescate de cuotas, característico de un fondo cerrado. Mientras que, por el lado del riesgo cambiario, tanto los contratos de alquiler y los rendimientos a ser pagados a los inversionistas, como el valor de compra y venta del inmueble son cotizados en dólares, lo que implica la mitigación de dicho riesgo.

Con respecto 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 de mejora en el sector de la construcción, lo que genera una relativa baja exposición del Fondo en el corto plazo. No obstante, ante una eventual coyuntura económica adversa con inflación y aumento de tasas de interés, se podría generar cierta incertidumbre sobre la variabilidad del sector de los servicios inmobiliarios y de las construcciones en el mediano plazo.

De esta manera, el riesgo de mercado del Fondo está dado por el tipo de inversión, que, en este caso al tratarse de bienes inmuebles, su principal exposición se originaría en la eventual pérdida de valor de mercado. Sin embargo, al tratarse de bienes inmuebles ubicados en una zona estratégica de la Capital, con alta demanda de alquiler y potencial revalorización, tal riesgo queda mitigado en mayor medida.

EMPRESA DESARROLLADORA

Desarrolladora Inmobiliaria con amplia experiencia y proyectos de importante envergadura, con reputación respaldada en la adecuada gestión de los edificios construidos y administrados

Plana Directiva/Ejecutiva de EYDISA	
Responsable	Cargo
Gonzalo Faccas	Socio Director
Martin Dominici	Socio Director
Favio Gandelman	Socio Director
Fernanda Camperchioli	Asesora Comercial

EYDISA Desarrollos Inmobiliarios es una empresa que se dedica a la construcción de inmuebles residenciales y corporativos, fue fundada en el año 2013 y está constituida por tres socios, quienes a su vez son directores, el Sr. Gonzalo Faccas Tonelli, el Sr. Martín Dominicci y el Sr. Favio Gandelman.

Si bien EYDISA no cuenta con acciones de otras empresas, sus propietarios disponen de participación accionaria en casi todos los proyectos, como lo es en el caso de la firma Portal Guaraní S.A. (propietario del edificio *Park Plaza*), y el caso de Lamarca S.A. (propietario de *Sky Park*), esta última perteneciente a los socios de EYDISA por partes iguales.

La compañía cuenta con amplia experiencia en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios, ya que ha elaborado desarrollos tanto en Paraguay como en Argentina. En ese sentido, en el país ha abarcado en total 6 edificios concluidos en 5 ciudades, varios proyectos entregados y en ejecución.

Entre los desarrollos realizados y gerenciados se encuentran: el proyecto Buzios en Pedro Juan Caballero, Terrazas del Lago en Hernandarias, los edificios Bali dentro del condominio Aqua Village en Altos, el edificio Cruz del Chaco en Villa Morra, Residencias del Puerto en Hernandarias. A Jun24, cuenta con indicadores de solvencia y endeudamiento de 62,07% y 37,93% respectivamente.

En su rol de administrador inmobiliario, tiene a su cargo la comercialización de los inmuebles, negociación de los alquileres, mantenimiento de los contratos vigentes, búsqueda de potenciales locatarios en caso de ser necesario y todos los demás actos comerciales que sean necesarios para cumplir los objetivos del Fondo.

De esta manera, EYDISA ha sido la desarrolladora del proyecto inmobiliario *Sky Park 1*, cuyas oficinas fueron adquiridas por el Fondo, lo cual asegura la continuidad de las gestiones que ya se venían realizando y aporta respaldo y garantía al Fondo. 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.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO

ADMINISTRACIÓN Y PROPIEDAD

Administración de Fondos a cargo de Sudameris Asset Management, filial de Sudameris Bank, con estructura ejecutiva de amplia trayectoria en mercados financieros y respaldo de la Matriz en la operativa

Plana Directiva y Ejecutiva de SUDAMERIS AM A.F.P.I.S.A.	
Nombre	Cargo
Roland Holst	Presidente
Alfredo Palacios Orué	Vicepresidente
Jorge Angulo	Director
Guillermo Céspedes	Síndico
Francisca Peroni Peña	Síndico Suplente
Andrea Ramírez Aranda	Gerente General
Camila Patiño	Oficial de Cumplimiento

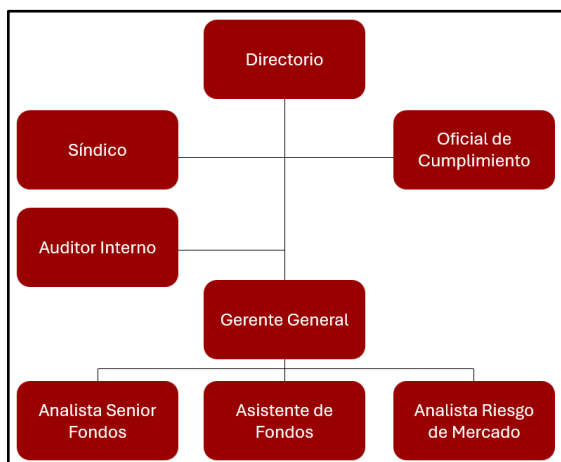
Sudameris AM A.F.P.I.S.A. es una entidad financiera que se dedica a la creación y administración de fondos mutuos y de inversión, inició sus operaciones en el mercado de valores en Agosto de 2020, bajo la denominación de Regional A.F.P.I.S.A., que posteriormente cambió debido a la fusión por absorción del Banco Regional S.A.E.C.A. por parte de Sudameris Bank S.A.E.C.A entre los años 2022 y 2023.

Su principal accionista es Sudameris Securities Casa de Bolsa S.A., entidad que cuenta con el 99,98% de las acciones de la administradora y la cual es, a su vez, filial de Sudameris Bank S.A.E.C.A., entidad que ha contado con el mayor nivel de activos del sistema bancario a Jun24.

En cuanto a la estructura organizacional de la Administradora, esta se encuentra relacionada y adaptada a los Manuales y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo establecidos tanto por Sudameris Securities Casa de Bolsa S.A., como por la Matriz, Sudameris Bank.

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 Sr. Roland Holst ocupa el cargo de presidente, y el Sr. Alfredo Palacios Orué, como vicepresidente (quien al mismo tiempo es presidente de Sudameris Securities Casa de Bolsa S.A.), y el Sr. Jorge Angulo, como director titular.

La gerencia general se encuentra a cargo de la Sra. Andrea Ramírez Aranda, con vasta experiencia en el mercado financiero, quien cuenta con el apoyo de un Analista Senior de Fondos, un Asistente de Fondos y un



Analista de Riesgo de Mercado. Además, como oficial de cumplimiento se encuentra la Sra. Camila Patiño.

La Administradora gestiona los siguientes Fondos Mutuos: el Fondo Mutuo RF Cash PYG, el Fondo Mutuo RF Cash USD, y el Fondo Mutuo Evolución. Además, gestiona el Fondo de Inversión denominado Sol City de desarrollo inmobiliario y el Fondo de Renta Inmobiliaria Eydisa.

A nivel de planificación estratégica, para el año 2024 la Administradora tiene como objetivos la consolidación de los fondos actuales y el lanzamiento de otros fondos, enfocándose en proyectos de la economía real en los sectores Agrícola, Ganadero, Industrial e Inmobiliario.

POLÍTICA Y PROCESO DE ESTRUCTURACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

Los procesos y pautas para la evaluación y selección de proyectos son contemplados en la política general de estructuración de fondos de inversión, adecuada según la naturaleza de la administradora

Sudameris AM A.F.P.I.S.A. en conjunto con Sudameris Securities Casa de Bolsa S.A., realiza de manera activa la captación de nuevas oportunidades de generación de negocios para la estructuración de fondos, sea por cuenta propia o por medio de agentes. En ese sentido, para establecer un relacionamiento comercial con las empresas asociadas al proyecto, realiza las debidas diligencias, lo cual involucra el pedido de informaciones como estatutos vigentes, acta de asamblea de autoridades, diversas constancias administrativas y fiscales.

Para proseguir, solicita la presentación del caso de negocio para la preaprobación del oficial de cumplimiento, ya que se debe contar con la conformidad de dicha área para avanzar con el relacionamiento comercial para la elaboración del proyecto. En paralelo, realiza los análisis correspondientes a los productos a desarrollar en términos de riesgos operacionales y riesgos reputacionales, por medio de un formulario establecido para nuevos productos.

Luego de la conformidad del área de cumplimiento, la administradora, en conjunto con la casa de bolsa, procede a formalizar la relación con la empresa asociada mediante un contrato y, posteriormente, encarga al Comité de Productos (constituido por un equipo multidisciplinario de funcionarios) el procesamiento y análisis de la información cuantitativa y cualitativa del cliente. El proceso continúa con el análisis de mercado, el modelado y estructuración financiera, culminando con la elaboración del reglamento interno.

Finalmente, el proyecto de inversión es presentado al Directorio para su análisis y aprobación y se contrata un estudio jurídico especializado, para el proceso de debida diligencia de los aspectos legales y normativos, a fin de minimizar los potenciales riesgos legales asociados al proyecto.

GESTIÓN OPERATIVA Y SISTEMAS DE CONTROL

Gestión operativa orientada por diversos comités adaptados a la estructura de gobierno corporativo de la Matriz, y un ambiente tecnológico ajustado a las necesidades de la administradora

Sudameris AM A.F.P.I.S.A. gestiona su operativa mediante procesos y sistemas, cuya organización y gobernanza se desarrolla a través de diversos comités, los cuales están formalizados a través de reglamentos y manuales establecidos por la Matriz, Sudameris Bank.

Esta estructura de gobierno corporativo, de adhesión al manual de la Matriz, se ha dado para fortalecer las funciones operativas y la toma de decisión estratégica, así como también para dotar con un marco de integridad y objetividad a la gestión de cada uno de los colaboradores.

Actualmente, la administradora cuenta con un comité de inversiones, comité de cumplimiento y comité de riesgos. Cabe señalar que comité Asset Management Táctico ya no forma parte de la estructura, luego los ajustes por fusión.

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 bianual 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 dispone de una adecuada estructura tecnológica debido a que posee un Datacenter compuesto por 2 servidores físicos en donde se ejecuta MS Hyper V. Además, en cada equipo físico se aloja un servidor virtual por servicio crítico y su respectiva contingencia en el otro equipo físico.

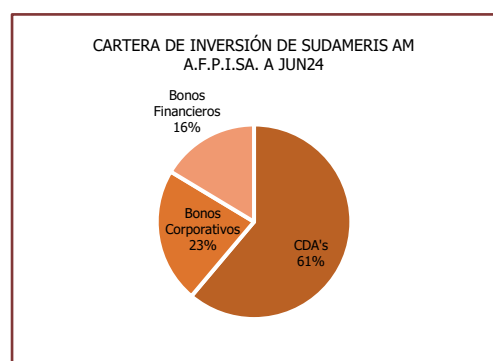
El sistema de gestión se desarrolla en la plataforma Core ESCO Visual Fondos. Los servidores son equipos virtualizados sobre MS Hyper-V montados sobre Windows Server 2012R2. Asimismo, dispone de un servidor de Aplicaciones sobre Windows Server 2012R2 con rol de IIS que está alojado el sitio web y el servicio Web API. También, cuenta con servidores virtualizados para ambiente de pruebas, con su respectivo servidor de BD para pruebas (ambiente de Test).

Además, cuenta con 2 controladores de Dominio Active Directory de Windows replicados, y con Servidor de Archivos para Documentos de usuarios y grupos, y referente a la seguridad informática, cuenta con un Servidor Virtual para Back-ups (repositorio) o sistema de respaldo local y un Servidor de Base de Datos Microsoft SQL de Contingencia (*mirroring* – pasiva).

Posee además 1 Servidor WSUS para mantenimiento y soporte a actualizaciones de Sistema Operativo Windows y 2 Servidores NTP para sincronización de hora, 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, realiza diversos back-ups en diferentes logs y servidores.

SOLVENCIA Y RENTABILIDAD

Administradora con rendimientos basados en la gestión de los fondos mutuos y de inversión, con elevados niveles de solvencia patrimonial y un mejor desempeño financiero al corte de Jun24



Al cierre de Junio de 2024, Sudameris AM ha gestionado 3 Fondos Mutuos:

- 1) Fondo Mutuo RF Cash PYG, establecido para invertir en títulos de renta fija, con una cartera distribuida entre instrumentos con calificación A-py y superiores, con activos por Gs. 289.406 millones a Jun24 y rendimiento al cierre de junio de 2024 de 6,12%, frente a un objetivo anual del 5,75%;
- 2) el Fondo Mutuo RF Cash USD, con activos por USD 34.030.565 a Jun24, con un rendimiento del mes del corte de 4,03% y anual objetivo del 2,75%, y una cartera repartida entre instrumentos con calificación Apy y superiores; y
- 3) el Fondo Mutuo Evolución, con activos por Gs. 22.390 millones a Jun24, con un rendimiento al cierre del mes de 8,91% y un objetivo anual del 8,5%.

Adicionalmente, cuenta con dos fondos de Inversión: 1) el Fondo de Inversión Sol City, con activos por USD 1.632.648 a Jun24 y una tasa objetivo anual del 10%, y 2) el Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria Eydisa, con activos por USD 1.206.785, con una tasa del mes de 6,31% y tasa objetiva de 7,75%

En este contexto, los activos totales de la administradora aumentaron 35,1% interanual desde Gs. 11.588 millones en Jun23 hasta Gs. 15.651 millones en Jun24, explicado por el incremento en las inversiones en 36,5%, hasta Gs. 14.080 millones en Jun24, las cuales han estado compuestas por Certificadores de Depósito de Ahorro (CDA's) con el 61% y por Bonos Corporativos y Financieros con el 23% y 16% respectivamente.

ESTADOS FINANCIEROS SUDAMERIS ASSET MANAGEMENT A.F.P.I.S.A.							
En millones de guaraníes							
ESTADO DEL ACTIVO NETO	dic-21	dic-22	dic-23	Var%	jun-23	jun-24	Var%
Disponibilidades	1.477	556	545	-2,0%	291	100	-65,6%
Inversiones temporales	5.180	8.738	11.610	32,9%	10.317	14.080	36,5%
Créditos	500	332	462	39,2%	543	1.078	98,5%
Otros	42	278	185	-33,5%	25	86	244,0%
Activo Corriente	7.199	9.904	12.802	29,3%	11.176	15.344	37,3%
Otros	525	474	351	-25,9%	412	307	-25,5%
Activo No Corriente	525	474	351	-25,9%	412	307	-25,5%
ACTIVO TOTAL	7.724	10.378	13.153	26,7%	11.588	15.651	35,1%
Deudas corrientes	677	579	558	-3,6%	663	906	36,7%
Pasivo Corriente	677	579	558	-3,6%	663	906	36,7%
PASIVO TOTAL	677	579	558	-3,6%	663	906	36,7%
Capital	5.098	5.098	5.098	0,0%	5.098	12.215	139,6%
Reservas	6	1.950	4.703	141,2%	1.950	380	-80,5%
Resultados	1.944	2.753	2.794	1,5%	3.877	2.151	-44,5%
PATRIMONIO NETO	7.048	9.801	12.595	28,5%	10.925	14.746	35,0%
ESTADO DE RESULTADOS	dic-21	dic-22	dic-23	Var%	jun-23	jun-24	Var%
Ingresos Operativos	4.037	6.037	6.581	9,0%	2.630	4.521	71,9%
Gastos Operativos	-1.870	-2.970	-3.485	17,3%	-1.351	-2.159	59,8%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	2.167	3.067	3.096	0,9%	1.279	2.362	84,7%
Impuestos	-223	-314	-302	-3,8%	-155	-211	36,1%
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.944	2.753	2.794	1,5%	1.124	2.151	91,4%

Por su parte, el pasivo total tuvo un incremento de 36,7%, desde Gs. 663 millones en Jun23 hasta Gs. 906 millones, los cuales se encuentran en 100% en obligaciones de corto plazo

Respecto a los recursos propios de la administradora, el patrimonio neto creció 35,0%, desde Gs. 10.925 millones en Jun23 hasta Gs. 14.746 millones en Jun24, explicado por la capitalización tanto de las reservas facultativas como de los resultados del 2023, según Acta de Asamblea Ordinaria N° 8 de fecha 30 de abril de 2024.

Con el aumento en el patrimonio neto, el indicador de solvencia se mantuvo elevado, pasando desde 94,28% en Jun23 hasta 94,22% en Jun24.

En paralelo, el endeudamiento presentó un leve aumento, desde 5,72% en Jun23 hasta 5,78% en Jun24; no obstante, se mantuvo en un nivel bajo.

Con respecto al desempeño financiero, los ingresos operativos se incrementaron 71,9% en el comparativo interanual, desde Gs. 2.630 millones en Jun23 hasta Gs. 4.521 millones en Jun24, de igual manera, los egresos operativos aumentaron en 59,8%, desde Gs. 1.351 millones en Jun23 hasta Gs. 2.159 en Jun24.

De esta forma, la utilidad antes de impuestos creció 84,7%, hasta Gs. 2.362 millones, a su vez, el resultado del ejercicio aumentó 91,4%, hasta Gs. 2.151 millones.

ANEXO

NOTA: El informe fue preparado con base a las informaciones proporcionadas por SUDAMERIS ASSET MANAGEMENT A.F.P.I.S.A. 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 Renta Inmobiliaria 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° 35/23 de la Superintendencia de Valores, así como a los procedimientos de calificación de Solventa&Riskmétrica S.A. Calificadora de Riesgos

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

1. Estados financieros y contables anuales de SUDAMERIS ASSET MANAGEMENT A.F.P.I.S.A. de los periodos 2021, 2022, 2023 y del 31 de junio de 2024.
2. Informaciones de SUDAMERIS ASSET MANAGEMENT A.F.P.I.S.A. sobre base societaria, organización, estructura, entorno y políticas, entre otras.
3. Informaciones de los fondos administrados por SUDAMERIS ASSET MANAGEMENT A.F.P.I.S.A. hasta el corte de junio de 2023.
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 del Edificio Sky Park 1
8. Pólizas de seguros del edificio Sky Park 1.
9. Reglamento Interno del Fondo de Inversión aprobado según Resolución 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 por EYDISA.
12. Prospecto de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión de Renta Inmobiliaria - EYDISA. y Complemento de la Serie 1

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 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.º 35/23.

Fecha de actualización de la calificación: 3 de Setiembre de 2024

Fecha de Publicación: 4 de Setiembre de 2024

Corte de Calificación: 30 de junio de 2024.

Certificado de Registro N.º: 49_09052022 de fecha 09 de mayo de 2022.

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@syr.com.py

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

NOTA: “La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender, mantener un determinado valor o realizar una inversión, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor”

Las categorías y sus significados se encuentran en concordancia con lo establecido en la Resolución CNV CG N.º 35/23 del 9/Feb/23 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 SUDAMERIS ASSET MANAGEMENT A.F.P.I.S.A., 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 auditados al 31 de Diciembre de 2023 por la firma Amaral & Asociados y los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 proveídos por la empresa.

Más información sobre esta calificación en:

www.syr.com.py

Calificación aprobada por: Comité de Calificación Solventa & Riskmétrica S.A.	Informe elaborado por: Econ. Luís Espínola Analista de Riesgos lespinola@syr.com.py
---	--