

FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDISA
VALOR DEL FONDO: USD. 1.202.695
VALOR MÁXIMO: USD 5.000.000
CERT. CNV N° 49 del 09/May/22

FONDO EYDISA	CALIFICACIÓN JUN /2022	ACTUALIZACIÓN JUN /2023	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
REGIONAL A.F.P.I.S.A.**
**EMPRESA DESARROLLADORA
EYDISA DESARROLLOS INMOBILIARIOS**
TENDENCIA

La tendencia **Estable** del 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 Sudameris Bank S.A.E.C.A., en proceso de fusión de Banco Regional S.A.E.C.A.
- 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

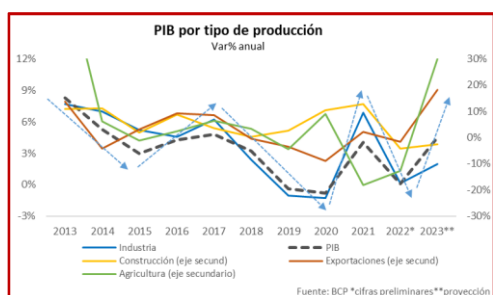
Solventa&Riskmétrica mantiene la calificación **pyAf+** con tendencia **Estable** y riesgo de mercado **S2** del Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria EYDISA, con fecha de corte al 30 de Junio de 2023, fundamentada en la calidad de los activos que lo conforman, con la base a ajustados niveles de captación de inversiones y de oficinas corporativas adquiridas en el edificio *Sky Park 1*, ubicadas en una zona de alta demanda y continua revalorización. La calificación incorpora la cobertura de las cuotas de participación con las inversiones en activos realizados y en pleno funcionamiento, preservando el valor mediante, ocupación plena y su potencial generación de plusvalías.

El riesgo de mercado **S2** en la calificación del riesgo deriva del tipo de Fondo cerrado y la naturaleza de los activos sobre los que los fondos son invertidos, manteniéndose de baja a moderada la exposición de las cuotas con respecto a los cambios en las condiciones de mercado. El reciente origen de este fondo y condiciones de mercado, sumado a la competencia en la oferta de opciones de inversión ha derivado en un menor flujo proyectado pero manteniéndose acordes a los niveles de inversiones realizadas en activos inmobiliarios, cuyo riesgo de alquiler o venta se mitiga en parte por la explotación del negocio por parte de la empresa desarrolladora EYDISA, con vasta experiencia en el mercado inmobiliario e importantes proyectos culminados bajo su administración, reflejado en el mantenimiento de la ocupación de los inmuebles adquiridos y alquilados al corte de Junio de 2023.

Adicionalmente, la calificación del Fondo contempla la experiencia y capacidad de gestión de su administradora Regional A.F.P.I.S.A., propiedad de Regional Casa de Bolsa SA, que a su vez pertenece a Banco Regional S.A.E.C.A., cuya fusión por absorción de parte de Sudameris Bank fue aprobada recientemente. El rol de la administradora es fundamental para asegurar el cumplimiento del objetivo y funcionamiento de los Fondos, así como en 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 aproximados al presente corte a un total de USD 59,4 millones.

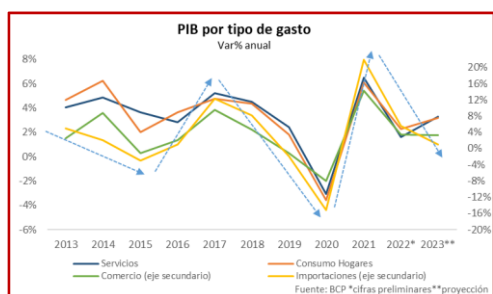
El referido Fondo contempla una adecuada gestión de debida diligencia, encomendada a un estudio jurídico, lo que minimiza el riesgo legal asegurando la correcta transferencia de los bienes inmuebles, de parte de los propietarios actuales a favor del Fondo. Esta gestión resulta fundamental para evitar retrasos y costos, así como brindar seguridad a los inversionistas respecto a los aspectos legales, impositivos y normativos, relacionados con la integridad y el estado de los inmuebles.

A Junio 2023, el Fondo concretó inversiones en 5 bienes inmobiliarios, ubicados en el edificio *SkyPar, Torre 1*, inferior a las estimaciones de flujo de caja inicial, alcanzando un patrimonio neto de USD. 1.202.695, con un valor de las cuotas de USD. 1.024,44 en Jun23 y la cantidad de cuotas partes en circulación de 1.174. Esto derivado de las captaciones alcanzadas con la emisión de la Serie 1. A su vez, esto ha permitido obtener ingresos totales por USD. 42.245,58, siendo explicado casi en su totalidad por los alquileres cobrados, frente a egresos por USD. 15.249,93, tanto en comisiones por administración, como por gastos operativos, tasas, impuestos y contribuciones, entre otros. Con esto, el Fondo ha arrojado un resultado de USD 26.995,65 al cierre del primer semestre de 2023, el cual ha venido creciendo continuamente de forma trimestral desde el inicio en 2022, y con efecto favorable en el valor trimestral de las cuotas.

ECONOMÍA E INDUSTRIA


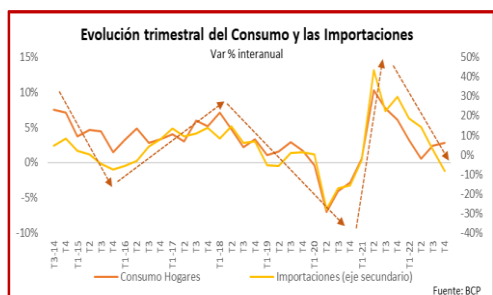
La economía del país se ha comportado de manera muy variable durante los últimos 10 años. El periodo 2013-2015 fue de un ciclo económico descendente, seguido por otro con una tendencia positiva en el periodo 2016-2018. Sin embargo, en el periodo 2018-2020 la economía ha experimentado una marcada desaceleración, reflejada en una tendencia negativa que se agudizó en el año 2020 por la pandemia del COVID-19, con registro de tasas históricas bajas 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 tasas altas de crecimiento de 9,0% y 10,5%, respectivamente.



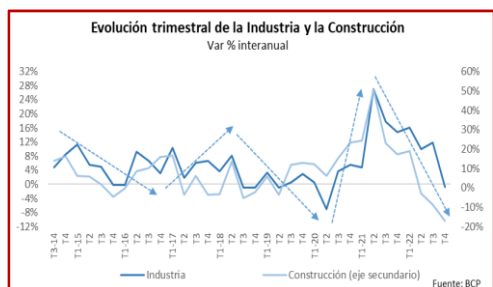
La contracción del periodo 2018-2020, ha generado también una reducción de los sectores que gastan en la economía, con una tendencia similar hacia niveles mínimos en el 2020. Los sectores del PIB por tipo de gasto han registrado tasas negativas mínimas históricas en el 2020 de -3,1% en Servicios, -3,6% en Consumo, -8,1% en Comercio y -15,2% en Importaciones.

Sin embargo, en el 2021 la economía ha registrado una importante recuperación, 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%.

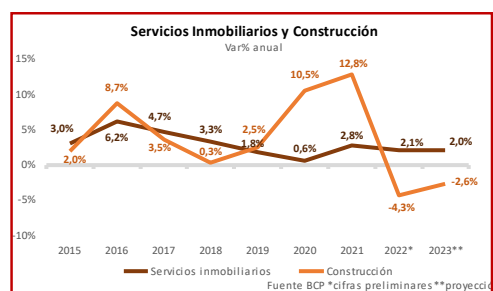


El sector agroexportador registró una contracción en el 2021, con una tasa negativa del sector agrícola de -18,2% y una baja tasa del sector exportador de solamente 2,1%. La agricultura registró disminuciones en todos los trimestres del año 2021, como resultado de la fuerte sequía que impactó severamente a la producción de soja y sus derivados, con pérdidas del 50%.

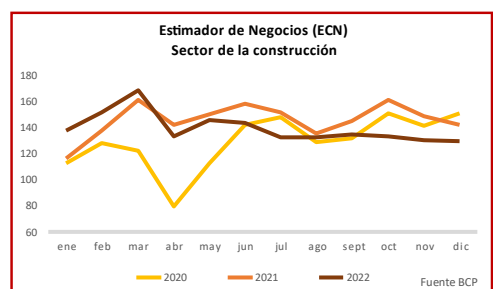
Las cifras preliminares del año 2022 reflejan una nueva contracción con un bajo crecimiento del PIB de solamente 0,2% condicionado por la situación económica del sector agroexportador, siendo que se registraron tasas negativas de -12,7% y -1,6% para la agricultura y las exportaciones respectivamente. 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.



En este contexto económico de fluctuaciones cíclicas, sumado a los efectos de la pandemia del COVID-19, los servicios inmobiliarios y construcción 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 2,8% con cifras preliminares que mostraron una estabilización a 2,1% en el 2022 y se espera un ritmo similar proyectado en 2,0% para 2023. Igualmente, la tasa de crecimiento de la construcción ha aumentado desde 0,3% en 2018 a un máximo histórico de 12,8% en 2021 saliendo de la pandemia, registrando una notable caída del ritmo a un mínimo histórico de -4,3% en 2022 con una expectativa aún desfavorable de -2,6% en 2023.



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 menor volumen de negocios en el año 2022, comparado con el año 2021 cuyo nivel fue de 142 y con 151 al cierre del 2020. Este indicador ha registrado mejores cifras en promedio en el año 2021 comparado con el 2020, que había reflejado una importante recuperación del sector en línea con el repunte de la economía. A 2022, el indicador se ha ajustado hasta 129 contemplando una ralentización del sector.

EVALUACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN
CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo se compone de un número reducido de oficinas, en línea con los fondos captados, que están alquiladas y ubicadas en una zona de alta demanda para la generación de plusvalías

Regional Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. ha contemplado la aprobación del Prospecto de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria EYDISA en el año 2022, con un monto total autorizado de USD 5.000.000, con un plazo de duración de 5 años y cuotas negociables en el mercado de valores, al ser de oferta pública. Las cuotas de participación fueron autorizadas por la Comisión Nacional de Valores según Registro N° 49 de fecha 09/May/2022 e inscripta en la Bolsa de Valores de Asunción según Resolución N° 2.448/22 de fecha 13/Jun/2022, y rectificada por Resolución BVPASA N° 2490/22 de fecha 23 de agosto de 2022.

El objeto principal del Fondo es invertir los recursos captados en el sector inmobiliario, en bienes inmuebles situados en la República del Paraguay. Los inmuebles son alquilados con la finalidad de obtener rentas, y serán vendidos posteriormente con el fin de percibir la plusvalía generada. Además, el Fondo puede invertir en títulos valores definidos en el Reglamento Interno, sin perjuicio de lo anterior. Inicialmente, el Fondo proyectó la conformación de activos con un importante número de oficinas corporativas en los edificios Sky Park (torre 1 y 2), que se encuentran finalizados y ubicados en el eje corporativo de Asunción, con una superficie total de 2.282,91 m² 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, y además con oficinas del Edificio Park Plaza. En total se había estimado la adquisición de 19 oficinas y 49 cocheras con 3 bauleras.

ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDISA					
En Dólares Americanos (USD)					
ESTADO DEL ACTIVO NETO	set-22	dic-22	mar-23	jun-23	Var%
Disponibilidades	15.501	12.230	12.662	10.337	-18,4%
Créditos	-	14.584	15.448	12.926	-16,3%
Intereses a cobrar plazo fijo	-	-	28	63	125,0%
Inversiones	1.054.304	1.115.365	1.129.611	1.187.312	5,1%
ACTIVO BRUTO	1.069.805	1.142.179	1.157.749	1.210.638	4,6%
Comisiones a Pagar	-	-815	-805	-843	4,7%
Provisión de expensas	-	-	-600	-600	0,0%
Acreedores por Operaciones	-5.381	-	-	-	---
Otros Pasivos	-	-6.500	-6.500	-6.500	0,0%
ACTIVO NETO	1.064.424	1.134.864	1.149.844	1.202.695	4,6%
Cantidad de Cuotas partes en circulación	1.059	1.124	1.124	1.174	4,4%
Valor cuotas partes al cierre	1.005	1.010	1.023	1.024	0,1%
INGRESOS Y EGRESOS	set-22	dic-22	mar-23	jun-23	Var%
Alquileres Cobrados	5.940	22.410	20.310	40.620	100,0%
Resultados por tenencias de inv.	304	1.442	721	1.626	125,5%
Otros Ingresos	-	211.875	-	-	---
TOTAL INGRESOS	6.244	235.727	21.031	42.246	100,9%
Comisiones abonadas	-178	-2.782	-2.116	-4.340	105,1%
Gastos Operativos	-718	-10.726	-3.905	-10.866	178,3%
Otros Egresos	-	-211.859	-30	-44	46,7%
TOTAL EGRESOS	-896	-225.367	-6.051	-15.250	152,0%
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.348	10.360	14.980	26.996	80,2%

Conforme a la emisión de serie 1 con un valor nominal de los títulos (corte mínimo) de USD. 1.000, el Fondo contempla un saldo total de las inversiones en inmuebles de USD. 1.187.312 en Jun23, conformado por cuatro inmuebles con un valor unitario de USD. 219.549,26 y otro de USD. 203.079,0, además de recursos en repo por USD. 106.035,62. Esto ha reflejado un valor de cuotas al cierre del corte de junio de 2023 de USD. 1.024, con una cantidad de cuotas en circulación de 1.174. Al respecto, al presente corte, el inventario adquirido del fondo consiste en 5 oficinas repartidas entre los pisos 17 y 18 en la torre 1 del edificio Sky Park, incluyendo 10 cocheras y 2 bauleras. Las unidades del piso 18 fueron adquiridas en agosto y una unidad del piso 17 en diciembre del 2022.

Al respecto, cabe señalar que 100% de las oficinas corporativas que se adquirieron se encuentran alquiladas actualmente, con contratos que van entre 2 y 5 años, por lo que el Fondo obtiene la renta proveniente de estos alquileres inmediatamente a partir de la adquisición de los inmuebles.

Es de esperar que riesgos relacionados con la concentración de inversiones se mitiguen con la adquisición de más oficinas, yendo en línea con lo proyectado inicialmente y favoreciendo la diversificación del Fondo.

A Jun23, el total de activo neto alcanzó USD 1.202.695, explicadas principalmente por las inversiones en las oficinas corporativas adquiridas.

En términos de desempeño financiero, ha percibido en concepto de alquileres USD 40.600 al cierre del corte de Jun23, reflejando una favorable evolución y resultados. Esto en parte fue absorbido por USD 10.866 en gastos operativos

conformados por comisiones al desarrollador inmobiliario, mantenimiento y expensas, que finalmente derivaron en un resultado de USD 26.996 en Jun23, aproximadamente un 80% más que lo registrado en Mar23 y 160,6% en Dic22.

De esta forma, 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. Por consiguiente, la propia naturaleza de los bienes inmuebles considerando su ubicación estratégica y la calidad de las construcciones adquiridas, representan el respaldo de los activos del Fondo, que se traducen en una alta demanda de alquiler con una potencial plusvalía por revalorización.

POLÍTICA DE INVERSIÓN

Las inversiones del fondo están basadas en su Reglamento Interno, con parámetros establecidos para su estructuración y gestión

Regional A.F.P.I.S.A. gestiona los recursos captados de parte de los cuotapartistas y los rendimientos del Fondo con base a las condiciones y formas establecidas en el Reglamento Interno, dentro del marco establecido y en el Contrato General de Fondos de Inversión. Al respecto, el Fondo ha centrado las inversiones de sus recursos con base a amplios límites mínimos y máximos expuestos por tipo de instrumento, en relación con el activo total del Fondo. El 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%

- 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%

Asimismo, la Administradora de Fondos mantiene la mayor cantidad de fondos líquidos invertidos en los títulos o activos establecidos en el Reglamento, por lo que las obligaciones generadas a consecuencia de las operaciones del Fondo como por ejemplo el pago de impuestos inmobiliarios, pago de remuneraciones, entre otras, son respaldadas con títulos o activos de fácil liquidación, proveniente del capital invertido por parte del Fondo.

Cabe señalar que algunas de las inversiones del Fondo pueden estar garantizadas con garantías reales tales como hipoteca, fideicomiso, o personales tales como fianza, aval o co-deudorías. Asimismo, el Fondo analiza la inversión y contrata la garantía que mejor se ajuste al caso particular y puede celebrar todos los actos jurídicos que se requieran para proteger los activos del Fondo, tal es el caso de contratos de seguro, beneficiario de pólizas de seguro, entre otros.

Los valores y bienes del Fondo están 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 se ajusta a precios de activos comparables en el mercado.
- La valorización de los inmuebles del Fondo es realizada por peritos tasadores independientes, debidamente matriculados, quienes deben dar cumplimiento a todas las normas que regulan los Fondos Patrimoniales de Inversión.

La valorización se establece 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 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 del Fondo vigentes en el día, se incluyen las suscripciones efectivizadas en ese día.

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 del Fondo contempla la posibilidad de la celebración de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias que congregan a los Cuotapartistas. Las primeras son celebradas con frecuencia anual y 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 pueden celebrarse según exigencia de 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 son 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.

Cabe señalar que el comité de vigilancia tiene por objeto un rol contralor, y cada miembro tiene derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por Regional A.F.P.I.S.A. de todo lo relacionado con la marcha del Fondo. Así como está sujeto a cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley 5.452/15 y el Reglamento General de Mercado de Valores. Se compone de tres representantes de los Cuotapartistas, con duración 1 año en sus cargos, elegidos en asamblea

ordinaria de Cuotapartistas.

El Fondo se vale de un comité de inversiones constituido por un representante de Regional A.F.P.I.S.A. 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. Las sesiones celebradas de este comité se dan cuando deben ser tomadas decisiones en relación con las funciones que cumple, así como situaciones específicas que requieran de su intervención.

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 el Fondo podrá hacerlo y fijar las bases y condiciones de la deuda a ser tomada. Adicionalmente, por acuerdo de una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas del Fondo, puede efectuarse nuevas emisiones de Cuotas considerando las posibilidades de crecimiento de las inversiones del Fondo y las necesidades de financiamiento.

Regional A.F.P.I.S.A. percibe 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 percibe 3% sobre el alquiler mensual. Adicionalmente, se prevé un "Success Fee" pagaderos a Regional A.F.P.I.S.A. 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 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

Proyección actualizada y ajustada a un menor flujo de inversiones y cantidad de oficinas compradas y alquiladas

Para el fondo de Inversión EYDISA, se ha proyectado un flujo de caja a un horizonte temporal que abarca desde agosto del 2022 hasta finales de 2027, período en el cual contempla un menor nivel de ingresos y egreso de caja por adquisición de los inmuebles, la generación de rentas del negocio de alquileres, distribución de las rentas y en términos de venta de los activos al año final del flujo.

Si bien inicialmente las estimaciones contemplaban un flujo basado sobre un monto de inversión total de USD. 5 millones, la misma se ha ajustado a un menor número de oficinas adquiridas y alquiladas, con base los fondos captados entre el segundo semestre de 2022 y primer semestre de 2023. Sin embargo, mantiene su expectativa de una ocupación plena de los inmuebles adquiridos, y los ingresos proyectados de la renta inmobiliaria incorporan reajustes anuales entre 2% y 5%, establecidos en los contratos de alquiler según el tipo y plazo de contrato.

FLUJO DE CAJA PROYECTADO DEL FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA EYDSA						
(En Dólares Americanos)						
Ingresos/Egresos	Ago-Dic/22	2023	2024	2025	2026	2027
Ingresos por renta inmobiliaria	19.723	74.293	77.609	81.490	85.564	89.843
Ingresos por inversión financiera	2.211	4.329	5.983	5.727	5.423	5.140
Total Ingresos Operativos	21.934	78.622	83.592	87.217	90.987	94.983
Gastos Operativos y de Administración	-3.289	-10.909	-12.033	-12.150	-12.272	-12.400
Impuesto inmobiliario	-718	-3.388	-3.388	-3.388	-3.388	-3.388
Total Egresos Operativos	-4.007	-14.297	-15.421	-15.538	-15.660	-15.788
FLUJO OPERATIVO	17.927	64.325	68.171	71.679	75.327	79.195
Inversión y gastos asociados	-1.105.052	-	-	-	-	-
Venta de inmuebles (sin Iva)	-	-	-	-	-	1.234.722
FLUJO DE INVERSIONES	-1.105.052	-	-	-	-	1.234.722
Cuotas del Fondo	1.124.000	50.000	-	-	-	-
Amortización de cuotas	-	-	-	-	-	-1.174.000
Distribución de rendimientos	-	-10.360	-64.128	-71.560	-75.067	-161.298
FLUJO FINANCIERO	1.124.000	39.640	-64.128	-71.560	-75.067	-1.335.298
FLUJO DE CAJA	36.875	103.965	4.043	119	260	-21.381
Saldo Inicial	135.074	171.949	275.914	279.957	280.076	280.336
FLUJO FINAL ACUMULADO	171.949	275.914	279.957	280.076	280.336	258.955

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. Con todo, el flujo proyectado arroja una TIR de 7% 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 tasa interna de retorno razonable.

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 adecuado 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.

En su conjunto, 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. Al término del plazo de la inversión el flujo financiero deriva a un flujo de caja deficitario, el saldo inicial compensaría sobre el rendimiento final acumulado. Adicionalmente, según el Reglamento Interno, se podrá recurrir eventualmente al endeudamiento.

RIESGO DE MERCADO

La ubicación estratégica y las características que recogen los bienes inmuebles son factores mitigantes de riesgo de mercado, coadyuvado por un escenario de recuperación post pandemia del sector inmobiliario

El Fondo de Inversión Inmobiliaria por su naturaleza está concentrado en un solo tipo de activo, que lo torna susceptible a la variabilidad esperada de dicho sector. En términos de riesgos de liquidez, estos se mitigan al no contemplar el rescate de cuotas, característico de un fondo cerrado. Tanto los contratos de alquiler como también los rendimientos a ser pagados a los inversionistas, al igual que el valor de compra y venta del inmueble son cotizados en dólares, lo que implica mitigaciones efectivas de riesgos de tipo cambiario.

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 aún estable 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 y de las construcciones en el mediano plazo.

Entonces, 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. No obstante, como se trata de inmuebles ubicados en una zona estratégica en el eje corporativo de Asunción, con alta demanda de alquiler y potencial plusvalía por revalorización, tal riesgo queda mitigado en considerable medida. Asimismo, un factor mitigador del riesgo consiste en que las oficinas corporativas adquiridas ya se encuentran alquiladas, con contratos entre 2 y 5 años de plazo y reajustes entre 2% y 5%.

EMPRESA DESARROLLADORA

EYDISA posee una amplia experiencia en el rubro con proyectos terminados de importante envergadura, demostrando adecuada capacidad de gestión con los edificios bajo su administración

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

Fuente: Elaboración SyR con información de EYDISA

EYDISA fundada en el año 2013, está distribuido en términos accionarios en partes iguales, entre Gonzalo Faccas Tonelli, Martín Dominici y Favio Gandelman, quienes también son accionistas de las empresas Lamarca SA y Portal Guaraní SA, que son propietarias de las oficinas 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 varios proyectos entregados, y en ejecución. La empresa gerencia el proyecto Buzios en Pedro Juan Caballero, Terrazas del Lago en Hernandarias (ambos edificios ya terminados y con terrenos disponibles), los edificios Bali dentro del condominio Aqua Village en Altos, 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. A Dic22, cuenta con marcadores de solvencia y endeudamiento de 88,24% y 11,76% respectivamente.

Como administrador inmobiliario del Fondo, 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. En efecto, EYDISA ha sido la empresa desarrolladora de los proyectos inmobiliarios, que actualmente comprenden los edificios *Sky Park 1*, cuyas oficinas fueron adquiridas por el Fondo, así como *Sky Park 2* y *Park Plaza* (a ser adquirida) con lo cual aseguran 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.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO
ADMINISTRACIÓN Y PROPIEDAD

La Administradora comparte gobernanza y estructura organizacional con su controladora Regional Casa de Bolsa, que a su vez es una filial del Banco Regional, absorbida por Sudameris Bank

Regional A.F.P.I.S.A. inició sus operaciones en Agosto de 2020 siendo Regional Casa de Bolsa S.A. el principal accionista con el 99,98% de participación en el capital. La administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión, nace con la figura de Filial, siendo el Banco Sudameris el accionista final, luego del proceso de absorción del Banco Regional S.A.E.C.A.

Mediante la Casa de Bolsa, Regional A.F.P.I.S.A. 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.

La Administradora de Fondos se encuentra gestionando un patrimonio neto por valor de Gs. 192.751 millones en el Fondo Mutuo RF Cash PYG y USD 30.830.349,76 en el Fondo Mutuo RF Cash USD, con rendimientos mensuales de 6,04% y 2,78%, respectivamente, según cifras al cierre de junio de 2023. Por el lado, de Fondo de Inversión, gestiona el fondo Sol City de desarrollo inmobiliario, con activos administrados por valor de USD 1.204.019,75 y el fondo EYDISA de renta inmobiliaria, por total de USD 1.203.258,44.

Plana directiva de Regional A.F.P.I.S.A.	
Responsable	Cargo
Mirtha Trociuk	Presidente
Marcelo Prono	Vicepresidente Gerente General
Karen Oleñik	Director Titular
Guillermo Céspedes	Síndico Titular

Fuente: Elaboración SyR con base en información proveída por Regional A.F.P.I.S.A.

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 A.F.P.I.S.A. 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 más de 10 años dentro del grupo.

La Administradora posee un marco de gestión y estructura razonable acorde a su antigüedad en el mercado, 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 A.F.P.I.S.A. está entrelazada con Regional Casa de Bolsa, lo que genera una mayor eficiencia de costos operativos mediante la economía de escala.

Cabe destacar que como hecho relevante al presente corte, fue aprobada la fusión por absorción entre la entidad Sudameris Bank y el Banco Regional S.A.E.C.A., con lo cual es de esperar por una parte un cambio en el grupo controlador, y por otra el fortalecimiento de la institución mediante la unión de las carteras de clientes, convirtiéndose en uno de los grupos financieros de mayor volumen en el país.

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

Regional A.F.P.I.S.A. 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 con 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, 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 A.F.P.I.S.A., con el apoyo del estudio jurídico contratado para el efecto.

GESTIÓN OPERATIVA Y SISTEMAS DE CONTROL

La gestión operativa se vale de adecuados procesos y sistemas de control mediante la interacción de diversos comités. El ambiente tecnológico se ajusta a las necesidades de la administradora

Regional A.F.P.I.S.A. 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.

Esta estructura de gobierno corporativo es establecida por manual 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.

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

- Comité Asset Management Táctico: Realiza las decisiones de inversión según los Reglamentos Internos, evalúa y mitiga el riesgo de la cartera, considerando la duración y la calidad de los títulos dentro de la cartera
- Comité de Asset Management: Analiza temas relacionados a rendimiento, mercado, crecimiento de patrimonio, dificultades u oportunidades identificadas, comparándolas en desempeño con relación al mercado
- Comité de Cumplimiento: Garantiza que todas las operaciones se realicen conforme normativas y regulaciones. Verifica los datos y antecedentes de cuotapartistas, previo al ingreso, de manera a evitar riesgos reputacionales y de otra naturaleza. Monitorea a 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 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 cuenta con una adecuada estructura tecnológica. Tiene 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 *Back-ups* (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 Windows 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 *back-ups* en diferentes logs y servidores.

SOLVENCIA Y RENTABILIDAD

La Administradora obtiene eficientes rendimientos en los fondos gestionados en relación con la calidad de los activos administrados. Además, registra adecuados niveles de solvencia patrimonial y desempeño financiero

Desde el inicio de sus operaciones en el 2020, Regional A.F.P.I.S.A. ha crecido conforme con la dinámica del mercado local de capitales, cerrando el corte de Jun23 con activos administrados por valores aproximados de Gs. 192.751 millones en el Fondo Mutuo RF Cash PYG y USD 31 millones en el Fondo Mutuo RF Cash USD, revelando un rendimiento de 6,04% y 2,78% respectivamente, totalizando aprox. USD 57 millones en carteras de inversión entre ambos.

La generación de ventas alcanzó Gs. 2.628 millones en Jun23, con una utilidad neta de Gs. 1.124 millones al cierre del primer semestre de 2023, siendo un adecuado nivel de desempeño financiero. Asimismo, la Administradora había incrementado su capital desde Gs. 3.500 millones en Dic19 y luego a Gs. 5.098 millones desde Dic22, manteniéndose hasta el presente corte,

Estados Financieros de REGIONAL A.F.P.I.S.A.					
En millones de Guaraníes					
BALANCE	dic-20	dic-21	dic-22	jun-23	Var%
Disponibilidades	274	1.477	556	291	-47,70%
Inversiones temporarias	2.595	5.180	8.738	10.317	18,10%
Créditos	66	500	333	543	63,10%
Otros	35	42	278	25	-91,00%
Activo Corriente	2.970	7.199	9.905	11.176	12,80%
Otros	656	525	474	412	-13,10%
Activo No Corriente	656	525	474	412	-13,10%
ACTIVO TOTAL	3.626	7.724	10.379	11.588	11,60%
Deudas corrientes	22	676	579	663	14,50%
Pasivo Corriente	22	676	579	663	14,50%
PASIVO TOTAL	22	676	579	663	14,50%
Capital	3.500	5.000	5.098	5.098	0,00%
Reservas	0	104	1.950	1.950	0,00%
Resultados	104	1.944	2.753	3.877	40,80%
PATRIMONIO NETO	3.604	7.048	9.801	10.925	11,50%
RESULTADO	dic-22	jun-21	jun-22	jun-23	Var%
Ingresos Operativos	6.037	1.496	3.006	2.628	-12,60%
Gastos Operativos	-2.970	-558	-1.413	-1.349	-4,50%
Utilidad Antes de Impuestos	3.067	938	1.594	1.279	-19,70%
Impuestos	-314	-94	-187	-155	-16,90%
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.753	844	1.407	1.124	-20,10%

reflejando una elevada solvencia patrimonial en línea con la naturaleza del negocio, que registró un indicador de 94,28% a Jun23.

Igualmente, cabe destacar que la aprobación de fusión por absorción del Banco Regional S.A.E.C.A. por parte de Sudameris Bank hará que Regional A.F.P.I.S.A., cuente con un importante respaldo patrimonial a la gestión de la Administradora, en especial sobre los activos administrados al pasar a ser parte de uno de los grupos financieros más importantes del país.

A partir del 2022 se ha planificado el desarrollo y estructuración de Fondos de Inversión en Economía Real, dotando de nuevas alternativas a las diferentes industrias del país.

En consecuencia, ha incursionado en el mercado inmobiliario con el fondo Sol City de desarrollo inmobiliario, con activos administrados por valor de USD 1.204.019,75 y el fondo EYDISA de renta inmobiliaria, por total de USD 1.203.258,44.

ANEXO

NOTA: El informe fue preparado con base a las informaciones proporcionadas por Regional 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 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° 35/23 de la Comisión Nacional 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 Regional A.F.P.I.S.A. de los periodos 2020, 2021, 2022 y del 31 de Junio de 2023.
2. Informaciones de Regional A.F.P.I.S.A. sobre base societaria, organización, estructura, entorno y políticas, entre otras.
3. Informaciones de los fondos administrados por Regional 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 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 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: 25 de Agosto de 2023.

Fecha de Publicación: 28 de Agosto de 2023.

Corte de Calificación: 30 de Junio de 2023.

Certificado de Registro CNV 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
<p>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.</p> <p>Riesgo de Mercado 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, 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 REGIONAL 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 de REGIONAL A.F.P.I.S.A. al 30 de Junio de 2023, sin dictamen de auditoría externa.

Más información sobre esta calificación en:

www.syr.com.py

<p>Calificación aprobada por: Comité de Calificación Solventa & Riskmétrica S.A.</p>	<p>Informe elaborado por: Econ. Cristian Sanabria Analista de Riesgos csanabria@syr.com.py</p>
--	---