

FIDEICOMISO DE
ADMINISTRACION E INVERSION
VENTAJAS PARA PEQUEÑOS
Y
GRANDES INVERSIONISTAS



CROWN | REAL ESTATE

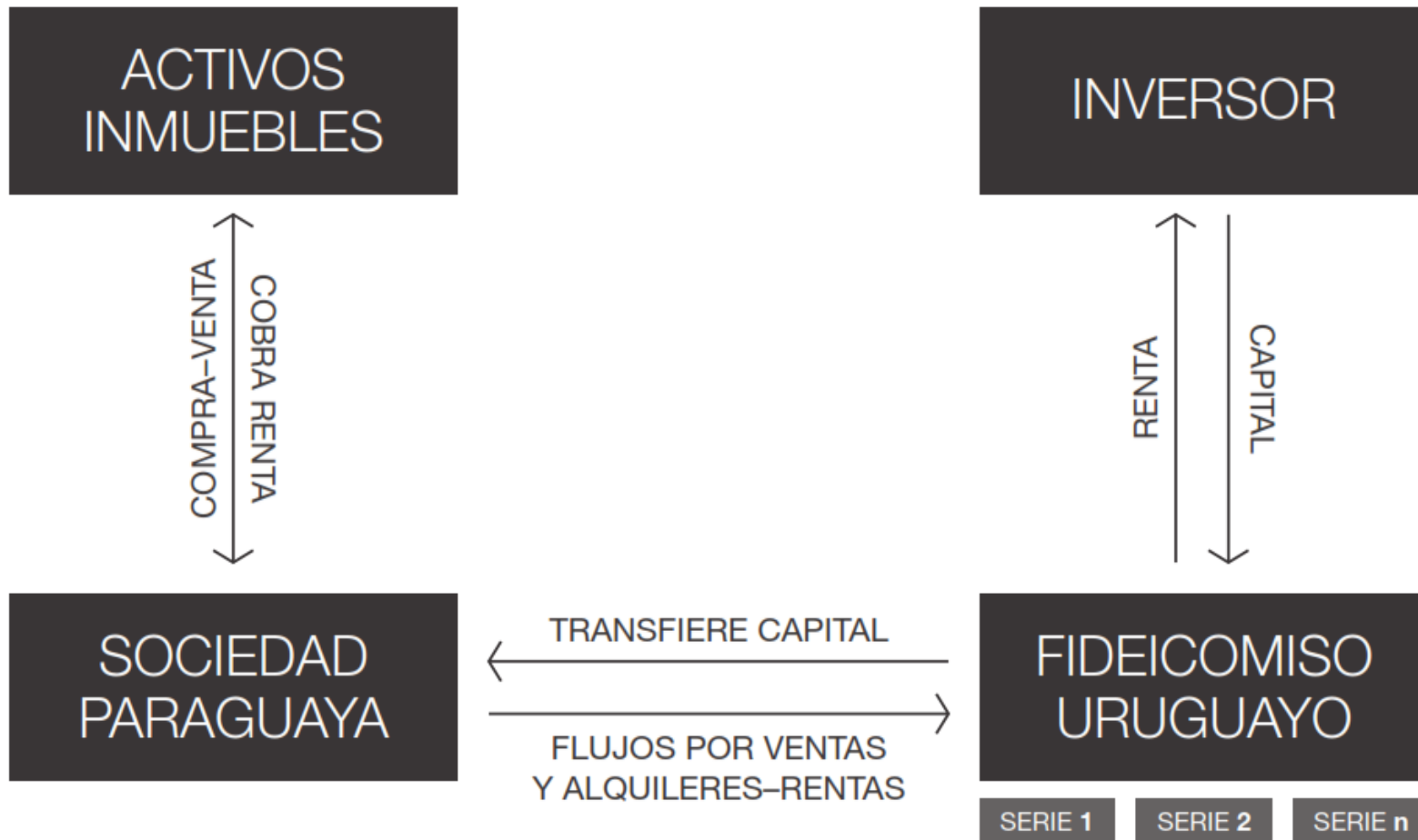
ESTRUCTURA JURIDICA

- Fideicomiso regido por ley 17703
- Fideicomiso de Administración e Inversión Paraguay
- Fideicomitentes: Inversores quienes transfieren sus aportes (dinero invertido) al Fiduciario para que adquiera, administre y posteriormente enajene inmuebles urbanos en Paraguay, especialmente Asunción, quienes se organizarán en Portafolios de Inversión Independientes.
- Beneficiarios: Son los inversores o quienes éstos designen los cuales percibirán a prorrata del monto invertido, los resultados de la inversión generada por los activos de los “Portafolios de Inversión” en los que participen.
- Agente Fiduciario: Emprendimientos Fiduciarios del Sur SA

ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO

- Portafolios de inversión:
 - ✓ Unidades independientes en las que se agrupan los Fideicomitentes y los activos adquiridos con sus aportes,
 - ✓ Encapsulamiento de la inversión
 - ✓ Individualización mediante un número de serie
- Resumen Ejecutivo:
 - ✓ es el instrumento mediante el cual se identifica el número de serie de un determinado Portafolio de Inversión, los activos que lo componen, así como los términos y condiciones de cada inversión.
- Obligaciones del Fiduciario:
 - ✓ Adquirir los Activos de cada Portafolio de Inversión;

- ✓ Administrar los activos con la diligencia de un buen hombre de negocios
- ✓ Enajenarlos ante una valorización del 40% de su precio de adquisición – Limite: Asamblea de Beneficiarios -
- ✓ Convocar a Asamblea de Beneficiarios.
- Asamblea de Beneficiarios – Potestades –
 - ✓ Podrán participar solo los Beneficiarios con derechos en sus respectivos Portafolios de Inversión
 - ✓ Requerimiento:
 - Quorum: 60% del total de participación del Portafolio de Inversión
 - Resoluciones: más del 75% de presentes



INFORMACIÓN DE LOS PRODUCTOS INCLUIDOS EN LA SERIE II

I. Edificio Villa Teresa

TIPO: residencial del segmento B+

UBICACIÓN: Calle Andrade casi San Martín, Barrio Villa Mora

PLANTA:

Superficie total: 102,73 m2 (1A), 88,05 m2 (1C)

Superficie propia: 78 m2 (1A), 52 (1C)

Superficie común: 24,23 m2 (1A), 16,05 (1C)

Cochera: 12,5 m2 y 12, 5 m2

VALOR:

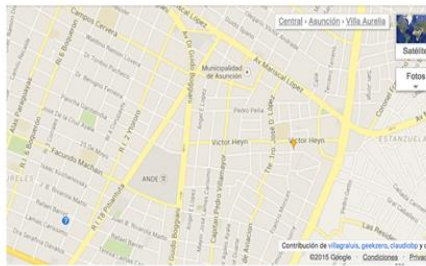
US\$ 107.000 / 102,73 m2= US\$ 1.041/m2 (1A)

US\$ 89.000 / 88,05 m2= US\$ 1.014/m2 (1C)

Cochera: US\$ 12.000 y 12.000

Monto total: US\$ 119.000 y US\$ 81.000

FACHADA – PLANOS – MAPA:



INGRESOS y GASTOS

Alquiler: US\$ 800 (1A) y US\$ 550 (1C) luego de los 18 meses de construcción

Gastos comunes: US\$ 150 (1A) y US\$ 114 (1C) luego de los 18 meses de construcción

EL PROYECTO EN NÚMEROS

Tipo de ejemplo: 4400					
"Villa Aurelia 10"					
Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Compra de inmueble	124.900	-	-	-	-
Comisión inmobiliaria sobre el valor de compra	6.245	-	-	-	-
Total Gastos de compra	131.145				
Alquiler (Incluyendo gastos de mantenimiento)	0	4.800	9.600	9.600	9.600
Gastos de administración	0	204	768	768	768
Beneficio de operación	0	4.596	8.832	8.832	8.832
Beneficio de operación sobre inversión (%)	0,00%	3,32%	7,07%	7,07%	7,07%
Acumulación de diferencia entre compra y venta					78.000
Plusvalía venta					246.000
Comisión de venta 2%					4.920
Gastos sobre venta 2%					1.968
Total ingresos de operación en el momento de compra-venta (incluyendo gastos de compra-venta)	-124.900	0	4.416	8.832	169.000
Plusvalía y la venta (diferencia compra y venta) - 10%					1.920
Plusvalía y la venta (diferencia compra y venta) - 2%					2.410
Ingresos antes de distribución de dividendos					179.800
Plusvalía y dividendos 2%					3.030
Ingresos finales					176.770
Retorno sobre la inversión (%)					28,2%
Costos, depreciación, pago de impuestos					(11.900)
Costos de operación x 10					-10%
Costos de depreciación x 10					-10%
Impuestos x 10					-20%
Ingresos netos del inversionista (I)					164.870
	-124.900	0	4.416	8.832	169.000
					78,8,6%

OTROS ASPECTOS RELEVANTES

El edificio VILLA AURELIA se está construyendo sobre un inmueble de aproximadamente 29,5m x 15m (442 m2) en propiedad horizontal que está ubicado en la intersección de las calles Francis Mopice y Tte. 1º Hipólito Medina. El inmueble fue transferido a la empresa **Urban Properties S.A.**, que fue recientemente constituido con el único propósito de construir este edificio. Se espera concluir con la obra en Octubre del 2018.

VILLA AURELIA se desarrollará en 5 niveles. PB/Hall de Acceso/Cocheras, Piso 1ro al 5to representando 5 niveles de apartamentos (20 apartamentos) y 0to nivel con **Áreas verdes**. El edificio fue diseñado para el segmento medio de Asunción, el cual es la principal audiencia compradora y arrendadora actual y esperada a futuro.

Su implementación pertenece al barrio Villa Aurelia, uno de los barrios más florecientes de Asunción. Las principales vías de comunicación del barrio Villa Aurelia son la **Avenida Eusebio Ayala**, **Molal López**, **Madame Lynch**, **Víctor Hugo** y **Dr. Guido Boglietti**.

La ubicación del edificio es una de las principales fortalezas ya que se encuentra a una cuadra de **Víctor Hugo** y a pocas cuadras de **Molal López** y de **Madame Lynch** y muy cercano a la Municipalidad de Asunción.

El permiso de construcción y todas las demás habilitaciones, incluyendo el set de planos y **especificaciones** (documentación ejecutiva) se encuentra completo.

RESUMEN EJECUTIVO
 CONSTITUCION FIDEICOMISO DE
 ADMINISTRACIÓN E INVERSION
 “FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION E
 INVERSION PARAGUAY”

“SERIE II”

Bajo la ley numero 17.703
 República Oriental del Uruguay.

COMPRA BIENES INMUEBLES
 USD 3.600.000



<p>Estructura:</p> <p>El Fideicomiso consiste en la transferencia por parte de un grupo de inversionistas de una suma de dinero al Agente Fiduciario para que Inversora del Mercosur SA adquiere los siguientes bienes inmuebles en la República de Paraguay: 8 unidades de departamentos, oficinas, naveas logísticas, y terrenos por un total de \$3.600.000.</p> <p>Los inmuebles departamentos y oficinas serán arrendados y, junto al terreno, posteriormente arrendados en el plazo y condiciones que se dicten.</p> <p>El aporte dinerario será realizado directamente por los inversionistas al Agente Fiduciario.</p> <p>Las inversiones, como beneficiarios del Fideicomiso, podrán a promesa del monto invertido, los resultados de la inversión, así como las rentas netas de los arrendamientos así como el precio de venta neto de los inmuebles que se hubieran arrendado.</p>	<p>Identificación Fideicomiso y Serie:</p> <p>FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION E INVERSION PARAGUAY – SERIE II –</p>
<p>Bienes Dependientes:</p> <p>En primer instancia serán los fondos aportados por los inversionistas y posteriormente formaran parte de la propiedad fiduciaria las acciones de Inversora del Mercosur SA. También serán bienes dependientes la ganancia que se devengare como resultado de la inversión efectuada por los Fideicomitantes.</p>	
<p>Tipología de bienes Dependientes:</p> <p>Oficinas estadouidenses y/o quaterines</p>	
<p>Agente Fiduciario:</p> <p>Emprendimiento Fiduciario de Sur S.A.</p>	
<p>Beneficiarios:</p> <p>Los inversionistas Fideicomitantes o quienes estos indiquen</p>	
<p>Agente de cobro y pago:</p> <p>Emprendimiento Fiduciario de Sur S.A.</p>	

<p>Valor de adquisición de los bienes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Departamento 1 USD 125.000 Departamento 2 USD 150.000 Departamento 3 USD 75.000 Oficina 2 USD 1.000.000 Terreno 4 USD 600.000 Proyecto en poses 5 USD 1.250.000 Navea logística 6 USD 600.000 <p>Monto total: USD 3.600.000</p>	
<p>Costos:</p> <p>Gastos compra: 5% (Comisión 3%, honorarios escritura 1% y estructura serie Fideicomiso 1%)</p> <p>Gastos venta: 4% (Comisión 2% y honorarios escritura 1%)</p> <p>Honorarios administración: 8% a precio alquilar</p>	
<p>Impuestos:</p> <p>Alquiler: 4% del 5% del alquiler, impuesto a la renta de 20% del valor del alquiler</p> <p>Al momento de la venta, Apreciación de la propiedad: IVA del 1,5% del precio de venta, impuesto a la renta de 30% del monto de apreciación. A todo se le suma, según el caso, la siguiente impuesto a los dividendos (5%) y repatriación a inversionistas extranjeros (10%).</p>	
<p>Ganancia del inversion:</p> <p>Apreciación anual esperada del inmueble: 10%</p> <p>Renta esperada de arrendamiento: 8% a 8%</p>	
<p>Plazo:</p> <p>Momento óptimo de salida</p>	
<p>Forma de pago de capital:</p> <p>Al final del periodo.</p>	
<p>Forma de pago arrendamientos:</p> <p>Trimestral</p>	

<p>Honorarios y Gastos de Crown por gestión, estructura o mantenimiento:</p> <p>Sociedad y fideicomiso y pago agente fiduciario</p>	<p>Variable calculado a la venta de la inversión al momento de la enajenación de inmueble:</p> <p>10% si la renta neta es entre 0-10%;</p> <p>20% si la renta neta es entre 10-20%;</p> <p>25% si la renta neta es superior a 20%</p>
<p>Asesora legal:</p>	<p>RISCHER & SCHMIDT/QUINTIZ</p>