

**PROSPECTO DE CUOTAS DE  
PARTICIPACION DEL FONDO DE  
INVERSIÓN DENOMINADO:**

**“FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO  
INMOBILIARIO SOL CITY”**

Monto de las Cuotas de participación y moneda: USD 1.000 (dólares americanos un mil)

Monto del Fondo de Inversión y Moneda: USD 3.000.000 (dólares americanos tres millones)

Registrado según certificado de registro de la CNV N° 139\_15122022 de fecha 15/12/2022

Registrado según Resolución BVPASA N° 2.563/22 de fecha 20/12/2022

Noviembre, 2022  
Asunción, Paraguay

## NOTA IMPORTANTE PARA EL INVERSIONISTA:

Señor inversionista:

Antes de invertir, consulte e investigue sobre el fondo en el cual desea participar. Este prospecto contiene información sobre las características esenciales y riesgos del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City, por lo que se requiere y sugiere su lectura.

Regional AFPISA manifiesta con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene información veraz.

La CNV no emite opinión sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto y no asume responsabilidad por la situación financiera del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el fondo o su sociedad administradora.

La inversión en el Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City no constituye depósito ni ahorro y no cuenta con garantía. La inversión es a cuenta y riesgo exclusivo del inversionista.

La documentación relacionada con el presente prospecto es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las oficinas de la BVPASA y Regional AFPISA.

## CONTENIDO

PORTADA .....	1
NOTA IMPORTANTE PARA EL INVERSIONISTA:.....	2
DECLARACION DEL REPRESENTANTE LEGAL .....	4
INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO.....	5
1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO .....	5
2. CARACTERISTICAS DE LA EMISION DE CUOTAS DE PARTICIPACION .....	5
3. POLITICAS DEL FONDO.....	6
4. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN .....	13
5. REMUNERACIONES, CARGOS, COMISIONES Y GASTOS .....	13
6. GOBIERNO DEL FONDO .....	14
7. COMITÉ DE INVERSIONES .....	16
8. COMUNICACIONES CON LOS CUOTAPARTISTAS .....	16
INFORMACIÓN SOBRE REGIONAL.....	18
INFORMACION CONTABLE ANUAL DEL EJERCICIO ANTERIOR Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL AÑO 2022 .....	19
RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN.....	20
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO.....	22

## DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL

Regional AFPISA es una sociedad constituida bajo las leyes de la República del Paraguay que aprobó la constitución del fondo de inversión denominado “Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City” (en adelante el “Fondo”) mediante Acta de Directorio N° 62 de fecha 25 de agosto de 2022 y su complementaria el Acta de Directorio N° 71 de fecha 10 de noviembre de 2022, el programa de emisión global de Cuotas de participación en dólares americanos. El monto, plazo, interés, junto con los demás términos y condiciones aplicables a las Cuotas emitidas se detallarán en los complementos de prospecto, los cuales modificarán, complementarán y/o reemplazarán los términos y condiciones descriptos en este prospecto.

Esta inscripción solo acredita que la emisión de Cuotas de participación del Fondo ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la CNV exprese un juicio de valor acerca de la misma, ni sobre el futuro desenvolvimiento del Fondo ni de Regional AFPISA.

La CNV no se pronuncia sobre la calidad de las Cuotas de participación a ser emitidas. La circunstancia que la CNV haya inscripto esta emisión no significa que garantice su pago y la solvencia del Fondo emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de Regional AFPISA. El Cuotapartista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago son los emisores de los instrumentos en los cuales invierte el fondo y quienes resulten obligados a ello.

La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada, es de exclusiva responsabilidad del Directorio de Regional AFPISA. El Directorio de Regional AFPISA manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial económica y financiera del Fondo y toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

El prospecto estará disponible en la oficina de Regional AFPISA, ubicada en Papa Juan XXIII esquina Cecilio Da Silva, teléfono: +595 21 619 4921.

**REGIONAL AFPISA**

## INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

### 1. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

**1.1. NOMBRE DEL FONDO:** Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City.

**1.2. OBJETO:** Invertir en proyectos de desarrollo inmobiliario, ya sean éstos residenciales o no, en la Republica del Paraguay, así como la negociación inmobiliaria destinada a la obtención de rentas respecto a inmuebles y proyectos inmobiliarios. Los Inmuebles serán vendidos a terceros con la finalidad de obtener beneficios.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en títulos valores detallados en el reglamento interno del Fondo y los autorizados por la CNV conforme a los artículos 1 y 2, Titulo 19, Capitulo 6, del Reglamento General de Mercado de Valores.

**1.3. TIPO DE FONDO:** Fondo de inversión con Cuotas de participación, cotizables en oferta pública, aprobado por CNV según certificado de registro N° 139\_15122022 de fecha 15 de diciembre del 2022.

**1.4. MONEDA:** El Fondo podrá invertir en activos inmobiliarios y títulos valores tanto en guaraníes como en dólares americanos. La moneda en la cual se podrán denominar las inversiones del Fondo o que se podrán mantener como disponibles será el dólar americano.

**1.5. CUOTAS:** Valores de oferta pública bajo el esquema de un PEG, negociables en el mercado bursátil o privado, previo registro en la BVPASA.

**1.6. PLAZO DE DURACIÓN:** 3 (tres) años, prorrogables según decisión de la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas.

### 2. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISION DE CUOTAS DE PARTICIPACION

Las Cuotas serán emitidas bajo un PEG y sus complementos registrados ante la BVPASA.

**2.1. VALOR DEL FONDO:** USD 3.000.000 (dólares americanos tres millones).

**2.2. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO:** USD 500.000 (dólares americanos quinientos mil).

**2.3. VALOR NOMINAL DE CADA CUOTA:** USD 1.000 (dólares americanos un mil).

**2.4. CANTIDAD DE CUOTAS:** 3.000 (Tres mil).

**2.5. PRECIO:** valor nominal.

**2.6. PLAZO DE COLOCACION DE CUOTAS:** El plazo para la colocación, suscripción y pago de las Cuotas no podrá exceder de 12 (doce) meses, contados desde la fecha de su autorización por la CNV. Dicho plazo podrá ser prorrogado por la CNV por

causas debidamente fundadas. Cumplido el plazo establecido, el número de Cuotas del Fondo quedará reducido a las efectivamente pagadas.

**2.7. AGENTE COLOCADOR:** Regional Casa de Bolsa S.A. y casas de bolsa habilitadas por la CNV y BVPASA.

**2.8. ENTIDAD DE CUSTODIA DE LAS CUOTAS:** BVPASA, en forma desmaterializada por el SEN.

**2.9. ENTIDAD DE CUSTODIA DEL PORTAFOLIO DEL FONDO:** BVPASA y Regional AFPISA.

#### **2.10. CONDICIONES DE COMPRA DE CUOTAS DEL FONDO:**

El Cuotapartista deberá suscribir todos los documentos exigidos por la CNV, por la BVPASA y Regional AFPISA. Las condiciones específicas de mínimo y máximo serán establecidas en el complemento del PEG de cada emisión de Cuotas.

### **3. POLITICAS DEL FONDO**

#### **3.1. Política general de inversión**

Regional AFPISA gestionará las sumas de dinero aportadas por los Cuotapartistas y los rendimientos del Fondo en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento, pudiendo realizar las inversiones y operaciones que estime conveniente dentro del marco establecido en el Reglamento y en el contrato general de fondos de inversión.

El Fondo se constituye con el propósito de invertir en el sector inmobiliario. Para ello, el Fondo podrá celebrar todos los actos jurídicos que sean necesarios y tengan relación con su objeto, tales como, contratos de compraventa de inmuebles, permuta, locación, sublocación, y todos aquellos que, dentro de sus competencias, sean requeridos para el desarrollo del Fondo.

Asimismo, el Fondo podrá invertir en la compra de Inmuebles, ya sea que se encuentren en proceso de construcción o cuya construcción esté en proceso de inicio. En estos casos, el Fondo podrá exigir la constitución de garantías a su favor, como hipotecas, fideicomisos de garantía, pólizas de seguro y toda otra que considere necesaria para garantizar su inversión.

El Fondo podrá ofrecer en venta los Inmuebles que adquiriera en beneficio de los Cuotapartistas. El dinero producto de la venta de los Inmuebles será invertido de conformidad a la política de inversión del Fondo.

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los instrumentos y valores que se detallan a continuación, en dólares americanos o guaraníes, debiendo observarse los límites mínimos y máximos que se indican por tipo de instrumento, en relación con el activo total del Fondo:

	Tipo de Instrumento	Porcentajes mínimos	Porcentajes máximos
1	Inmuebles.	0%	100%
2	a. Títulos de deudas o Certificados de Participación emitidos por patrimonios autónomos constituidos para la gestión de proyectos inmobiliarios. b. Títulos de acciones de Sociedades emisoras registradas ante la CNV.	0%	100%
3	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%
4	Títulos soberanos emitidos internacionalmente por el Estado Paraguayo.	0%	100%
5	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%
6	Títulos emitidos por el BCP.	0%	100%
7	Títulos a plazo de instituciones reguladas por el BCP y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior.	0%	100%
8	Títulos de instituciones habilitadas por el BCP y que cuenten con calificación de riesgo local BBB o superior que emitan y coticen en mercados internacionales.	0%	100%
9	Bonos, títulos de deuda o títulos emitidos en desarrollo de titularizaciones, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV, posean oferta pública y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior y BBBcp superior para los bonos bursátiles de corto plazo.	0%	100%
10	Operaciones de venta con compromiso de compra con los valores negociados en el mercado de valores, con contrapartes que sean sujetos supervisados por la CNV u otras	0%	30%

	Tipo de Instrumento	Porcentajes mínimos	Porcentajes máximos
	autoridades administrativas de control, y negociados a través de las casas de bolsa. Estas inversiones no podrán ser hechas a plazos superiores a 180 días.		
11	Operaciones de compra con compromiso de venta con los valores negociados en el mercado de valores, con contrapartes que sean sujetos supervisados por la CNV u otras autoridades administrativas de control, y negociados a través de las casas de bolsa. Estas inversiones no podrán ser hechas a plazos superiores a 180 días.	0%	100%
12	Títulos emitidos por un Estado extranjero con calificación A, similar o superior, que se transen habitualmente en los mercados locales o internacionales. Si un mismo título fuere calificado en categorías de riesgo discordantes se deberá considerar la categoría más baja.	0%	100%
13	Otros valores de inversión de renta fija que determine la CNV por normas de carácter general con posterioridad al presente, siempre y cuando registren calificación BBB o superior y BBBcp o superior para los bonos bursátiles de corto plazo.	0%	100%
14	Cuotas partes de fondos mutuos y aprobados por la CNV, con calificación de riesgo (py) Af o superior.	0%	100%

Regional AFPISA administrará y dispondrá las sumas de dinero aportadas y sus rendimientos en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento, pudiendo realizar las inversiones y operaciones que estime convenientes dentro del marco establecido en el Reglamento.

### 3.2. Política de diversificación de las inversiones por emisor, grupo empresarial y entidades relacionadas

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento, grupo empresarial y personas relacionadas:

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

3.2.2. Porcentaje máximo de inversión del activo total del Fondo en títulos o activos



emitidos o garantizados por una misma entidad: 10%

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

3.2.4. Cuotas de fondos mutuos: 100%

### 3.3. Política de liquidez

Regional AFPISA hará sus mejores esfuerzos para mantener la mayor cantidad de fondos o capital para invertirlos en los títulos o activos detallados en el numeral 3.1. anterior.

Sin perjuicio de ello, el Fondo podrá mantener su capital invertido en títulos o activos de fácil liquidación y así poder cumplir con las obligaciones que se generen como consecuencia de las operaciones diarias del Fondo tales como, pago de impuestos inmobiliarios, pago de remuneraciones, y otras.

### 3.4. Política de administración de riesgos

Se establece el marco bajo el cual el Fondo administrará los riesgos, que tiene como objetivo identificar, medir, gestionar y monitorear los distintos tipos de riesgos que enfrentará el Fondo.

El Fondo podrá invertir en los valores y activos especificados en el Reglamento, lo cual implica varios riesgos asociados a los valores en los cuales invierta, por la naturaleza de sus inversiones en activos inmobiliarios que envuelve cierto riesgo dadas las características de este tipo de activos. Es por esto que el Fondo se configura como un vehículo de inversión en el cual el Cuotapartista debe conocer y entender que las pérdidas por materialización del riesgo asociado a su inversión pueden consumir parcial o totalmente el capital invertido. Por tanto, a continuación, se detallan los riesgos que asumen los Cuotapartistas:

3.4.1. Riesgos inherentes a las inversiones del Fondo según su objeto de inversión:

a) Riesgo económico

Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, por el desempeño negativo de algunas variables como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, el resto de las variables económicas.

b) Riesgo jurídico

Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o a los inmuebles o activos en los cuales invierta, debido a problemas con la tradición de los inmuebles, demoras o problemas en la Dirección General de los Registros Públicos, contingencias, litigios, cambios regulatorios y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

c) Riesgo de liquidez

Es la incapacidad de cumplir las obligaciones de corto plazo (entre otras, las obligaciones relacionadas con la gestión de los activos inmobiliarios y el servicio de la deuda), incluyendo las redenciones totales, parciales o anticipadas o la necesidad de liquidar un activo, incurriendo en una pérdida, por insuficiencia de recursos disponibles en la caja del Fondo.

3.4.2. Riesgos inherentes a los inmuebles

a) Desvalorización de los inmuebles

Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del patrimonio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Cuotapartista cuando la inversión baja de precio. Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos del sector inmobiliario, la adecuada selección de los inmuebles permite mitigarlo parcialmente.

b) Menor rentabilidad de los inmuebles

Es la disminución en el valor de los cánones percibidos por los inmuebles que hacen parte del patrimonio del Fondo, que ocasiona pérdidas o disminuciones de ingresos para el Cuotapartista.

c) Lucro cesante

Es el ingreso que deja de percibirse por falta de arriendo o venta del inmueble.

d) Daños

Es el riesgo de pérdidas por hechos de fuerza mayor como incendios, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente los inmuebles que hacen parte del Fondo. Este riesgo puede mitigarse total o parcialmente con la contratación de pólizas de seguros.

e) Construcción

Es el riesgo derivado del incumplimiento del Desarrollador Inmobiliario, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo.

f) Riesgo regulatorio

Es cuando los activos inmobiliarios pueden encontrarse en sectores que, por la importancia que revisten, han sido, y se prevé que seguirán siendo, objeto de regulación y supervisión. Las inversiones del Fondo son sensibles a dichos cambios, pudiendo los mismos constituir situaciones adversas que afecten negativamente el valor de las inversiones.

3.4.3. Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:

a) Riesgo de mercado

Es la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés.

b) Riesgo de crédito y contraparte

Es el riesgo derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte.

**3.4.4. Otros riesgos**

a) Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

Es la probabilidad de que el Fondo sea utilizado para el desarrollo de conductas delictivas relacionadas con el lavado de activos y la financiación del terrorismo.

b) Riesgo operativo

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos.

Regional AFPISA trabajará para identificar estos y otros riesgos que puedan surgir en el futuro, a fin de determinar y aprobar los lineamientos necesarios para mitigar los mismos.

**3.5. Política de garantías**

Algunas de las inversiones del Fondo podrán estar garantizadas con garantías reales tales como hipoteca, fideicomiso, o personales tales como fianza, aval o codeudorías. En cada caso, el Fondo analizará la inversión y contratará la garantía que mejor se ajuste al caso particular.

Asimismo, el Fondo podrá celebrar todos los actos jurídicos que se requieran para proteger los activos del Fondo, así como contratos de seguro, y ser beneficiario de pólizas de seguro, entre otros.

**3.6. Política de valorización de activos**

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

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

**3.7. Política de valorización de Cuotas**

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

ese día.

### **3.8. Política de endeudamiento**

El Fondo podrá endeudarse hasta el 25% del valor del patrimonio, y por un plazo máximo hasta su fecha de liquidación.

Sin perjuicio de ello, la asamblea de Cuotapartistas podrá decidir en qué casos el Fondo podrá endeudarse y fijar las bases y condiciones de la deuda a ser tomada.

### **3.9. Política de reparto de beneficios**

Los beneficios serán los incrementos que se produzcan en el valor de la Cuota parte como consecuencia de las variaciones experimentadas por el patrimonio del Fondo. Así, se tendrá por beneficios netos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidos durante un ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en ese periodo.

Los beneficios obtenidos serán repartidos según se indique en el complemento del PEG a ser emitido y en conformidad con la Ley 5.452/15.

Los beneficios serán abonados mediante transferencia bancaria.

### **3.10. Política de aumento de capital**

Podrán efectuarse nuevas emisiones de Cuotas por acuerdo de una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas del Fondo, considerando las posibilidades de crecimiento de las inversiones del Fondo y las necesidades de financiamiento de éste.

Cada vez que se efectúe una oferta preferente de suscripción de Cuotas, Regional AFPISA deberá comunicar a los Cuotapartistas con derecho a concurrir a la suscripción preferente, dejando constancia de las opciones para suscribir Cuotas de aumento de capital del Fondo.

Los Cuotapartistas con derecho a suscribir las opciones o los cesionarios de éstas, deben manifestar por escrito a Regional AFPISA su intención de suscribir las Cuotas dentro del plazo de 30 (treinta) días contados desde la fecha de publicación del aviso en el periódico mencionado en el Reglamento o, en su defecto, por el que indique Regional AFPISA, mediante un aviso destacado. De no existir manifestación dentro de dicho plazo se entenderá como renuncia a este derecho. En caso de que los Cuotapartistas manifiesten su voluntad de aceptar o rechazar su derecho de suscripción preferente antes del plazo de 30 (treinta) días, Regional AFPISA podrá avanzar con los trámites de aumento de capital de forma inmediata.

La transferencia de opciones de suscripción de Cuotas se hará mediante instrumento privado suscrito por el cedente y el cesionario, ante un intermediario de valores o ante escribano público, en el que se detallarán las opciones objeto de transferencia.

### **3.11. Política de disminución de patrimonio por efecto de fluctuaciones de mercado**

El Fondo podrá disminuir su patrimonio por efecto de fluctuaciones de mercado. Toda disminución de patrimonio y exceso de inversión producidos por efectos de fluctuaciones de mercado, deberán ser informadas a la CNV en el plazo de 2 (dos) días

hábiles de producidos los mismos, indicando los ajustes a ser realizados con indicación de los montos involucrados. Si se produjeran excesos de inversión, por efecto de fluctuaciones del mercado, Regional AFPISA deberá proceder a la regularización de las inversiones, en el plazo de 30 (treinta) días corridos siguientes de producido el exceso. Regional AFPISA no podrá exceder los límites de inversión.

#### **4. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN**

**4.1. FORMA Y CÁLCULO DE VALORIZACIÓN:** conforme a la política de valorización de Cuotas indicada en el numeral 3.7. del presente PEG.

**4.2. HORARIO DE CIERRE DE OPERACIONES DEL FONDO:** conforme al horario establecido por la BVPASA y la normativa vigente.

**4.3. FORMA DE REPRESENTACION:** Se emitirá un título global correspondiente a cada emisión de Cuotas. Además, las Cuotas serán representadas en certificados de operaciones y registradas en la BVPASA.

**4.4. SUSCRIPCION:** de acuerdo con el mecanismo de suscripción en los mercados primario y secundario establecido por la BVPASA. Asimismo, el Cuotapartista deberá suscribir los documentos exigidos por el Fondo tales como el contrato de suscripción y la solicitud de inversión.

#### **5. REMUNERACIONES, CARGOS, COMISIONES Y GASTOS**

##### **5.1. Gastos y costos**

Los gastos y costos que se establecen a continuación serán aplicados con cargo al Fondo:

5.1.1. Costo de custodia de los activos integrados al Fondo.

5.1.2. Impuestos inmobiliarios, tasas y otros gastos que graven los activos incorporados al Fondo.

5.1.3. Honorarios profesionales correspondientes al Agente inmobiliario.

5.1.4. Gastos relacionados con la inversión, reinversión, transferencia de recursos al Fondo, comisiones de intermediación de las casas de bolsa o bancos por transacciones bursátiles o extrabursátiles, aranceles de la BVPASA, entre otros.

5.1.5. Honorarios de profesionales cuyos servicios deban ser contratados para la adecuada valorización de las inversiones del Fondo, o ya sea por disposiciones legales o reglamentarias.

5.1.6. Cualquier tipo de honorarios en que se pueda incurrir en cuidado de los intereses del Fondo.

5.1.7. Costos de seguros y medidas de seguridad que deban adoptarse para el cuidado y conservación de los activos que integran el Fondo, inclusive comisiones y gastos derivados de su custodia y mantenimiento.

5.1.8. Todos los gastos de liquidación del Fondo, incluyendo los honorarios del liquidador.

5.1.9. Comisión por gestión a ser pagada a Regional AFPISA y al Desarrollador Inmobiliario, siempre y cuando la Tasa Interna de Retorno (“TIR”) al momento de liquidar el Fondo sea superior al 10% (diez por ciento) anual neto, previa deducción de gastos y costos. El monto a pagar será de hasta el 80% (ochenta 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 10% (diez por ciento).

## 5.2. Comisión de administración

Regional AFPISA percibirá por la administración del Fondo una comisión de hasta el 1% (uno por ciento) anual más I.V.A. devengado mensualmente sobre el valor del patrimonio del Fondo y se debitará al día siguiente hábil del cierre del mes.

## 6. GOBIERNO DEL FONDO

### 6.1. Asamblea de Cuotapartistas

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

Regional AFPISA deberá convocar a asamblea extraordinaria siempre que, a su juicio, los intereses del Fondo lo justifiquen o cuando así lo solicite el comité de vigilancia o los Cuotapartistas que representen, por lo menos, el 10% (diez por ciento) de las Cuotas pagadas. Deberá también convocar cuando así lo requiera la CNV, tanto para el caso de asambleas ordinarias como extraordinarias.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, la CNV podrá convocar directamente a asambleas ordinarias o extraordinarias de Cuotapartistas, según sea el caso. Las asambleas convocadas en virtud de la solicitud de Cuotapartistas, del comité de vigilancia o de la CNV, deberán celebrarse dentro del plazo de 30 (treinta) días, contados desde la fecha de la respectiva solicitud. Las convocatorias y procedimientos se realizarán según lo establecido en los artículos 27 al 31 de la Ley 5.452/15. Asimismo, las convocatorias a asambleas en primera y segunda convocatoria podrán hacerse en simultáneo para el mismo día con una hora de diferencia entre ellas.

Son materia de la asamblea ordinaria de Cuotapartistas las siguientes:

- (i) Aprobar la cuenta anual del Fondo que deberá presentar Regional AFPISA relativa a la gestión y administración del Fondo y los estados financieros correspondientes;
- (ii) Elegir anualmente a los miembros del comité de vigilancia;

- (iii) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos del comité de vigilancia;
- (iv) Fijar las remuneraciones del comité de vigilancia, si corresponde, y;
- (v) Designar anualmente al auditor externo de entre una terna por el comité de vigilancia.

Serán también materias de la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, además de las indicadas en el artículo 26° de la Ley 5.452/15:

- (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; y
- (ii) los aumentos de capital.

## **6.2. Comité de vigilancia**

El Fondo contará con un comité de vigilancia que estará compuesto por tres representantes de los Cuotapartistas del Fondo, que durarán 1 año en sus cargos, elegidos en asamblea ordinaria de Cuotapartistas y que se renovarán en cada asamblea ordinaria de Cuotapartistas, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

El comité de vigilancia tendrá las facultades, y deberá cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley 5.452/15 y el Reglamento General de Mercado de Valores.

La remuneración de los miembros del comité de vigilancia y su presupuesto de gastos serán determinados por la asamblea ordinaria de Cuotapartistas y serán gastos a cargo del Fondo.

Cada miembro del comité de vigilancia tendrá derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por Regional AFPISA de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.

Para el cumplimiento de sus funciones, el comité de vigilancia, en su primera sesión anual, elaborará un Reglamento donde establecerán las normas relativas a su funcionamiento, deliberación y responsabilidades. El comité de vigilancia podrá sesionar en las oficinas de Regional AFPISA, o en el lugar en que sus integrantes unánimemente determinen, al menos 1 (una) vez cada 3 (tres) meses, en las fechas predeterminadas por el propio comité. Sin perjuicio de lo anterior, el comité de vigilancia podrá sesionar extraordinariamente cada vez que sus miembros lo estimen necesario. A dichas reuniones podrán asistir otras personas que no sean parte del comité de vigilancia, y siempre y cuando sus miembros así lo requieran. Para que el comité de vigilancia pueda sesionar válidamente, tanto en forma ordinaria como extraordinaria, se requerirá que asistan a lo menos 2 (dos) de los 3 (tres) miembros integrantes del comité y los acuerdos se adoptarán con el voto conforme de la mayoría absoluta de los asistentes.

El comité de vigilancia deberá presentar a la asamblea de Cuotapartistas, durante el primer cuatrimestre de cada año, un informe escrito en el cual efectuará una rendición de cuentas de su gestión debidamente documentada. Las deliberaciones del comité de vigilancia deberán ser registradas en un libro de actas en donde se establecerán los datos de constitución y nómina de Cuotapartistas designados y los lineamientos en la política de inversiones del Fondo.

En caso de disolución de Regional AFPISA, el comité de vigilancia asumirá provisoriamente la administración del Fondo, y deberá convocar a asamblea extraordinaria de Cuotapartistas, la que deberá celebrarse en un plazo de 60 (sesenta) días de producida la disolución, para que los Cuotapartistas resuelvan acerca del traspaso de la administración del Fondo a otra sociedad, o en su defecto, designen al liquidador del Fondo, fijándole, en este caso, sus atribuciones y remuneración. Igual procedimiento se seguirá cuando se acuerde la sustitución de Regional AFPISA.

En caso de no realizarse la asamblea por falta de quorum, o de no designarse al liquidador, la CNV procederá sin más trámite a la disolución del Fondo y a la designación del respectivo liquidador, que deberá ser ajeno a Regional AFPISA.

## **7. COMITÉ DE INVERSIONES**

El Fondo, para el buen manejo de sus activos, contará con un comité de inversiones, con las siguientes características:

### **7.1. Objeto**

Corresponde al comité de inversiones asesorar a Regional AFPISA sobre la toma de decisiones de inversión del Fondo.

### **7.2. Constitución**

El comité de inversiones estará constituido por un representante de Regional AFPISA y dos asesores externos, especializados en el rubro inmobiliario.

### **7.3. Reuniones**

El comité de inversiones sesionará cuando deban ser tomadas decisiones en cuanto a los siguientes temas, o cuando una situación específica requiera de su intervención:

- a) Análisis de opciones de venta de los Inmuebles que forman parte del Fondo; y,
- b) Negociación, renovación y/o renegociación de contratos de alquiler.

### **7.4. Quórum y mayorías decisorias**

Las decisiones serán tomadas por mayoría simple.

### **7.5. Funciones**

El comité de inversiones tendrá las siguientes funciones:

- a) Analizar las condiciones de mercado para renegociación de contratos de alquiler, o suscripción de nuevos contratos; y
- b) Analizar ofertas de compra y/o venta de Inmuebles.

## **8. COMUNICACIONES CON LOS CUOTAPARTISTAS**

Toda información del Fondo que, de conformidad al Reglamento, a la Ley 5.452/15, el Reglamento General de Mercado de Valores o a la normativa vigente deba ser entregada a los Cuotapartistas y al público en general, será publicada en el sitio web de Regional AFPISA.



Asimismo, las publicaciones informativas y que la CNV establezca para los Cuotapartistas serán publicadas en un diario de gran circulación nacional o en el medio que la CNV o la regulación aplicable lo disponga, en la BVPASA, y en el sitio web de Regional AFPISA, el que contendrá: la composición de los activos del Fondo, la cantidad y el valor de las Cuotas.

En caso de condominio de una o más de las Cuotas, toda notificación que la Administradora de fondos cursare a uno de los condóminos será válida como comunicación cursada a todos.

Regional AFPISA podrá remitir extractos mensuales vía e-mail a la dirección registrada por el Cuotapartista, a solicitud de estos, los cuales contendrán la siguiente información:

- i. El saldo anterior de números de Cuotas y aportes;
- ii. Otros movimientos de créditos y débitos que se hayan producido durante el periodo que abarca el informe con el valor de la Cuota parte del día de cada transacción; y
- iii. El saldo de cuenta expresado en unidades monetarias y en cantidad de Cuotas partes, valor cuota vigente al cierre del período del informe, y los rendimientos generados al final del periodo.

El Cuotapartista podrá solicitar por medios electrónicos al correo [info@regionalfondos.com.py](mailto:info@regionalfondos.com.py), cada vez que lo requiera, un extracto de su cuenta.

## INFORMACIÓN SOBRE REGIONAL

**DENOMINACION:** Regional Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión Sociedad Anónima.

Regional AFPISA fue constituida según escritura pública de fecha 6 de noviembre de 2019 pasada ante el Escribano Público Luis Enrique Peroni Giralt, en la que consta su denominación, objeto, duración, capital social y demás características. Fue inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, en la sección de Comercio bajo el N° 25.744, folio 1 al 16 y siguientes en fecha 2 de enero de 2020 y en la sección de Personas Jurídicas bajo el N° 25.561, folios 1 al 16 y siguientes en fecha 2 de enero de 2020.

**RUC:** 80111016-5

### CONTACTO:

Dirección: Papa Juan XXIII esquina Cecilio Da Silva

Teléfono: +595 21 619 4921

Correo electrónico: [assetmanagement@regionalfondos.com.py](mailto:assetmanagement@regionalfondos.com.py)

### COMPOSICIÓN ACCIONARIA

**Sociedad:** Regional Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.

**Composición accionaria al:** 30 de junio de 2022

**Capital social de acuerdo con el artículo 5º de los estatutos sociales:** G. 5.000.000.000

Representado por 5.000 acciones nominativas, ordinarias, de G. 1.000.000 cada una.

**Capital Emitido:** G. 5.000.000.000

**Capital Suscrito:** G. 5.000.000.000

**Capital Integrado:** G. 5.000.000.000

**Valor nominal de las acciones:** G. 1.000.000

### Cuadro del capital integrado

Capital Integrado								
Nº	Accionistas	Cantidad De Acciones	Clase	Tipo	Valor Nominal	Votos	Monto	% Part. En Cap. Int.
1	Regional Casa de Bolsa S.A.	4.999	Ordinarias	Nominativas	1.000.000	4.999	4.999.000.000	99,98%
2	Alfredo Ricardo Raatz Becker	1	Ordinarias	Nominativas	1.000.000	1	1.000.000	0,02%

### Cuadro del capital suscrito

Capital Suscrito								
Nº	Accionistas	Cantidad De Acciones	Clase	Tipo	Valor Nominal	Votos	Monto	% Part. En Cap. Susc.
1	Regional Casa de Bolsa S.A.	4.999	Ordinarias	Nominativas	1.000.000	4.999	4.999.000.000	99,98%
2	Alfredo Ricardo Raatz Becker	1	Ordinarias	Nominativas	1.000.000	1	1.000.000	0,02%

## INFORMACIÓN CONTABLE ANUAL DEL EJERCICIO ANTERIOR Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL AÑO 2022

REGIONAL ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSION SOCIEDAD ANONIMA  
BALANCE GENERAL

POR EL PERIODO DEL 01 DE ENERO DE 2022 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2022 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Cifras expresadas en guaraníes)

ACTIVO		30/09/2022	31/12/2021	PASIVO		30/09/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Disponibilidades	(Nota 5.1)	400.622.604	1.477.160.065	Deudas Financieras		-	-
Caja		-	-	Cuentas a pagar a personas y empresas relacionadas	Nota	53.793.384	-
Bancos		400.622.604	1.477.160.065	Otros Pasivos	Nota	904.203.139	420.585.567
<b>Inversiones temporarias</b>	(Nota 5.2)	<b>8.832.151.727</b>	<b>5.179.670.754</b>	Deudas Fiscales		297.185.268	255.994.710
Títulos de renta variable		-	-				
Títulos de renta fija		8.832.151.727	5.179.670.754				
Menos: Previsión por menor valor		-	-				
<b>Creditos</b>	(Nota 5.3)	<b>415.191.756</b>	<b>500.292.586</b>				
Documentos y Cuentas por cobrar	(Nota 5.3 a)	415.191.756	500.292.586				
Deudores varios		-	-				
Menos: Previsión para incobrables		-	-				
Cuentas por cobrar a personas y empresas relacionadas		-	-				
Menos: Previsión para cuentas a cobrar a personas y empresas relacionadas		-	-				
<b>Otros Activos</b>	(Nota 5.7)	<b>177.348.440</b>	<b>42.190.436</b>				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>9.825.314.527</b>	<b>7.199.313.841</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.255.181.791</b>	<b>676.580.277</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Inversiones Permanentes</b>				Cuentas a pagar a personas y empresas relacionadas		-	-
Títulos de renta variable		-	-	Acreedores varios		-	-
Títulos de renta fija		-	-	Préstamos financieros		-	-
Menos: Previsión por menor valor		-	-	Préstamos en bancos		-	-
				Intereses a devengar		-	-
<b>Créditos</b>				<b>Previsiones Nota</b>			
Documentos y cuentas por cobrar		-	-	Previsión para indemnización		-	-
Deudores Varios		-	-	Otras contingencias		-	-
Créditos en Gestión de Cobro		-	-	Otros Pasivos		-	-
Menos: Previsión para incobrables		-	-				
Cuentas por cobrar a Personas y Empresas relacionadas		-	-	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Menos: Previsión para cuentas a cobrar a personas y empresas relacionadas		-	-				
<b>Bienes de uso</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (según el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto)</b>		<b>9.058.107.039</b>	<b>7.047.992.008</b>
Activos intangibles y Cargos diferidos	(Nota 5.5 y Nota 5.6)	487.974.303	525.258.444				
Otros Activos no corriente		-	-				
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>487.974.303</b>	<b>525.258.444</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.313.288.830</b>	<b>7.724.572.285</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>10.313.288.830</b>	<b>7.724.572.285</b>				

## RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN

REGIONAL AFPISA - FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY	
Fondo de Inversión	Las Cuotas de participación se emitirán por el Fondo registrado por la CNV según certificado de registro N° 139_15122022 del Directorio de la CNV de fecha 15 de diciembre de 2022, y por la BVPASA según resolución N° 2.563/22 de fecha 20 de diciembre de 2022.
Denominación del Fondo de Inversión	Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City
Monto del Fondo de Inversión y Moneda	USD 3.000.000 (dólares americanos tres millones).
Forma de emisión de las Cuotas de Participación	Se emitirá un título global por cada una de las emisiones de Cuotas de participación que conforman este Fondo y cuyo contenido se haya ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva y se emitirá a nombre de la BVPASA, y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los Cuotapartistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias, pagos de beneficios netos percibidos correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo de la BVPASA, en el Reglamento Operativo del SEN, y en el contrato de custodia, compensación y liquidación que será suscripto con la BVPASA.
Cuotas de Participación	Las Cuotas de participación podrán ser emitidas en una o más ocasiones. En el respectivo complemento del PEG, el Fondo establecerá la cantidad de Cuotas de participación que serán emitidas.
Cortes mínimos	USD 1.000 (dólares americanos un mil).
Plazo de Duración de Fondo	3 (tres) años prorrogables según decisión de la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas.
Plazo de Colocación del Fondo	El plazo para la colocación, suscripción y pago de las Cuotas no podrá exceder de los 12 (doce) meses, contados desde la fecha de su autorización por la CNV. Dicho plazo podrá ser prorrogado por la CNV, por causas debidamente fundadas. Cumpliendo el plazo establecido, el número de Cuotas del Fondo

REGIONAL AFPISA – FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY	
	quedará reducido al de las efectivamente pagadas.
Lugar y forma de pago de derechos patrimoniales	A través del agente de pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el banco habilitado al efecto, de los montos afectados y declarados en el título global de cada emisión de Cuotas a ser suscripto.
Sistema de liquidación y compensación	A través del agente de pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las correspondientes cuentas de liquidación habilitadas en el banco habilitado al efecto y de acuerdo con lo establecido en el contrato de compensación y liquidación suscripto con la BVPASA

Regional AFPISA  
 Noviembre, 2022

## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO

- a) **Administradora de fondos:** La administración de los fondos es ejercida por sociedades anónimas, cuyo objeto social exclusivo es precisamente esa clase de administración.
- b) **Agente Inmobiliario:** Persona física o jurídica encargada de prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en las transacciones inmobiliarias entre el Fondo y los compradores (i. e. Remax, Century 21, entre otros).
- c) **BCP:** Banco Central del Paraguay.
- d) **BVPASA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- e) **CNV:** Comisión Nacional de Valores.
- f) **Cuotapartista:** Público en general, ya sean estas personas físicas o jurídicas, que invierta en el Fondo; y, por tanto, sea titular de derechos sobre las cuotas del Fondo.
- g) **Cuotas:** Representa una parte del patrimonio total del fondo que corresponde a cada partícipe.
- h) **Custodia:** Consiste en el resguardo a cargo de la Bolsa de los títulos globales emitidos por el Emisor y que corresponden a cada una de las emisiones de Cuotas que conforman el Programa de Emisión Global. La custodia será realizada bajo los términos establecidos en el Reglamento del SEN de la Bolsa.
- i) **Desarrollador Inmobiliario:** Encargado de la planeación, diseño y construcción de unidades de departamentos que serán adquiridas por el Fondo para su posterior venta.
- j) **Desmaterialización:** Se refiere a la eliminación de circulación de títulos físicos. En su reemplazo el emisor emite un Título Global representativo de cada una de las emisiones de Cuotas que conforman el Programa de Emisión Global.
- k) **Dólares americanos:** Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.
- l) **Emisión:** Es el monto global emitido en una moneda determinada. Cada Emisión se ajustará a una moneda específica y esta no podrá convertirse en otra.
- m) **Fondo de Inversión:** Es un patrimonio integrado con aportes de personas físicas o jurídicas, cuyos aportes quedarán expresados en Cuotas de participación no rescatables.
- n) **Ley 5452:** Ley N° 5452/15 de “Que regula los fondos patrimoniales de inversión”.
- o) **PEG:** Se entiende por programa de emisión global a la emisión mediante la cual una entidad estructura, con cargo a un monto global, la realización de varias emisiones de Cuotas.

- p) **Regional AFPISA:** Es la sociedad administradora del Fondo.
- q) **Reglamento:** Es el reglamento del Fondo que regula sus principales características, así como su funcionamiento.
- r) **Reglamento General de Mercado de Valores:** Resolución CNV CG N° 30/21 “Que aprueba el Reglamento General de Mercado de Valores”, así como las que en el futuro las reemplacen, modifiquen o sustituyan total o parcialmente.
- s) **SEN:** Sistema electrónico de negociación.
- t) **Título Global de Cuotas:** Corresponde al título emitido por el emisor vinculado a cada una de las emisiones de Cuotas que conforman el PEG. El contenido de este debe ajustarse a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN.

---

Marcelo Gabriel Prono Toñanez  
Vicepresidente  
C.I.: 1.357.370

---

Karen María Oleñik Memmel  
Director Titular  
C.I.: 2.999.296