



PROSPECTO DE UN FONDO DE INVERSIÓN EN GUARANIES


# Fondo de Inversión ECO FORESTAL I

Registrado según Res. CNV N° 39 E/21 de fecha 13 de octubre de 2021 y Certificado N° 096\_14102021 de fecha 14 de octubre de 2021.

Monto mínimo del Fondo de Inversión:  
G. 15.000.000.000 (Guaraníes Quince mil millones)

Monto máximo del Fondo de Inversión:  
G. 30.000.000.000 (Guaraníes Treinta mil millones)

Julio 2021  
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 Eco Forestal I, por lo que se requiere su lectura".

La sociedad administradora del fondo de inversión manifiesta con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene información veraz.

La Comisión Nacional de Valores 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 Eco Forestal I. La autorización para realizar oferta pública no implica una recomendación de inversión sobre el fondo o su sociedad administradora.

La inversión en el fondo no constituye depósito ni ahorro y no cuenta con garantía. La inversión es a cuenta y riesgo exclusivo del inversionista"

## Prospecto Emisión Fondo de Inversión Eco Forestal I

CADIEM Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (CADIEM AFPISA o la ADMINISTRADORA o Sociedad Administradora) es una Sociedad constituida bajo las leyes de la República del Paraguay y regulada por la Ley N° 5452 del 2015. El Directorio de CADIEM AFPISA aprobó la constitución del FONDO DE INVERSIÓN ECO FORESTAL I, así como la emisión de cuotas de participación de la misma. El monto, plazo, fecha de vencimiento, política de inversión, así como los demás términos y condiciones se detallan en el presente Prospecto y el Reglamento Interno correspondiente.

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 Comisión Nacional de Valores exprese un juicio de valor acerca de la misma, ni sobre el futuro desenvolvimiento del Fondo ni de la Sociedad Administradora del Fondo.

La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada en este prospecto, es de exclusiva responsabilidad del Directorio de CADIEM AFPISA. El Directorio de la Sociedad Administradora 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.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de las cuotas de participación a ser emitidas. La circunstancia que la Comisión haya inscripto esta emisión no significa que garantice su pago y la solvencia del emisor (Fondo de Inversión). La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de CADIEM Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.

El inversionista 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.

El prospecto estará disponible en la oficina de CADIEM Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. y del agente colocador CADIEM Casa de Bolsa S.A. ambos domiciliados en Quesada No 4926, Edificio Atlas Center, Piso 6, Asunción. Teléfono +595 (21) 610 - 720.

## Descripción del Fondo

**Nombre del Fondo:** Fondo de Inversión Eco Forestal I

**Tipo de Fondo:** Fondo de Inversión de renta fija con cuotas de participación denominada en Guaraníes, con oferta pública aprobado en la CNV según Res. CNV N° 39 E/21 de fecha 13 de octubre de 2021 y Certificado de Registro N° 096\_14102021 de fecha 14 de octubre de 2021.

**Objetivo Principal del Fondo:** El objeto del FONDO DE INVERSIÓN será invertir en desarrollar plantaciones forestales para la producción de madera de alta calidad destinada a madera aserrada para la construcción o para hacer laminas destinadas a la producción de contrachapados. El FONDO también podrá invertir en desarrollar plantaciones forestales para la producción de madera de menor calidad para la industria de la celulosa.

Está dirigido a personas físicas y jurídicas interesadas en invertir en Guaraníes en el sector forestal con un horizonte de inversión de largo plazo.

**Política de Inversión:** El Fondo invertirá en desarrollar plantaciones forestales para la producción de madera de alta calidad destinada a madera aserrada para la construcción o para hacer laminas destinadas a la producción de contrachapados. El FONDO también podrá invertir en desarrollar plantaciones forestales para la producción de madera de menor calidad para la industria de la celulosa.

Inicialmente el FONDO invertirá en plantaciones para la producción de madera de alta calidad porque actualmente es la que proyecta tener mayor rendimiento.

El FONDO alquilara los terrenos y plantara los plantines de eucaliptos o comprara contratos de terrenos alquilados que ya tienen plantaciones de eucaliptos de cierta edad, para su posterior administración. Inicialmente, los árboles plantados serán clones de la especie eucaliptus.

Los contratos de alquiler serán hechos a través de la Ley 4890 de Derecho Real de Superficie Forestal, conocida como la ley de "vuelo forestal". Esta ley permite realizar una inversión forestal en el terreno de un tercero, es decir es este caso el FONDO tiene el derecho legal sobre las plantaciones y no del terreno. Este derecho real sobre la superficie forestal es autónomo, separado e independiente del derecho de propiedad del inmueble sobre el que se constituye. Limita la facultad del propietario de la tierra de utilizar, por sí o por otro, las plantaciones forestales existente o a ser implementada en el inmueble afectado o de disponer de las mismas. El contrato de vuelo forestal del FONDO estará registrado en la Dirección General de los Registros Públicos.

Banco Central del Paraguay (BCP) resolvió en el año 2020 incorporar a la Ley 4890 (vuelo forestal) como garantía real computable. Esto significa que las



instituciones financieras pueden prestar dinero al FONDO con la garantía de sus contratos de vuelo forestal.

La densidad de las plantaciones forestales será de unos 650 árboles/hectárea ya que la madera será vendida a industrias de aserrío o para laminado para producción de contrachapados lo que implica que no debe tener nudos. La alternativa es producir madera para celulosa donde la densidad es de unas 1.200 plantas/hectárea. Actualmente, el precio/m<sup>3</sup> de la madera para placas o muebles es superior al de la celulosa y también la tasa interna de retorno que la primera genera.

El principal ingreso del FONDO será la venta de la madera generada por las plantaciones forestales. Según las proyecciones realizadas, la venta de raleos de madera ocurren generalmente entre los años 3 y 4 y entre los años 6 y 7 de vida de una plantación forestal, pero el principal ingreso es la tala rasa que ocurre entre los años 9 y 10. Dado el espacio entre árboles, habrá un ingreso adicional menor por el alquiler de los pastizales para ganado vacuno. Dada la regulación del clima por la sombra de los árboles y una mejor captación de los nutrientes del suelo los pastizales de plantaciones silvopastoriles generan mayor ganancia diaria de peso para los animales que pastan en estos sistemas mixtos.

La ADMINISTRADORA contratara a una o varias empresas expertas en administración de plantaciones forestales para el manejo de las plantaciones del FONDO. Tenemos actualmente un acuerdo para que Forestal Sylvis S.A. administre estos activos forestales. Forestal Sylvis S.A. fue creada en 2009 y actualmente administra 1.600 hectáreas de reforestación en Paraguay para la producción de placas de madera. Forestal Sylvis conoce también a los compradores de la madera y el negocio de la madera en general.

La plantación principal de 1.000 hectáreas estaría a unos 30 kilómetros de Caazapa, cerca al pueblo de Moisés Bertoni. La plantación del FONDO tendrá como vecinos a otras plantaciones forestales.

El mayor riesgo es el de incendios. Este riesgo será mitigado con la compra de un seguro contra incendio para cubrir hasta 50% de la superficie administrada. Adicionalmente, el FONDO invertirá en dos pozos artesianos con tanques para tener abundante agua para luchar contra eventuales incendios y comprará un camión bombero hidrante de 5.000 litros.

La propiedad se encuentra a un máximo de entre 35 km a 100 km de 7 Cuerpos de Bomberos ubicados en Caazapa, Iturbe, Yuty, San Juan Nepomuceno, y Villarrica (3 de los cuales uno son los Bomberos Forestales del Departamento de Guaira).

**Plazo de duración:** El FONDO tendrá un plazo de duración inicial de 10 años, el mismo que podrá ser modificado de acuerdo a la Asamblea Extraordinaria de PARTICIPES.

## Características de la Emisión de Cuotas de Participación

Las Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN estarán expresadas en Guaraníes y están inscritas en el registro de la Comisión Nacional de Valores (CNV) y registrada en la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (BVPASA).

**Valor nominal de la Cuota:** G. 10.000.000 (Guaraníes Diez millones).

**Precio Colocación:** G. 10.000.000 (Guaraníes Diez millones).

**Tamaño del Fondo:** El valor total del Patrimonio del FONDO será de hasta G. 30.000.000.000 (Guaraníes Treinta mil millones) e iniciará operaciones con G. 15.000.000.000 (Guaraníes Quince mil millones). El precio de colocación de cada cuota será al valor nominal de G10.000.000 (Guaraníes Diez millones).

**Valor mínimo de inversión:** El aporte mínimo de suscripción para ser PARTICIPE del FONDO DE INVERSIÓN será de tres cuotas con un valor total de G30.000.000 (Guaraníes treinta millones).

**Valor máximo de inversión:** hasta 25% de las cuotas del FONDO (750 cuotas) por un valor nominal equivalente a G7.500.000.000 (Guaraníes Siete mil quinientos millones).

**Plazo de Colocación:** El plazo para la colocación, suscripción y pago de las cuotas, es de hasta 1 (un) año, 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 al de las efectivamente pagadas.

**Forma representación cuotas:** Las Cuotas de Participación del FONDO serán representadas mediante anotación de cuenta, forma desmaterializada por Sistema Electrónico de Negociación (SEN).


**Entidad de Custodia Cuotas de Participación:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (BVPASA).

**Entidad de Custodia Inversiones Fondo:** no existen inversiones financieras del FONDO excepto por el manejo de liquidez en cuentas bancarias de instituciones bancarias y fondos mutuos de corto plazo con un plazo de rescate no mayor a 4 días hábiles.

**Agente colocador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A. y otras Casas de Bolsa habilitadas.

## Política de Inversión

Sin perjuicio de las sumas mantenidas en cuentas habilitadas en entidades financieras o cuotas de fondos mutuos expresados en la Política de Liquidez, el FONDO DE INVERSIÓN invertirá en lo siguiente:



El Fondo invertirá en desarrollar plantaciones forestales para la producción de madera de alta calidad destinada a madera aserrada para la construcción o para hacer laminas destinadas a la producción de contrachapados. El FONDO también invertirá en desarrollar plantaciones forestales para la producción de madera de menor calidad para la industria de la celulosa.

Inicialmente el FONDO invertirá en plantaciones para la producción de madera de alta calidad porque actualmente es la que proyecta tener mayor rendimiento.


El FONDO alquilara los terrenos y plantara los plantines de eucaliptos o comprara contratos de terrenos alquilados que ya tienen plantaciones de eucaliptos de cierta edad, para su posterior administración. Inicialmente, los árboles plantados serán clones de la especie eucaliptus.

Los contratos de alquiler serán hechos a través de la Ley 4890 de Derecho Real de Superficie Forestal, conocida como la ley de "vuelo forestal". Esta ley permite realizar una inversión forestal en el terreno de un tercero, es decir es este caso el FONDO tiene el derecho legal sobre las plantaciones y no del terreno. Este derecho real sobre la superficie forestal es autónomo, separado e independiente del derecho de propiedad del inmueble sobre el que se constituye. Limita la facultad del propietario de la tierra de utilizar, por sí o por otro, las plantaciones forestales existente o a ser implementada en el inmueble afectado o de disponer de las mismas. El contrato de vuelo forestal del FONDO estará registrado en la Dirección General de los Registros Públicos.

Banco Central del Paraguay (BCP) resolvió en el año 2020 incorporar a la Ley 4890 (vuelo forestal) como garantía real computable. Esto significa que las instituciones financieras pueden prestar dinero al FONDO con la garantía de sus contratos de vuelo forestal.

La densidad de las plantaciones forestales será de unos 650 árboles/hectárea ya que la madera será vendida a industrias de aserrío o para laminado para producción de contrachapados lo que implica que no debe tener nudos. La alternativa es producir madera para celulosa donde la densidad es de unas 1.200 plantas/hectárea. Actualmente, el precio/m<sup>3</sup> de la madera para placas o muebles es superior al de la celulosa y también la tasa interna de retorno que la primera genera.

El principal ingreso del FONDO será la venta de la madera generada por las plantaciones forestales. Según las proyecciones realizadas, la venta de raleos de madera ocurren generalmente entre los años 3 y 4 y entre los años 6 y 7 de vida de una plantación forestal, pero el principal ingreso es la tala rasa que ocurre entre los años 9 y 10. Dado el espacio entre árboles, habrá un ingreso adicional menor por el alquiler de los pastizales para ganado vacuno. Dada la regulación del clima por la sombra de los árboles y una mejor captación de los nutrientes del suelo los pastizales de plantaciones silvopastoriles generan mayor ganancia diaria de peso para los animales que pastan en estos sistemas mixtos.



La ADMINISTRADORA contratara a una o varias empresas expertas en administración de plantaciones forestales para el manejo de las plantaciones del FONDO. Tenemos actualmente un acuerdo para que Forestal Sylvis S.A. administre estos activos forestales. Forestal Sylvis S.A. fue creada en 2009 y actualmente administra 1.600 hectáreas de reforestación en Paraguay para la producción de placas de madera. Forestal Sylvis conoce también a los compradores de la madera y el negocio de la madera en general.

La plantación principal de 1.000 hectáreas estaría a unos 30 kilómetros de Caazapa, cerca al pueblo de Moisés Bertoni. La plantación del FONDO tendrá como vecinos a otras plantaciones forestales.

El mayor riesgo es el de incendios. Este riesgo será mitigado con la compra de un seguro contra incendio para cubrir hasta 50% de la superficie administrada. Adicionalmente, el FONDO invertirá en dos pozos artesianos con tanques para tener abundante agua para luchar contra eventuales incendios y comprará un camión bombero hidrante de 5.000 litros.

La propiedad se encuentra a un máximo de entre 35 km a 100 km de 7 Cuerpos de Bomberos ubicados en Caazapa, Iturbe, Yuty, San Juan Nepomuceno, y Villarrica (3 de los cuales uno son los Bomberos Forestales del Departamento de Guaira).

#### Política de Liquidez

El FONDO mantendrá un nivel de liquidez para hacer frente a los gastos del FONDO, a necesidades de inversiones y a los requerimientos de pago de distribución de beneficios netos del FONDO. Adicionalmente, durante la emisión de Cuotas en el mercado primario, el FONDO tendrá importantes niveles de liquidez que ira invirtiendo según su política de inversiones.

La liquidez del FONDO se invertirá en depósitos a la vista o de ahorro en entidades financieras habilitadas por el Banco Central del Paraguay con calificación de riesgo A- o mayor y en fondo mutuos de corto plazo con un plazo de rescate no mayor a 4 días hábiles.


#### Política de Endeudamiento

El FONDO podrá obtener endeudamiento por un plazo de hasta la fecha de liquidación del FONDO, mediante la contratación de créditos con entidades financieras u otros agentes, por una cantidad equivalente al 25% del patrimonio del FONDO.

#### Valorización

La ADMINISTRADORA publicará trimestralmente el valor contable de las Cuotas de Participación. Dichas Cuotas de Participación del FONDO se valorarán trimestralmente. Para la valoración de las Cuotas de Participación se tomará





como base de cálculo el valor neto de los activos, dividido por el número de Cuotas en circulación. Se entiende por valor neto el valor del activo del FONDO menos las deducciones en concepto de comisiones de administración, pasivos, provisiones, distribución de beneficios netos, impuestos, y otros gastos pagados por el FONDO.


El valor contable de la Cuota variará por los siguientes motivos:

- a) El saldo de disponibilidad e inversiones temporarias que conforman la cartera de inversión de acuerdo a la tasa de rendimiento correspondiente a los mismos, calculando el valor presente de acuerdo a la fórmula de interés compuesto.
- b) Las ganancias o pérdidas realizadas por las ventas de activos y valores que componen la cartera de inversiones del FONDO.
- c) Las ganancias o pérdidas realizadas por los ajustes al valor contable de los activos que componen la cartera de inversiones del FONDO, que a criterio de la ADMINISTRADORA se deban realizar para reflejar un valor conservador de los activos administrados
- d) El pago de distribución de beneficios netos por parte del FONDO.
- e) Los gastos y costos devengados o pagados por el FONDO.

## Riesgos y su Administración

El FONDO realizará inversiones basándose en proyecciones de ingresos y gastos y costos futuros, así como del comportamiento del mercado forestal y en menor medida el mercado ganadero, entre otras. El desempeño futuro de estas variables es incierto y puede resultar en valores distintos a los considerados, por lo que el desempeño real de las inversiones del FONDO puede diferir sustancialmente de las proyecciones realizadas. Es así que el valor de las inversiones del FONDO está expuesto a las fluctuaciones de las condiciones del mercado y otros riesgos inherentes a las inversiones que pueden ocasionar que dicho valor disminuya y ello genere pérdidas a los PARTICIPES del Fondo. Por lo tanto, el PARTÍCIPE debe ser consciente que el valor de la cuota del Fondo puede fluctuar tanto al alza como a la baja. Principales riesgos inherentes a la inversión en este Fondo de Inversión:

1. **Riesgo climático.** Heladas. Durante el primer invierno posterior a la plantación existe el riesgo de daños por heladas. Los daños se dan por temperaturas extremas por debajo de los cero grados, que provocan un efecto de quemado en las ramas y hojas jóvenes de las plantas. Según distintos factores, como intensidad, duración y condiciones de humedad de la helada, este daño puede ser a nivel de brotes y hojas que no es de importancia, pero en otras situaciones puede afectar el tallo principal de la planta y, por ende, el crecimiento y la calidad de la plantación. Es muy poco probable que las heladas provoquen mortandad de plantas. El daño que provocan es una pérdida de crecimiento y en algunos casos malformaciones que son corregidas al momento de la poda, o bien cortando las plantas con posterioridad al daño para que rebroten sanas. En



años excepcionales se pueden dar daños por heladas en el segundo año, las que producen un importante impacto sobre la calidad de la forestación. Si bien hay un impacto económico, las pérdidas es muy poco probable que sean totales, son atrasos en el crecimiento o bien el sobrecosto de tareas de manejo para corregir los problemas de calidad de la plantación. Con edades más avanzadas de la plantación temperaturas extremas (sean altas o bajas) no tiene impacto en la forestación.

En la zona de plantación hay muy pocos días de heladas. Además como toda el área de plantación no está cerca de cursos de agua y no son tierras bajas, la probabilidad de heladas intensas esta mitigada en un buen porcentaje. Por eso también buscaremos plantar en primavera, luego que haya pasado la temporada de heladas.


Precipitaciones: La falta de precipitaciones al momento de la plantación de los árboles se soluciona con hidrogel y con riegos. En etapas posteriores su incidencia no es importante por la capacidad de los árboles de explorar el suelo, si bien en años más húmedos hay mejores crecimientos que en los secos, en el promedio de los años esto no es de relevancia. Un exceso de precipitaciones no tiene ninguna incidencia directa sobre la forestación, ni tampoco de manera indirecta porque las plantaciones se harán sobre camellones, tienen una pendiente y canal de desagüe por lo que no tiene riesgo de anegamiento ni tampoco posibilidad de inundarse.

- 2. Riesgo de incendio.** Este riesgo será mitigado con quemas controladas de pastos o arbustos alrededor de las plantaciones forestales. En general con medidas preventivas se logra un buen control de este riesgo. Una empresa cerca a la propiedad donde el Fondo hará su primera plantación forestal tiene 16.000 hectáreas plantadas desde hace 10 años y en ese periodo solo el 2,5% (400 hectáreas) se han quemado.

Adicionalmente, el FONDO contratara un seguro contra incendios para cubrir hasta 50% de la superficie administrada. También, el FONDO invertirá en dos pozos artesianos con tanques para tener abundante agua para luchar contra eventuales incendios y comprará un camión bombero hidrante de 5.000 litros.

La propiedad se encuentra a un máximo de entre 35 km a 100 km de 7 Cuerpos de Bomberos ubicados en Caazapa, Iturbe, Yuty, San Juan Nepomuceno, y Villarrica (3 de los cuales uno son los Bomberos Forestales del Departamento de Guaira).

- 3. Riesgo del valor de la madera.** No existen valores de referencia claros y precisos para los productos a extraer y comercializar de la forestación. Si bien se puede obtener precios de otros productores, es muy complejo utilizarlos como valor en una negociación por su falta de precisión y la variabilidad de



calidad de productos a lograr. Por lo tanto, el precio a obtener por los productos surge de la pura negociación entre el vendedor y el comprador. La buena superficie de plantación, entre 1.000 y 1.300 has., hace que la unidad productiva sea muy atractiva para los industriales, quienes querrán asegurarse una provisión grande de madera de excelente calidad y podrán pagar buenos precios por el producto.

Además, existe la posibilidad que los precios proyectados de la madera en Guaraníes no se incrementen en los montos calculados. El precio de la madera que el FONDO desea producir se ha incrementado en 5,6% en el periodo 2017-2019. El FONDO tiene proyectado un incremento del precio de 2,5% anual.

Actualmente existe una falta de provisión suficiente de madera de calidad (sin nudos) para la industria manufacturera maderera nacional. Se nota un incremento de las exportaciones de productos de madera manufacturada que creemos se incrementara y esto permitirá una tendencia a que los precios de la madera producida por el FONDO se vayan incrementando.


En cuanto a la madera de la celulosa, existe el proyecto de instalar una planta de celulosa de Concepción por una inversión de más de US\$3.000 millones que necesitará a partir del 2023 una enorme cantidad de madera lo que hará incrementar el precio de este tipo de madera (con nudos).

- 4. Riesgo de adecuado crecimiento de las plantaciones.** El crecimiento esperado de las plantaciones para llegar al volumen final proyectado puede verse afectado por cuestiones climáticas y por la calidad de la plantación en cuanto a sus prácticas silvícolas y la genética utilizada.

Sin embargo, el clima característico de la región de producción, con primaveras y veranos templado-húmedos, junto a inviernos en los que las bajas temperaturas pueden afectar la producción, aunque no impiden la forestación, permite que en el promedio del ciclo de crecimiento de la plantación se alcancen los volúmenes anuales proyectados y no sea una limitante para la actividad.

La zona donde el FONDO desea hacer las plantaciones se considera entre las de más alto crecimiento maderero del país, el doble que la tasa de crecimiento en el Uruguay, un país con tradición de producción forestal y similar a las zonas más productivas del sur de Brasil, específicamente el estado de Paraná.

- 5. Riesgo Legal.** Posibilidad de pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la



aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleve a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.

La Sociedad Administradora tiene un equipo de profesionales que incluyen abogados, oficial de cumplimiento, y auditoría interna que ayudan a controlar este riesgo. La Sociedad Administradora es la más antigua del mercado y ha demostrado que controla muy bien los riesgos legales.

#### 6. Riesgo de no colocar el monto mínimo del Fondo.

La Sociedad Administradora realizará un estudio sobre la demanda potencial de inversionistas para determinar cuál será el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento. Adicionalmente, el Fondo no iniciará operaciones hasta que logre colocar el monto mínimo. De esta manera si no se llega a colocar el monto mínimo se devuelve el dinero a los inversores sin pérdida alguna.

## Cuotas de Participación

**Forma y cálculo de valorización:** El valor de las cuotas no podrá ser inferior al que resulte de la división entre el valor diario del patrimonio del fondo por el número de cuotas pagadas a la fecha.

Las Cuotas de Participación del FONDO se valorarán trimestralmente. Para la valoración de las Cuotas de Participación se tomará como base de cálculo el valor neto de los activos, dividido por el número de Cuotas en circulación. Se entiende por valor neto el valor del activo del FONDO menos las deducciones en concepto de comisiones de administración, pasivos, gastos, provisiones, distribución de beneficios netos, e impuestos pagados por el FONDO.

**Horario de cierre de operaciones del Fondo:** hasta las 15.00 de un día hábil.

**Forma representación de cuotas:** Las Cuotas de Participación del FONDO serán representadas mediante anotación de cuenta, forma desmaterializada por Sistema Electrónico de Negociación (SEN).

**Reglas para suscripción:** La suscripción de cuotas se realizará mediante: i) Contrato de Suscripción con Cadiem AFPISA o Cadiem Casa de Bolsa, ii) Solicitud de Inversión una vez percibido efectivamente el aporte por la Administradora, con lo cual quedará integrada la cuota parte al Fondo.

**Política de reparto de beneficios del fondo:** El resultado que la inversión en el Fondo reportará a los Partícipes será producto de las variaciones experimentadas por el patrimonio del Fondo.

La distribución de beneficios netos se pagarán por hasta un monto que permita al FONDO cubrir los gastos de funcionamiento del FONDO y sus inversiones hasta lograr el siguiente ingreso proyectado y durante la vida del FONDO, manteniendo un sobrante de al menos G600 millones (Guaraníes seiscientos millones).

Las proyecciones permiten estimar que el FONDO podrá pagar la distribución de beneficios netos cuando ocurre el raleo del año 6 o la tala rasa del año 10 de una plantación forestal administrada por el FONDO, que se darían entre los años 5 y 6 y años 9 y 10 de vida del FONDO.

Tienen derecho a percibir la distribución de beneficios netos correspondientes los inscriptos en el Registro de PARTICIPES un día hábil antes a la fecha en que efectivamente se pagará dicho dividendo.

Al liquidar el FONDO, una vez amortizado el 100% del valor inicial de la cuota, el exceso se considerará ganancia de capital.

Esta política de distribución de beneficios netos podrá ser modificada por la Asamblea Extraordinaria de PARTICIPES según lo dispuesto en el art.26 de la Ley N° 5452/15 y concordante con lo dispuesto en la Resolución CNV CG N° 30/21, Capítulo 4, Art. 4 último párrafo.

## Comisiones, Costos, y Gastos

La comisión de administración de la ADMINISTRADORA será del 2,0% 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.

La ADMINISTRADORA abonará los siguientes costos y gastos del FONDO:

- a) los honorarios profesionales de los encargados de la administración del FONDO y la relación con los inversionistas;
- b) los gastos correspondientes a la convocatoria, citación, realización, y legalización de las Asambleas de PARTICIPES;
- c) la auditoría externa del Fondo;
- d) custodia de los instrumentos financieros invertidos por el FONDO;
- e) la calificación de riesgo del FONDO;

El FONDO abonará los siguientes costos y gastos inherentes al Fondo incluidos:

- a) gastos correspondientes al funcionamiento del Comité de Vigilancia. Estos no podrán ser superiores, en cada ejercicio, al 0,20% (cero coma veinte por ciento) del Patrimonio promedio del FONDO en el ejercicio anterior o el patrimonio inicial del FONDO para el primer año;

- b) gastos e inversión relacionados a la compra de vehículos, construcción de pozos de agua, y mejoras en los bienes inmuebles alquilados por el FONDO.
- c) todo gasto, comisión, u honorario que incurra con ocasión de la inversión, compra, alquiler, construcción, liquidación, reinversión, o transferencia de los recursos, vuelo forestal, plantación forestal, inversiones, y garantías del FONDO;
- d) todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase, que grave o afecte de otra forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el FONDO;
- e) costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del FONDO;
- f) gastos de liquidación del FONDO;
- g) seguros y demás medidas de seguridad que deban contratarse para el cuidado y conservación de los bienes inmuebles y activos que lleguen a integrar el FONDO;
- h) custodia, mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles y activos que lleguen a integrar el FONDO;
- i) honorarios profesionales para los años 1 a 9 de vida del FONDO por la administración de las plantaciones forestales y la ganadería, vehículos, pozos de agua, alambrados, tendidos eléctricos y otros activos del FONDO relacionados al negocio forestal, hasta 8% de la suma anual de: inversión y gastos de plantación de plantines, gastos de mantenimiento de las plantaciones forestales, gastos por raleos y tala rasa de las plantaciones forestales, gastos de ingenieros, seguro forestal, gastos por seguridad contra incendios y otros relacionados, inversiones fijas para la producción ganadera (no se incluye la compra de animales), alquileres del vuelo forestal, inversiones y gastos sociales con la comunidad y los colaboradores, gastos de inscripción del vuelo forestal, inversión y mantenimiento de los pozos, tendido eléctrico, alambrados, tanques y camión bombero;
- j) honorarios profesionales de hasta 5% sobre el gasto de la tala rasa del año 10;
- k) comisiones por éxito de hasta un 7% de las utilidades del año 10 de vida del FONDO calculado como la diferencia entre los ingresos por venta de la tala rasa y los gastos totales de mantenimiento de las plantaciones forestales, gastos por tala rasa de las plantaciones forestales, gasto del inciso j) del artículo 24 de este Reglamento Interno, 5% sobre el gasto de la tala rasa , gastos de ingenieros, seguro forestal, gastos por seguridad contra incendios y otros relacionados, alquileres del vuelo forestal, inversiones y gastos sociales, gastos de mantenimiento de los pozos, tendido eléctrico, alambrados, tanques, y camión bombero;
- l) hasta 2% del valor patrimonial inicial del FONDO por concepto de estructuración, colocación y otros gastos de constitución y puesta en marcha del FONDO, a ser pagados por única vez;
- m) otros extraordinarios no atribuibles al funcionamiento normal del FONDO.

## Asambleas de Partícipes y Comité de Vigilancia

### Asamblea de Partícipes

Los partícipes se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias. En las asambleas, podrán participar los inscriptos en el Registro de Partícipes con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a aquel en que haya de celebrarse la respectiva asamblea. Cada cuota dará derecho a un voto.

La citación a Asamblea de Partícipes se convocará por medio de un aviso destacado, publicado por lo menos por 3 (tres) días consecutivos, en un diario de amplia difusión y circulación nacional, dentro de los 20 (veinte) días anteriores a la fecha de su celebración. El primer aviso no podrá publicarse con menos de 15 (quince) días de anticipación a la asamblea.

Además, se enviará la citación a cada PARTICIPE por correo electrónico y se la publicará en la página web del FONDO. La citación se efectuará, con una anticipación mínima de 15 (quince) días a la fecha de la celebración de la asamblea. La citación contendrá una relación de las materias a ser tratadas en ella.

Las asambleas se constituirán, en primera citación, con la asistencia de PARTICIPES que representen la mayoría absoluta de las cuotas pagadas y en segunda citación, con las que se encuentren presentes o representadas, cualquiera sea su número.

Los PARTICIPES podrán hacerse representar en las asambleas por medio de otra persona, aunque esta no sea PARTICIPE. La representación deberá conferirse por carta poder, por el total de cuotas de las cuales el mandante sea titular a la fecha de citación para la asamblea.

### Asamblea Ordinaria de Partícipes

Las Asambleas Ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio que será el 31 de Diciembre de cada año. La Asamblea Ordinaria deberá ser convocada por la ADMINISTRADORA o cuando lo requiera la CNV.

Son materias de la Asamblea Ordinaria de PARTICIPES las siguientes:

- a) Aprobar los Estados Financieros anuales del FONDO;
- b) Elegir anualmente a los miembros del Comité de Vigilancia;
- c) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos del Comité de Vigilancia;
- d) Fijar las remuneraciones del Comité de Vigilancia;
- e) Designar anualmente al auditor externo de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

Las materias tratadas en la Asamblea Ordinaria de PARTICIPES serán adoptadas por la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas.

## Asambleas Extraordinarias de Participes

Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán en cualquier tiempo. La ADMINISTRADORA convocará la Asamblea Extraordinaria cuando lo exijan las necesidades del FONDO, o cuando así lo solicite el Comité de Vigilancia, o los PARTICIPES que representen, por lo menos 10% (diez por ciento) de las Cuotas pagadas, o cuando lo requiera la CNV.

Las materias referidas en este artículo solo podrán acordarse en asambleas celebradas ante escribano público, quien deberá certificar que el acta es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión.

Son materias de la Asamblea Extraordinaria de PARTICIPES las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la ADMINISTRADORA al Reglamento Interno del fondo;
- b) Acordar la sustitución de la ADMINISTRADORA;
- c) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los PARTICIPES;
- d) Acordar la disolución anticipada del fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones y aprobar la cuenta final al término de la liquidación;
- e) Determinar, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas;
- f) Prorrogar el plazo de duración del FONDO y determinar el plazo de esa prórroga.

Las materias tratadas en los incisos a), b), y d) de este Artículo serán adoptadas por dos tercios de las cuotas pagadas.

## Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia estará compuesto por 3 (tres) representantes de los PARTICIPES del FONDO, que serán elegidos en Asamblea Ordinaria y durarán un 1 (año) en sus cargos, pudiendo ser reelegidos. La Asamblea Ordinaria de PARTICIPES determinará la remuneración y presupuesto de gastos de los miembros del Comité de Vigilancia y estos son de cargo al FONDO.

Las atribuciones del Comité de Vigilancia serán:

- a) Comprobar que la ADMINISTRADORA cumpla este Reglamento Interno;
- b) Verificar que la información para los PARTICIPES sea suficiente, veraz y oportuna;
- c) Constatar que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del FONDO se realicen de acuerdo con a la Ley 5452/15, sus reglamentos y este Reglamento Interno.
- d) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones;
- e) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de PARTICIPES la sustitución de la ADMINISTRADORA del FONDO; y



- f) Proponer a la Asamblea Extraordinaria de PARTICIPES la designación de auditores externos de aquellos inscriptos en el registro que al efecto lleva la CNV, para que dictaminen sobre el FONDO.

El Comité de Vigilancia deberá sesionar una vez cada tres meses en las oficinas de la ADMINISTRADORA. El quorum para el Comité de Vigilancia pueda sesionar válidamente se requerirá la asistencia de los tres miembros y los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de sus miembros.

El Comité de Vigilancia deberá presentar a la Asamblea Ordinaria de PARTICIPES un informe escrito dando cuentas de su gestión.

Las deliberaciones y decisiones del Comité de Vigilancia deberán ser registradas en un libro de actas, la misma que deberá ser presentada en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de PARTICIPES siendo de acceso por cualquier PARTICIPE y por la ADMINISTRADORA.

En caso de disolución de la ADMINISTRADORA, el Comité de Vigilancia asumirá provisoriamente la administración del FONDO, y deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de PARTICIPES, la que deberá celebrarse en un plazo no mayor de 60 (sesenta) días de producida la disolución, para que los PARTICIPES 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 la ADMINISTRADORA.

En caso de no realizarse la Asamblea de PARTICIPES por falta de quorum, o de no designarse al liquidador en caso de disolución, la CNV procederá sin más trámite a la disolución del FONDO y a la designación del respectivo liquidador, que deberá ser ajeno a la ADMINISTRADORA.

## Información para el Partícipe

Información	Periodicidad	Medios
Reglamento Interno	Al Suscribir o comprar cuotas en mercado secundario	Impreso
Prospecto de Fondo de Inversión	Al Suscribir	Impreso
Valor Contable Cuotas de Participación	Mensualmente	Web
Valor Contable Cuotas, numero de cuotas, rentabilidad periodo de cliente	Mensual	E-mail, extracto web

Copia de Acta de Asamblea Ordinaria de Participes	Anual, a los 10 días hábiles de llevado a cabo	web
Copia de Acta de Asamblea Extraordinaria de Participes	A los 10 días hábiles de llevado a cabo	web
Copia de Reunión de Comité de Vigilancia	Trimestral, a los 10 días de llevado a cabo	web
Estados Financieros del Fondo con su informe de Auditoría Externa	Anual	web
Hechos Relevantes	Cuando la Sociedad Administradora o Comité de Vigilancia lo consideren pertinente.	web

Información sobre inversiones: La Sociedad Administradora, los intermediarios de valores y los agentes, están obligados a mantener en sus oficinas permanentemente a disposición de los participes, información sobre las inversiones efectuadas a nombre del fondo y demás informaciones referidas al mismo.

## Información sobre la Administradora

### Información General

**Nombre de La Sociedad Administradora:** Cadiem Administradora de Fondos Patrimoniales de inversión S.A.

**Domicilio y datos de contacto:** Quesada 4926, Edificio Atlas Center 6to piso, Asunción, Paraguay

**Antecedentes de su constitución:** Cadiem AFPISA es una sociedad anónima constituida por Escritura Pública No. 41 formalizada ante la Escribana Karen Alice Notario, en fecha 20 de octubre de 2006. Los estatutos fueron modificados por Escritura Pública N° 1227 de fecha 28 de diciembre de 2016 y la sociedad fue autorizada por Resolución No. 17E/17 de la CNV de fecha 19 de mayo de 2017.

**Objeto de la sociedad:** El objeto exclusivo de la Administradora es la administración de Fondos Patrimoniales de Inversión conforme a la Ley N° 5452 del 2015 que "Que Regula los Fondos Patrimoniales de Inversión", la reglamentación Res. CG Nro. 30/21, y sus modificaciones.

## Composición Accionaria al 30-marzo-2021

### Denominación Social.

CADIEM ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSION S.A.

### Capital

El Capital Social de la entidad de acuerdo con el artículo 5to de los estatutos sociales es de Gs. 5.000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones)

Capital Emitido: Gs. 20.000.000.000-

Capital Suscripto: Gs. 10.153.400.000-

Capital Integrado: Gs. 5.000.000.000-

Valor nominal de cada acción es: Gs. 100.000

### Cuadro del Capital Integrado

Accionistas	Cantidad de Acciones	Clase	Votos	Valor Nominal	Capital Integrado	% Participación	% Votos
CADIEM Casa de Bolsa S.A.	40.832	OS	40.832	100.000	4.083.200.000	81,7%	81,7%
Gloria Ayala Person	2.556	OS	2.556	100.000	255.600.000	5,1%	5,1%
César Paredes Franco	2.556	OS	2.556	100.000	255.600.000	5,1%	5,1%
Elías Miguel Gelay	2.556	OS	2.556	100.000	255.600.000	5,1%	5,1%
Frederico Knaudt	1.500	OS	1.500	100.000	150.000.000	3,0%	3,0%
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>	<b>-</b>	<b>50.000</b>	<b>500.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### Cuadro del Capital Suscripto

Accionistas	Cantidad de Acciones	Clase	Votos	Valor Nominal	Capital Suscripto	% Participación	% Votos
CADIEM Casa de Bolsa S.A.	83.093	OS	83.093	100.000	8.309.300.000	81,8%	81,8%
Gloria Ayala Person	5.132	OS	5.132	100.000	513.200.000	5,1%	5,1%
César Paredes Franco	5.132	OS	5.132	100.000	513.200.000	5,1%	5,1%
Elías Miguel Gelay	5.132	OS	5.132	100.000	513.200.000	5,1%	5,1%
Frederico Knaudt	3.045	OS	3.045	100.000	304.500.000	3,0%	3,0%
<b>TOTAL</b>	<b>101.534</b>	<b>-</b>	<b>101.534</b>	<b>500.000</b>	<b>10.153.400.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### Directorio

Director Titular Presidente: CESAR ESTEBAN PAREDES FRANCO

Director Titular Vice-Presidente: ELIAS MIGUEL GELAY

Director Titular: GLORIA AYALA PERSON

## Información Contable Anual y del Último Trimestre

### BALANCE GENERAL

Correspondiente al 31/03/2021, presentado en forma comparativa con el ejercicio cerrado al 31/12/2020 en Guaraníes

ACTIVO	mar-21	dic-20	PASIVO	mar-21	dic-20
<b>Activo Corriente</b>			<b>Pasivo Corriente</b>		
Disponibilidades	397.578.814	1.726.704.964	Cuentas por Pagar	536.416.287	508.816.706
Inversiones temporarias	11.814.854.132	10.289.706.126	Relacionadas	1.644.445.999	1.399.988.402
Créditos	2.391.983.988	159.099.687			
Con Relacionadas	5.702.133	4.126.600			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>14.610.119.067</b>	<b>12.179.637.377</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>2.180.862.286</b>	<b>1.908.805.108</b>
<b>Activo No Corriente</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>		
Bienes de uso	1	1	Capital	5.000.000.000	5.000.000.000
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	297.737.817	321.422.583	Anticipo p/ Int. Acciones	5.153.400.000	802.200.000
			Reserva	438.854.853	209.472.142
			Resultado del Ejercicio	2.134.739.746	4.580.582.711
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>297.737.818</b>	<b>321.422.584</b>	<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>12.726.994.599</b>	<b>10.592.254.853</b>
<b>Total Activo</b>	<b>14.907.856.885</b>	<b>12.501.059.961</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>14.907.856.885</b>	<b>12.501.059.961</b>

### ESTADO DE RESULTADO

ente al 31/03/2021, presentado en forma comparativa con el ejercicio cerrado al en Guaraníes

CONCEPTO	Notas	mar-21	mar-20
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Ingresos por Servicios	5.8	5.069.122.940	2.039.130.792
Ingresos Financieros	5.8	235.243.517	172.945.491
Ingreso con Relacionadas	5.6	-	-
Otros Ingresos	5.8	1.654.500	12.034.231
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>5.306.020.957</b>	<b>2.224.110.514</b>
<b>EGRESOS</b>			
Gastos de Venta	5.9	111.845.619	158.670.258
Gastos de Administración	5.9	284.313.495	278.541.548
Gastos Fiscales	5.9	-	412.984
Gastos Financieros	5.9	6.136.999	3.338.182
Egresos con Relacionadas	5.9	2.356.061.758	829.599.715
Otros Egresos	5.9	412.923.340	-
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>3.171.281.211</b>	<b>1.270.562.687</b>
<b>UTILIDAD O PERDIDA</b>		<b>2.134.739.746</b>	<b>953.547.827</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.134.739.746</b>	<b>953.547.827</b>

### Hechos Relevantes

No tiene