

**COMPLEMENTO DEL PROSPECTO DE CUOTAS DE
PARTICIPACION DE LA SERIE 1 DEL FONDO DE
INVERSIÓN DENOMINADO “FONDO DE INVERSION II
EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS”**

Mayo, 2022

Asunción, Paraguay

CONTENIDO

PORTADA.....	3
DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE PUENTE AFPISA	4
LEYENDA PARA EL INVERSIONISTA	5
PUENTE ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A.	6
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO	9
PARTE I. RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN	11
PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE LA SERIE	12

PORTADA
**COMPLEMENTO DEL PROSPECTO DE CUOTAS DE
PARTICIPACION DE LA SERIE 1 DEL FONDO DE INVERSIÓN
DENOMINADO FONDO DE INVERSIÓN II EN DESARROLLOS
INMOBILIARIOS**

Monto de las Cuotas de Participación y Moneda: USD 10.500.000 (dólares americanos diez millones quinientos mil)

Registrado según Resolución de la BVPASA N° 2439/22 de fecha 27 de mayo de 2022

Monto del Fondo de Inversión y Moneda: USD 10.500.000 (dólares americanos diez millones quinientos mil)

Registrado según Certificado de Registro de la CNV N° 006_19012022 de fecha 19 de enero de 2022

Registrado según Resolución de la BVPASA N° 2.371/22 de fecha 02 de febrero de 2022

Mayo, 2022

Asunción, Paraguay

**DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE PUENTE
AFPISA**

“Serie 1 inscrita según Resolución N° 2439/22 de la BVPASA de fecha 27 de mayo de 2022”

Esta inscripción sólo acredita que la Serie ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la BVPASA exprese un juicio de valor acerca del mismo, ni sobre el futuro desenvolvimiento de la entidad emisora.

La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada, es de la exclusiva responsabilidad del Directorio de Puente Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (en adelante “Puente AFPISA”).

El Directorio de Puente 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 de Puente AFPISA 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 CNV y la BVPASA no se pronuncian sobre la calidad de los valores emitidos. La circunstancia que esta Serie haya sido inscrita no significa que se garantice su pago y la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de Puente AFPISA. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago son el emisor y quienes resulten obligados a ello.

Raymundo Mendoza
Puente AFPISA

LEYENDA 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 II en Desarrollos Inmobiliarios 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 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 II en Desarrollos Inmobiliarios. 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.

La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión Global es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las oficinas de la CNV, la BVPASA y Puente AFPISA.

Raymundo Mendoza
Puente AFPISA

PUENTE ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A.

Este prospecto es sólo un complemento, necesariamente debe ser leído con el prospecto correspondiente al programa de la emisión global aprobado por la CNV, al cual la presente Serie emitida corresponde.

Nombre de la Administradora: Puente Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.

Resolución y fecha de inscripción de la Administradora en el mercado de valores: Resolución No 47E/18 de fecha 31 de julio de 2018.

Moneda y monto de la Serie de Cuotas de Participación: USD 10.500.000 (dólares americanos diez millones quinientos mil).

Resolución y fecha de registro de la Serie en la BVPASA: 2439/22 del 27/05/2022.

RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN	
Denominación del Fondo de Inversión:	Fondo de Inversión II en Desarrollos Inmobiliarios
Certificado de registro del Fondo de Inversión en la CNV y Resolución de registro en la BVPASA:	CNV: N° 006_19012022 BVPASA: N° 2.371/22
Fecha de inscripción del Fondo de Inversión:	19 de enero de 2022 02 de febrero de 2022
Moneda y monto máximo autorizado:	USD 10.500.000 (dólares americanos diez millones quinientos mil)
Tipo de títulos a emitir:	Cuotas
Plazo de duración del Fondo de Inversión:	Diez (10) años, prorrogables según decisión de la asamblea extraordinaria de inversionistas
Bolsa en la cual se inscribirá el Programa de Emisión Global:	BVPASA
Forma de emisión de Cuotas de Participación	Se emitirá un título global por cada una de las Series de Cuotas de Participación que conforman este fondo de inversión y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción

	<p>ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias y beneficios correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo de la BVPASA y el Reglamento Operativo del SEN, y en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA.</p>
--	---

RESUMEN DE LA SERIE DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN	
Denominación de la Serie:	1
Resolución de registro de la Serie en la BVPASA:	2439/22
Valor nominal de los títulos/corte mínimo:	USD 1.000 (dólares americanos un mil)
Forma de emisión de las Cuotas de Participación:	Se emitirá un título global la Serie 1 y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias y beneficios correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo de la

PUENTE

Soluciones financieras

*PUENTE Administradora
de Fondos Patrimoniales
de Inversión S.A.*

	BVPASA y el Reglamento Operativo del SEN, y en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA
Agente Organizador	Puente CBSA
Agente Colocador	Puente CB SA y demás casas de bolsa habilitadas por la CNV

Raymundo Mendoza
Puente AFPISA

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) **BVPASA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- c) **CNV:** Comisión Nacional de Valores.
- d) **Cuotas de participación:** Representa una parte del patrimonio total del fondo que corresponde a cada partícipe.
- e) **Custodia:** Consiste en el resguardo a cargo de la BVPASA de los títulos globales emitidos por el Emisor y que corresponden a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. La custodia será realizada bajo los términos establecidos en el Reglamento del SEN de la BVPASA.
- f) **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 Series que conforman el Programa de Emisión Global.
- g) **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.
- h) **Fondo de Inversión:** Es un patrimonio integrado con aportes de personas físicas o jurídicas, cuyos aportes quedarán expresados en cuotas de participación no rescatables.
- i) **Programa de Emisión Global:** 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 a través de Series.
- j) **Puente AFPISA:** Puente Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión Sociedad Anónima.
- k) **Puente CB SA:** Puente Casa de Bolsa Sociedad Anónima.

- l) **Reglamento Operativo de la BVPASA:** Resolución BVPASA N° 885/09 “Que establece el reglamento operativo y reglamento del SEN de la BVPASA”, y sus modificaciones mediante resoluciones de la BVPASA.
- m) **Reglamento Operativo del SEN:** Resolución BVPASA N° 885/09 “Que establece el reglamento operativo y reglamento del SEN de la BVPASA”, y sus modificaciones mediante resoluciones de la BVPASA.
- n) **SEN:** Sistema electrónico de negociación.
- o) **Series:** Representan al conjunto de títulos emitidos con idénticas características dentro de cada una de las mismas, instrumentados en un solo Título Global representativo de la Serie. Las Series pueden ser emitidas hasta alcanzar el monto total del Programa de Emisión Global registrado. Las emisiones de Series son correlativas por moneda y deben reunir las características establecidas en el Reglamento Operativo del SEN. El registro de cada Serie que conforma el Programa de Emisión Global se realiza a través de la BVPASA con un complemento de prospecto.
- p) **Título Global de la Serie:** Corresponde al título emitido por el emisor vinculado a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. El contenido del mismo debe ajustarse a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN.

PARTE I. RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN

1. Denominación del Fondo de Inversión: Fondo de Inversión II en Desarrollos Inmobiliarios.
2. Moneda: Dólares americanos.
3. Monto máximo autorizado a emitir: USD 10.500.000 (dólares americanos diez millones quinientos mil).
4. Monto emitido dentro del Programa de Emisión Global: no aplica.
5. Plazo de duración del Fondo de Inversión: 10 (diez) años, prorrogables según decisión de la asamblea extraordinaria de inversionistas.
6. Certificado de registro y fecha de aprobación de la CNV: N° 006_19012022 del 19 de enero de 2022.
7. Resolución y fecha de registro en la BVPASA: N° 2.371/22 del 02 de febrero de 2022.
8. Tipo de títulos a emitir: cuotas de participación, cotizables en oferta pública vía Bolsa.
9. Forma de representación de los títulos-valores: Se emitirá un Título Global por cada una de las Series 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 inversionistas, 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 del SEN, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA.
10. Custodio: BVPASA.
11. Agente Organizador: Puente CBSA.
12. Agente Colocador: Puente CBSA y demás casas de bolsa habilitadas por la CNV.

PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE LA SERIE

1. Denominación de la Serie de Cuotas de Participación: 1.
2. Moneda: Dólares americanos.
3. Aprobación de la emisión de la Serie de Cuotas por parte de la sociedad: Acta de directorio N° 58 de fecha 17/12/2021, su complementaria, acta N° 60 de fecha 27 de diciembre de 2021.
4. Resolución de la BVPASA del registro de la Serie: 2439/22 del 27 de mayo de 2022.
5. Monto de la emisión: USD 10.500.000 (dólares americanos diez millones quinientos mil).
6. Valor nominal de los títulos/corte mínimo: USD 1.000 (dólares americanos un mil).
7. Plazo de Colocación: 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 quedará reducido al de las efectivamente pagadas.
8. Reparto de beneficios: En concordancia con lo establecido en el Programa de Emisión Global y el reglamento interno del fondo, el beneficio que el fondo reporte a los inversionistas será el incremento que se produzca en el valor de la cuota de participación como consecuencia de las variaciones experimentadas por el patrimonio del fondo.

El Fondo podrá distribuir beneficios y excedentes de capital a los inversionistas de esta serie, en la medida que existan beneficios excedentes y líquidos, debiendo ello ser aprobado por la Asamblea de inversionistas.
9. Destino de los Fondos de esta Serie: Los fondos captados por la colocación de esta serie serán invertidos en la compra de oficinas corporativas y cocheras. Ello mediante el financiamiento del desarrollo y construcción, luego renta por locación y para finalmente su ulterior venta.
10. Plazo de esta Serie: Diez (10) años desde la fecha de emisión de la misma.
11. Comisión de administración: Se aplicará con cargo al fondo una comisión de administración del 1% (uno por ciento) anual más IVA, sobre el patrimonio neto del Fondo. La comisión de administración se devengará mensualmente al final del horario comercial y se aplicará sobre el monto del Patrimonio del Fondo actualizado.

Remuneración por rendimiento - rendimiento objetivo: Puente AFPISA percibirá, con cargo al Fondo, una comisión del 10% (diez por ciento) más IVA sobre los Beneficios Netos Percibidos (“BNP”) si el rendimiento anual del Fondo es mayor al rendimiento objetivo. El rendimiento corresponderá al cociente existente entre los BNP del Fondo y el Valor de las Cuotas (“VC”) aportadas por los Inversionistas. Esta remuneración por rendimientos se calculará y devengará mensualmente y será provisionada de manera a que impacte en el valor del Patrimonio Neto (“PN”) del Fondo, y será percibida por Puente AFPISA al momento de la liquidación de cada serie emitida.

El rendimiento objetivo para el primer año será del 6% (seis por ciento) en Dólares Americanos y podrá ser modificado conforme las condiciones del mercado, a propuesta de Puente AFPISA y aprobadas previamente por la asamblea de Inversionistas.

La siguiente tabla muestra el cálculo de la remuneración variable anual:

Rendimiento (BNP/VC)	Monto Comisión Variable
< 0 = a 6%	0 x BNP
> a 6%	(0,10 x (BNP – 1,06xVA))

12. Política de endeudamiento: Puente AFPISA podrá solicitar, por cuenta del Fondo, líneas de crédito hasta por una cantidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) del patrimonio neto de cada serie del Fondo. Las líneas de crédito o deudas del Fondo no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del patrimonio neto del Fondo.

Asimismo, las deudas estarán garantizadas con los activos inmobiliarios que forman parte del patrimonio de cada serie del Fondo.