

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN EN GUARANÍES

**“FONDO DE INVERSIÓN INVESTOR LOTEAMIENTOS Y
PROPIEDADES GUARANÍES”**

**INVESTOR ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN
S.A.**

Registrado según Resolución de la Comisión Nacional de Valores N° 26E/2022 de fecha 02/06/2022 y a través del Certificado de Registro CNV N° 058_03062022 de fecha 03/06/2022.

Monto del Fondo y Moneda: El valor del patrimonio del fondo será un mínimo de Gs. 20.000.000.000 (Guaraníes Veinte Mil Millones) y de hasta un máximo de Gs. 50.000.000.000 (Guaraníes Cincuenta Mil Millones).

Junio, 2022

Asunción, Paraguay

investor

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 Investor Loteamientos y Propiedades Guaraníes** 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 Investor Loteamientos y Propiedades Guaraníes**.

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”.

Federico Callizo Pecci
Presidente
Investor A.F.P.I.S.A.



Ana Neffa Persano
Director Titular
Investor A.F.P.I.S.A.

INDICE

	Página
Portada	1
Leyenda para el Inversionista	2
I. Descripción del Fondo	5
II. Características de la Emisión de Cuotas de Participación	7
III. Política de Inversión	8
IV. Tipos de Riesgos y Administración de Riesgos	10
V. Cuotas de Participación	11
VI. Remuneraciones, Comisiones y Gastos	13
VII. Reglas de Funcionamiento del Gobierno Corporativo	16
VIII. Régimen de Información para el Partícipe	18
IX. Información sobre la Administradora de Fondos	20



FONDO DE INVERSIÓN INVESTOR LOTEAMIENTOS Y PROPIEDADES GUARANÍES

PROSPECTO FONDO DE INVERSIÓN INVESTOR LOTEAMIENTOS Y PROPIEDADES GUARANÍES

Investor Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. aprobada por Res. CNV N° 34 E/17 del 24 de Agosto de 2017, es una Sociedad constituida bajo las leyes de la República del Paraguay, que aprobó la emisión de cuotas de participación del Fondo de Inversión Investor Loteamientos y Propiedades Guaraníes. El monto, plazo, fecha de vencimiento junto con los demás términos y condiciones se detallarán en el presente Prospecto y el Reglamento Interno correspondiente a dicho Fondo.

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, es de exclusiva responsabilidad del Directorio de Investor Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. 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). La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de Investor 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 Investor Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. y del agente colocador Investor Casa de Bolsa S.A. ambos domiciliados en el Edificio Investor, Avda. Brasilia N° 764 entre Luis Fray de Granada y Luis Fray de León, Tel.: +595 (21) 728-9737

Federico Callizo Pecci
Presidente
Investor A.F.P.I.S.A.

Avda. Brasilia N° 764
C.P. 1438
Asunción, PY

+595 21 728 9737
www.investor.com.py


Ana Neffa Persano
Director Titular
Investor A.F.P.I.S.A.

I. DESCRIPCIÓN DEL FONDO

Nombre del Fondo: Fondo de Inversión “INVESTOR LOTEAMIENTOS Y PROPIEDADES” Guaraníes.

Tipo de Fondo: Fondo de Inversión inmobiliario denominado en Guaraníes con cuotas de participación, cotizables en oferta pública. Aprobado por Resolución CNV 26 E/22 del 02 de Junio de 2022 y registrado en la Dirección de Registro y Control de la CNV mediante el Certificado de Registro N° 058_03062022.

Objetivo Principal del Fondo: El Fondo tendrá como objetivo principal invertir en el negocio de la compra y venta de inmuebles rurales y urbanos, así como invertir en la construcción y realización de loteamientos, desarrollos inmobiliarios, urbanizaciones, fraccionamientos y asentamientos de colonizaciones privadas, y generar rentabilidad a través de su posterior venta y comercialización.

Las ventas y las comercializaciones provenientes de estos activos (inmuebles rurales y urbanos, loteamientos, desarrollos inmobiliarios, urbanizaciones, fraccionamientos y asentamientos) constituirán la principal fuente de ingresos del Fondo.

Está enfocado a los inversionistas que aspiran tener rendimientos superiores a las inversiones tradicionales asumiendo un riesgo moderado, y un perfil conservador, con disponibilidad de su inversión ajustado al ciclo de venta de las propiedades.

El Fondo, ofrece a los inversores exposición directa al sector inmobiliario a través de invertir en inversiones respaldadas por activos reales, a su vez entregará a sus partícipes la oportunidad de invertir en la economía real del país, mediante el desarrollo de actividades de real state, contribuyendo al crecimiento de este sector donde se tiene déficit habitacional a nivel nacional y al mismo tiempo ofrecer una rentabilidad atractiva a mediano y largo plazo.

Las inversiones del Fondo se efectuarán dentro del territorio Nacional, en cualquier región del País.

El Fondo tendrá la potestad de firmar contratos de gerenciamiento para el desarrollo del negocio, la inversión del Fondo en los términos antes señalados, se efectuará sin perjuicio de las inversiones en otros instrumentos que efectuó el Fondo, de conformidad con el presente Reglamento Interno por motivos de liquidez, de conformidad con lo dispuesto en el siguiente Capítulo de la Política de Inversiones.

Política de Inversión:

1. El Fondo tiene un rendimiento objetivo del 15% anual para el Cuotapartista, neto de todos los costos del funcionamiento del fondo y de la comisión de administración percibida por la Administradora, no obstante, el Fondo no garantiza su rentabilidad.

2. Para dar cumplimiento a lo señalado en el Título II, en su Capítulo 1 – Objeto del Fondo del presente reglamento. A fin, de dar cumplimiento con sus objetivos, el Fondo Invertirá sus recursos de acuerdo con los siguientes lineamientos:

2.1. En compra y venta de inmuebles rurales y urbanos, así como en la construcción y realización de loteamientos, desarrollos inmobiliarios, urbanizaciones, fraccionamientos y asentamientos de colonizaciones privadas.

3. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes:

3.1.1. Títulos emitidos por el Tesoro Público o garantizados por el mismo, cuya misión haya sido registrada en el Registro de Valores que lleva la Comisión Nacional de Valores (CNV) o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.

3.1.2. Títulos emitidos por el Banco Central del Paraguay.

3.1.3. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

3.1.4. Bonos emitidos en la Bolsa de Valores y registradas en la Comisión Nacional de Valores.

3.1.5. Operaciones de venta con compromiso de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta con los valores comprendidos en este apartado.

3.1.6. Cuotas partes de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, que sean susceptibles de ser rescatadas. No se requerirá que dichos fondos tengan límite de inversión ni de diversificación en sus activos.

4. La administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del fondo se realicen siempre con estricta sujeción al presente Reglamento Interno, aprobado por Resolución CNV N° 26E/22 de fecha 02 de junio de 2022, teniendo como objetivo fundamental maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes. La Administradora establecerá las políticas, equipos y estructuras operacionales que permitan una adecuada administración de todos y cada uno de los fondos administrados por ella conforme a sus respectivos reglamentos internos, velando por que la administración se efectúe de forma racional, profesional, y con la prudencia e independencia necesarias para que las decisiones se adopten en el mejor interés de los Aportantes de los distintos fondos que ella administra. Las personas que participen en las decisiones de inversión del Fondo deberán desempeñar sus funciones procurando que sus recursos se inviertan en la forma antes señalada.

5. El Fondo valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en la normativa que resulte aplicable al efecto y de acuerdo con los principios contables correspondientes.

II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

La emisión de cuotas de participación se realizará en moneda extranjera (Dólares Americanos), los valores serán de oferta pública, inscriptas en el registro de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.) y registrada en la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (B.V.P.A.S.A).

Valor total del Fondo: El valor del Patrimonio del Fondo será de un mínimo de Gs. 20.000.000.000 y de hasta un máximo de Gs 50.000.000.000 (Guaraníes Cincuenta Mil Millones).

El valor nominal de cada cuota: Gs. 1.000.000. (Guaraníes un millón).

Cantidad de cuotas: La cantidad será de un mínimo de 20.000 (Veinte mil) y de hasta un máximo de 50.000 (Cincuenta mil).

Precio: No podrá ser inferior al que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del fondo por el número de cuotas pagadas a la fecha.

Plazo de Colocación: 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 Comisión Nacional de Valores (C.N.V.). Dicho plazo podrá ser prorrogado por la C.N.V., por causas debidamente fundadas. Cumplido el plazo establecido, el número de cuotas del fondo quedará reducido al de las efectivamente pagadas.

Agente Colocador: Investor Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. e Investor Casa de Bolsa S.A.

Entidad de Custodia de las Cuotas Partes: Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (B.V.P.A.S.A), forma desmaterializada por Sistema Electrónico de Negociación (S.E.N.).

CONDICIONES DE COMPRA DE CUOTAS PARTES:

Valor Mínimo de Compra: 1 cuota por Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón) por valor nominal de cada cuota = Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón).

Valor Máximo de Compra: Hasta 25% de las cuotas del fondo por valor nominal de cada cuota Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón).

Límites de Permanencia: Diez (10) años, prorrogable por diez (10) años, según decisión de la Asamblea Extraordinaria de Partícipes.

Reglas para Suscripción: Los partícipes deberán suscribir con la Sociedad Administradora el Contrato de Suscripción al fondo y la Solicitud de Inversión correspondiente.

Forma de Representación de las Cuotas: Los aportes quedarán expresados en cuotas del fondo, nominativas, unitarias de igual valor y características, y no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo.

III. POLITICA DE INVERSIÓN

1. RENTABILIDAD:

1. El Fondo tiene un objetivo de rendimiento del 15% anual para el Cuotapartista, neto de todos los costos del funcionamiento del fondo y de la comisión de administración percibida por la Administradora, no obstante, el Fondo no garantiza su rentabilidad.

2. UNIVERSO DE INVERSIONES:

2.1. El Fondo mantendrá, como mínimo, el 50% de los activos bajo manejo en inversiones en el sector inmobiliario, según lo detallado en el Título I, de la Política de Inversiones, este porcentaje será el promedio que mantendrá la Sociedad Administradora en activos durante el ejercicio anual.

2.2. Sin perjuicio lo mencionado en el párrafo anterior, la sociedad administradora tendrá un plazo de adecuación desde la constitución del Fondo para adecuarse a dicho porcentaje. El plazo para balanceo del portafolio será de 180 (ciento ochenta) días desde el momento de emisión de las cuotas partes. Durante el mencionado plazo de adecuación los fondos podrán ser invertidos en los activos previstos en el Título I, de la Política de Inversiones del presente prospecto.

2.3. Con respecto a las demás inversiones que podría realizar el Fondo, se establece el siguiente límite máximo de inversión por cada tipo de instrumento:

Tipo de Instrumento	% Mínimo	% Máximo
1. Bonos emitidos por el Tesoro Paraguayo o garantizados por el mismo, cuya emisión haya sido registrada en el Registro de Valores que lleva la Comisión Nacional de Valores (CNV).	0	100
2. Instrumentos emitidos o garantizado por el Banco Central del Paraguay.	0	100
3. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas.	0	75
4. Bonos emitidos en la Bolsa de Valores y registrados en la Comisión Nacional de Valores.	0	75
5. Operaciones de venta con compromiso de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta	0	75
6. Cuotas de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, que sean susceptibles de ser rescatas.	0	75

2.4. Límite máximo de inversión, respecto del emisor de cada instrumento:

Límite máximo de inversión por Emisor de cada instrumento	% Mínimo	% Máximo
1. Bonos emitidos por el Tesoro Paraguayo o garantizados por el mismo, cuya emisión haya sido registrada en el Registro de Valores que lleva la Comisión Nacional de Valores (CNV).	0	100
2. Instrumentos emitidos o garantizado por el Banco Central del Paraguay.	0	100
3. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas.	0	50
4. Bonos emitidos en la Bolsa de Valores y registrados en la Comisión Nacional de Valores.	0	50
5. Operaciones de venta con compromiso de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta	0	50
6. Cuotas de fondos mutuos, tanto nacionales como extranjeros, que sean susceptibles de ser rescatas.	0	50

3. POLÍTICA DE LIQUIDEZ

El Fondo tiene el objetivo de invertir el mayor porcentaje de sus activos en el desarrollo de actividades inmobiliarias detalladas en el Título I, Objeto del Fondo del presente prospecto. Sin embargo, el Fondo, para efectuar el pago de beneficios netos percibidos a los Aportantes, solventar los gastos establecidos en el mismo, aprovechar oportunidades de inversión y pagar la remuneración de la Administradora, el Fondo mantendrá una reserva de liquidez, cuyo monto no será inferior a un 1,0% de los activos del Fondo. Los activos que el Fondo considera como líquidos corresponden a cuotas de fondos mutuos nacionales y extranjeros que sean susceptibles de ser rescatadas, pactos a menos de 30 días, títulos de deuda de corto plazo y depósitos a plazo inferiores a un año.

4. POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

Con el objeto de cumplir con los compromisos de inversión que el fondo hubiere asumido, y por compras de oportunidad para mejorar la rentabilidad de este, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto plazo por cuenta del Fondo, por un plazo no mayor a cinco años, mediante la contratación de créditos bancarios,

operaciones de reporto y hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo. Los pasivos exigibles del Fondo más los gravámenes y prohibiciones que puedan afectar sus activos, no podrán exceder del 60% del patrimonio del Fondo. Para estos efectos, se deberá considerar como uno solo y por tanto no podrá sumarse, un pasivo asumido por el Fondo y los gravámenes y prohibiciones establecidos como garantía de dicho pasivo.

5. COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversión del EL FONDO estará compuesto por no menos de tres (3) integrantes, siempre prevaleciendo un número impar dentro del comité. El mismo estará compuesto por el Presidente de la Sociedad Administradora, un miembro del Directorio de la Sociedad y el Gerente de Operaciones, pudiendo tener miembros externos, si así lo requiere el comité.

La periodicidad de estas reuniones es trimestral, para el análisis de la evolución patrimonial de EL FONDO a nivel operacional y rentabilidad, a su vez se medirá el nivel riesgo y retorno, establecerá los límites o cambios pertinentes en la política de liquidez, endeudamientos, así como los límites de inversiones según lo establecido en el reglamento interno,, toda las decisiones y modificaciones realizadas por este Comité serán establecidas mediante actas en cada sesión; sin perjuicio de lo anterior, el comité podrá reunirse en cualquier momento según la coyuntura del mercado lo amerite.

Todas las decisiones deberán ser comunicadas al Directorio de la Sociedad Administradora, cumpliendo los procedimientos establecidos.

6. FORMA DE VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO

Los activos inmobiliarios del fondo serán valorizados a su valor realizable en base al valor del inmueble y a las cuentas a cobrar por las ventas de las propiedades, y aplicando las normas contables emitidas por el consejo de contadores públicos del Paraguay.

Para el caso de los demás activos del Fondo serán valuados a su valor de compra original más el interés devengado a la fecha de adquisición, en caso de ajustes de precio por encima y por debajo del 10% se podría ajustar el precio de mercado como medida de prudencia.

IV. TIPOS DE RIESGOS Y ADMINISTRACION DE RIESGOS

1. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS A LAS INVERSIONES

1.1. Riesgo de Retorno Esperado: El Fondo realizará sus inversiones en el sector inmobiliario basadas en el flujo de caja proyectado que generará, basándose en cálculos y proyecciones de precios, estimaciones de los costos asociados, y comportamiento del sector inmobiliario. El comportamiento futuro de estas variables es incierto y pueden ser distintos a los considerados.

1.2. Riesgo de Diversificación: Las inversiones realizadas por el Fondo asume el riesgo de que, el Patrimonio del Fondo no estará invertido en distintas industrias, de presentarse factores que afecten al sector inmobiliario éstos pueden tener efectos negativos pudiendo llegar a afectar la rentabilidad esperada del Fondo.

1.3. Riesgo Cambiario: Posibilidad que deteriore el valor de las inversiones del Fondo y por consiguiente del Valor cuota, como consecuencia de la depreciación del valor de la moneda en que se efectúan las inversiones del Fondo respecto de la moneda correspondiente al valor cuota.

1.4. Riesgo País: Posibles disminuciones en el valor de las inversiones del Fondo y en el valor de la cuota como consecuencia de cambios en la coyuntura económica, financiera, jurídica y política del país en que se invierte y su consecuente impacto en las expectativas, pudiendo ocasionar pérdidas de capital.

1.5. Riesgo Sectorial: Posibles reducciones en el valor de las inversiones derivadas de un comportamiento desfavorable del sector económico y de producción en la cual invierte el Fondo.

1.6. Riesgo Fiscales: Posibilidad de disminución en el valor de las inversiones del Fondo proveniente de modificaciones al régimen tributario que le es aplicable.

1.7. Riesgos Legales: Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorable y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleve a cabo, así como a la exigibilidad de acuerdos contractuales.

1.8. Riesgo de no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del Fondo. Existe la posibilidad de que por diversos factores el Fondo no pueda colocar el monto mínimo de participaciones y con ello se vea impedido de cumplir la política de inversión establecida en la Legislación correspondiente y en el Reglamento Interno del Fondo, ni cubrir sus costos de operación ocasionando atrasos en el proceso del funcionamiento. Este riesgo podría implicar la liquidación del Fondo de no alcanzar el patrimonio mínimo o número de aportantes mínimos establecidos en la normativa vigente y Reglamento Interno del Fondo, habiendo vencido el plazo de la etapa preoperativa.

2. ADMINISTRACION DE RIESGO

La Sociedad Administradora establecerá una unidad de riesgo especializada e independiente dentro de su estructura jerárquica, cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos de inversión por ella administrados. Para alcanzar estos objetivos la Administradora utilizara diversas metodologías y herramientas.

El riesgo de liquidez de las participaciones no puede ser mitigado por el Fondo. El inversionista deberá considerar esta circunstancia en la conformación de su cartera de inversiones, de forma tal que pueda estructurar diferentes plazos de vencimientos para atender a sus necesidades particulares de liquidez, así mismo, la administración de riesgos se realizará procurando incorporar dentro de la cartera de inversión activos y valores que presenten una alta bursatilidad y un bajo margen entre los precios de compra y venta, para lo cual se realizarán los análisis pertinentes.

A efectos de mitigar los riesgos inherentes se tomará en cuenta la diversificación por zonas geográficas en donde se llevará a cabo la compra y venta de activos inmobiliarios.

V. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

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

El horario de cierre de las operaciones del fondo: días hábiles hasta las 13:30.

Forma de Representación: Las cuotas de participación serán representadas en Certificados de Operaciones, Anotaciones en cuenta y registradas en la BVPASA.

Reglas para Suscripción: La suscripción de cuotas se realizará mediante:

1. Contrato de Suscripción con la Administradora.
2. Solicitud de Inversión una vez percibido efectivamente el aporte por la Administradora. con lo cual quedará integrada la Cuotaparte al Fondo.

Política de reparto de beneficios del fondo: El Fondo podrá distribuir los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio anual, según decisión de la asamblea de Partícipes. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios netos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual. Tienen derechos a percibir el beneficio neto los cuotapartistas inscriptos en el Registro de Partícipes un día hábil antes a la fecha en que efectivamente se pagará dicha distribución.

Los Beneficios Netos del Fondo, podrá ser distribuidos una vez comercializados y cobrados los inmuebles. El Fondo no contempla la reinversión de los beneficios netos en Cuotas del Fondo o de otra forma.

VI. REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS

1. REMUNERACIÓN FIJA DE CARGO DEL FONDO

1.1. La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración de hasta 15,0% anual más IVA en concepto de Comisión de Administración. La misma se devengará mensualmente y se aplicará sobre el monto del Activo Neto del FONDO actualizado, y será hasta la fecha de vencimiento del plazo de duración del Fondo y su extinción. Esta comisión será pagada por el Fondo a la Administradora dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente de haber vencido. El concepto de Comisión de Administración se define como el porcentaje que percibe la sociedad administradora por el servicio de administración y gestión del fondo. Ese servicio de administración y gestión incluye los pagos al personal estable de los establecimientos de desarrollos inmobiliarios y loteamientos, así como los pagos por dirección y gerenciamiento de los mismos. Pudiendo la administradora contratar a cargo del fondo asesores, analistas y empresas o personas tercerizadas para trabajos específicos que no son realizados por el personal estable

1.2. Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo seguirá una estrategia de High Watermark, pudiendo establecer una comisión por éxito del retorno objetivo; si se supera el objetivo propuesto en el Título III, Capítulo 1 del presente prospecto, si en un año no se alcanza el objetivo propuesto, al año posterior se compensa esa rentabilidad, una vez compensada la brecha de rentabilidad pasada se podrá aplicar la estrategia.

1.3. El High Watermark, consiste en un success fee que podría cobrar el fondo por el mayor rendimiento al objetivo propuesto en el Título II, Capítulo 2, en su numeral 2.1 del presente reglamento. Todo el exceso de retorno que genere el Fondo se encontrará distribuido de la siguiente manera: Para el Cuotapartista del Fondo el 65% y para la Sociedad Administradora el remanente 35%.

2. FACULTADES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

En el marco de la administración del Fondo, la Administradora de tiene los siguientes derechos:

2.1. Efectuar compras, ventas, establecer precios y negociar las condiciones a nombre del Fondo.

2.2. Contratar los servicios de una gerenciadora para los inmuebles, contratar los servicios del personal requerido para las tareas y el manejo correspondientes activos del fondo.

2.3. Realizar cambios en la composición de las inversiones establecidos en el presente Reglamento Interno.

2.4. Efectuar cobros por comisiones, gastos y otros cargos de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento interno y la normativa vigente.

2.5. Firmar contratos con empresas especializadas en la realización de loteamientos y desarrollos inmobiliarios, y otras personas jurídicas o físicas que ayuden a cumplir el objetivo del Fondo.

2.6. Suscribir convenios y/o contratos con terceros para brindar los servicios que, a criterio de la Administradora, son los más convenientes a los intereses del Fondo y/o sus Participes, dentro de los límites y condiciones fijadas por la normativa vigente.

2.7. Efectuar todas las demás operaciones y actos que permitan cumplir el objetivo del Fondo.

3. GASTOS DE CARGO DEL FONDO

3.1. Sin perjuicio de las remuneraciones a que se refiere el presente Reglamento Interno, serán también de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración, los que, cuando no sea posible cargarlos de inmediato al Fondo, o bien se trate de gastos que se vayan devengando con el paso del tiempo, se provisionarán diariamente:

3.1.1. Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.

3.1.2. Gastos relacionados al mantenimiento de los establecimientos inmobiliarios.

3.1.3. Gastos directos e indirectos relacionados a las operaciones de compra y venta de los Activos.

3.1.4. Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, calificadoras de riesgo, tasadores, valorizadores independientes, abogados, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen.

3.1.5. Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.

3.1.6. Gastos y honorarios derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Partícipes.

3.1.7. Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.

3.1.8. Honorarios en concepto de comisiones a asesores de inversión por las ventas de cuotas partes.

3.1.9. Gastos y honorarios profesionales derivados de la modificación del Reglamento Interno, la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en el Registro de Valores, Bolsas de Valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas, incluida la celebración de contratos de Market Maker de las Cuotas del Fondo.

3.1.10. Gastos derivados de la remuneración del Comité de Vigilancia, si correspondiere.

3.1.11. Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.

3.1.12. Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, el Reglamento de la Ley, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Comisión Nacional de Valores; gastos de envío de información a la CNV, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Comisión Nacional de Valores en el futuro.

3.1.13. Otros gastos directos o indirectos ordinarios y extraordinarios relacionados

3.2. Además de los gastos señalados precedentemente, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos, los que, cuando no sea posible cargarlos de inmediato al Fondo, o bien se trate de gastos que se vayan devengando con el paso del tiempo, se provisionarán diariamente:

3.2.1. Gastos correspondientes a intereses, comisiones, impuestos y demás gastos financieros derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo.

3.2.2. Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de otra forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.

3.2.3. Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios, siempre y cuando no provengan de una acción u omisión imputable a culpa grave o dolo de la Administradora.

3.2.4. Gastos del Comité de Vigilancia: Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes que haya procedido a su designación, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos.

3.3. En caso de que los gastos de que da cuenta el presente Título VI deban ser asumidos por más de un fondo administrado por la Administradora, dichos gastos se distribuirán entre los distintos fondos de acuerdo con el porcentaje de participación que les corresponda a los fondos sobre el gasto total. En caso contrario, esto es, si el gasto en cuestión no es compartido por ningún otro fondo administrado por la Administradora, dicho gasto será de cargo exclusivo del Fondo.

3.4. La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra facultada para celebrar contratos por servicios externos. Los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en el presente Título.

VII. REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL GOBIERNO CORPORATIVO

1. ASAMBLEA DE PARTICIPES

1.1. Los partícipes se reunirán en Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, dentro de los primeros 4 meses siguientes a la fecha de cierre anual de cada ejercicio, de acuerdo con lo establecido en la ley N° 5452/15. Las segundas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el presente Reglamento Interno entregue al conocimiento de las Asambleas de Partícipes. Las convocatorias serán comunicadas a la CNV con 15 (quince) días corridos de anticipación a la celebración de estas, con indicación de los puntos del orden del día a ser tratados.

1.2. La sociedad administradora 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 partícipes que representen, por lo menos, el 10% (diez por ciento) de las cuotas pagadas. Deberá también convocar cuando así lo requiera la Comisión, tanto para el caso de asambleas ordinarias como extraordinarias. Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Comisión podrá convocar directamente a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Partícipes, según sea el caso. Las asambleas convocadas en virtud de la solicitud de partícipes, del Comité de Vigilancia o de la Comisión, deberán celebrarse dentro del plazo de 30 (treinta) días, contados desde la fecha de la respectiva solicitud.

1.3. Las convocatorias y procedimientos se realizarán según lo establecido en los artículos 27 al 31 de la ley N° 5452/15.

1.4. Son materia de la Asamblea ordinaria de Partícipes las siguientes: (i) aprobar la cuenta anual del fondo que deberá presentar la sociedad administradora 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.

1.5. Serán también materias de la Asamblea Extraordinaria de Partícipes, además de las indicadas en el artículo 26° de la Ley 5452/15: (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; (ii) los aumentos de capital según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

2. COMITÉ DE VIGILANCIA

2.1. El Fondo contará con un Comité de Vigilancia que estará compuesto por tres representantes de los partícipes del Fondo, que durarán 1 año en sus cargos, elegidos en Asamblea Ordinaria de Partícipes y que se renovarán en cada Asamblea Ordinaria de Partícipes, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

2.2. El Comité de Vigilancia tendrá las facultades y deberá cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley 5452/15 y el Reglamento de la Ley.

2.3. La remuneración de los miembros del Comité de Vigilancia y su presupuesto de gastos serán determinados por la Asamblea Ordinaria de Partícipes y serán gastos a cargo del Fondo.

2.4. Cada miembro del Comité de Vigilancia tiene derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por la Administradora de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.

2.5. Para el cumplimiento de sus funciones, el Comité de Vigilancia deberá sesionar en las oficinas de la Administradora, o en el lugar en que sus integrantes unánimemente determinen, al menos una vez cada 3 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 las sesiones del Comité de Vigilancia podrá asistir el Gerente General u otro funcionario que corresponda en representación de la Administradora, salvo que los miembros del Comité acuerden sesionar sin la presencia de éste. Para que el Comité de Vigilancia pueda sesionar válidamente, tanto en forma ordinaria como extraordinaria, se requerirá que asistan a lo menos 2 de los 3 miembros integrantes del Comité y los acuerdos se adoptarán con el voto conforme de la mayoría absoluta de los asistentes.

2.6. El Comité de Vigilancia deberá presentar a los Cuotapartistas, durante el primer cuatrimestre de cada ejercicio anual cerrado, 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 Nomina de partícipes designados y los lineamientos en la política de inversiones del Fondo.

2.7. En caso de disolución de la sociedad administradora, el Comité de Vigilancia asumirá provisoriamente la administración del fondo, y deberá convocar a Asamblea Extraordinaria de Partícipes, la que deberá celebrarse en un plazo de 60 (sesenta) días de producida la resolución, para que los partícipes 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 sociedad administradora. En caso de no realizarse la Asamblea de Partícipes por falta de quórum, o de no designarse al liquidador en caso de disolución, la Comisión procederá sin más trámite a la disolución del fondo y a la designación del respectivo liquidador, que deberá ser ajeno a la sociedad administradora.

VIII. RÉGIMEN DE INFORMACION PARA EL PARTICIPE

La información relativa al Fondo que, por ley, normativa vigente y reglamentación interna del mismo, deba ser remitida directamente a los Partícipes se efectuará mediante la publicación de información correspondiente en la página web de la Administradora (<http://investor.com.py/asset-management-i9>), a través de correo electrónico o carta enviada físicamente a su domicilio, en caso que el Partícipe no cuente con una dirección de correo electrónico, a la dirección registrada por el Partícipe en la Administradora. En caso de que una cuota parte se encuentre en condominio, la notificación que se cursare a uno de los condóminos será válida como comunicación cursada a todos.

Tipo de Información	Periodicidad	Medios
1. Reglamento Interno del Fondo	Al suscribir	Impreso / Electrónicos
2. Prospecto del Fondo de Inversión	Al suscribir	Impreso / Electrónicos
3. Valor actualizado de cuotas al cierre de cada mes por Cliente	Mensual	Vía E-mail / Página Web
4. Composición de Activos del Fondo, la cantidad y el valor de las cuotas	Diaria, Mensual, Trimestral	Electrónicos
5. Copia del Acta de Asamblea del Comité de Vigilancia	Trimestral	Electrónicos
6. Copia del Acta de Asamblea Ordinaria de Partícipes	Al cierre del primer cuatrimestre	Electrónicos
7. Copia del Acta de Asamblea Extraordinaria de Partícipes	5 días hábiles post a su realización	Electrónicos

investor

8. Informe Trimestral de los Estados Contables	Trimestral	Página Web
9. Informe Anual de los Estados Contables e Informe de Auditoría Externa	Anual	Página Web
10. Hechos Relevantes	A consideración de la Administradora o del Comité de Vigilancia	Página Web / Impreso

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 partícipes, información sobre las inversiones efectuadas a nombre del fondo y demás informaciones referidas al mismo.



IX. INFORMACIÓN SOBRE LA ADMINISTRADORA DE FONDOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Denominación: Investor Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.

Naturaleza Jurídica: Sociedad Anónima

Registro Único de Contribuyente (RUC): 80096334-2

Dirección, teléfono y correo electrónico: Avda. Brasilia N° 764 entre Luis Fray de Granada y Luis Fray de Bolaños - Edificio Investor. Teléfono: +595 (21) 728-9737. Correo electrónico: fondos@investor.com.py.

Actividad Principal: Administración de Fondos Patrimoniales de Inversión.

Año de inicio de operaciones, duración de la sociedad, fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio (constitución y modificaciones): La firma "Investor Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.", con Cédula Tributaria (RUC) N° 80096334-2, ha sido constituida legalmente bajo las leyes de la República del Paraguay. Su constitución ha sido formalizada ante el Escribano Publico Luis Enrique Peroni Giralt por Escritura Pública N° 1.201, de fecha 20 de Diciembre de 2.016, en la que constan su denominación, objeto, capital social, sistema de administración y demás circunstancias que autorizan su funcionamiento legal por 99 (noventa y nueve) años, fue inscripta en el Registro Público de Comercio, bajo el N° 7612 serie 1 folio 1 y siguientes, de la sección contratos de fecha 18 de Enero de 2017. La Administradora fue inscrita y aprobada en la Comisión Nacional de Valores mediante Resolución CNV N° 34E/17 de fecha 24 de agosto de 2017.-

2. COMPOSICIÓN ACCIONARIA AL 31/12/2021:

Capital Social (de acuerdo con el artículo SEXTO Título CUARTO del Estatuto Social) Gs. 10.000.000.000 Representado por Gs. 1.000.000 de acciones nominativas.

Capital Emitido: Gs. 4.800.000.000.

Capital Suscripto: Gs. 4.800.000.000.

Capital Integrado: Gs. 4.800.000.000.

Valor Nominal de las Acciones: Gs. 1.000.000.

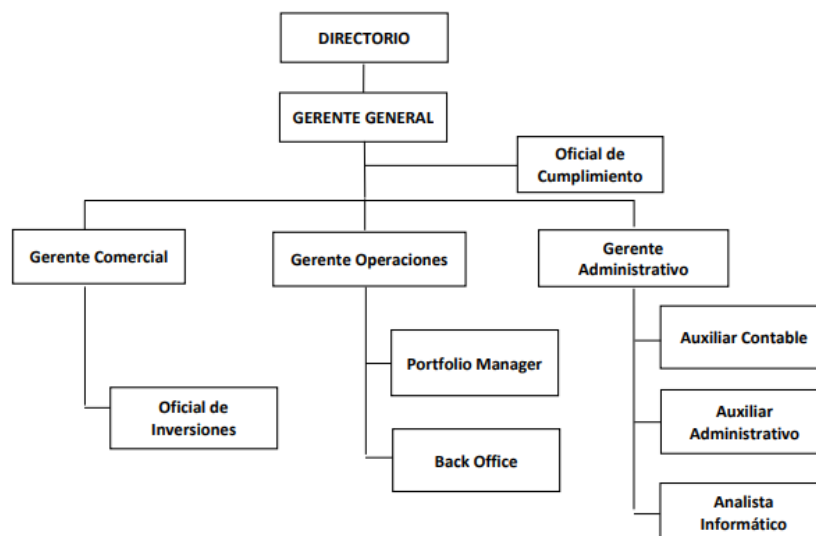
2.1. Cuadro de Capital Integrado:

N°	Accionista	Serie	Número de acciones	Cantidad de Acciones	Clase	Voto	Monto	% de Participación del Capital Integrado
1	Investor Casa de Bolsa S.A.	A	1 al 2346 más 2761 al 2862 mas 2881-4512	4.080	Ordinaria	1	4.080.000.000	85%
2	Federico S. Oporto L.	A	2347 al 2553 más 2863 al 2871 mas 4513-4657	360	Ordinaria	1	360.000.000	7,50%
3	Federico Callizo Pecci.	A	2554 al 2760 más 2872 al 2880 mas 4658 - 4802	360	Ordinaria	1	360.000.000	7,50%
Total				4.800		Total	4.800.000.000	100%

2.2 Cuadro de Capital Suscripto

N°	Accionista	Serie	Número de acciones	Cantidad de Acciones	Clase	Voto	Monto	% de Participación del Capital Integrado
1	Investor Casa de Bolsa S.A.	A	1 al 2346 más 2761 al 2862 mas 2881-4512	4.080	Ordinaria	1	4.080.000.000	85%
2	Federico S. Oporto L.	A	2347 al 2553 más 2863 al 2871 mas 4513-4657	360	Ordinaria	1	360.000.000	7,50%
3	Federico Callizo Pecci.	A	2554 al 2760 más 2872 al 2880 mas 4658 - 4802	360	Ordinaria	1	360.000.000	7,50%
Total				4.800		Total	4.800.000.000	100%

3. Estructura Jurídica



4. Directorio

Presidente: Federico Callizo Pecci.

Vicepresidente: Federico Sebastián Oporto Leiva Espínola.

Director Titular: Albaro José Acosta Ferreira.

Director Titular: Ana Cristina Neffa Persano.

Director Titular: Fabio Daniel Zarza Ramirez.

5. Información Contable Anual del Ejercicio Anterior

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL

ACTIVO	2021	2020
Activo Corriente	G.	G.
Disponibilidades	1.145.638.160	418.067.632
Inversiones Temporales	275.783.468	453.683.770
Créditos	1.007.902.114	412.996.155
Anticipos	112.424.630	18.539.640
Total Activo Corriente	2.541.748.372	1.303.287.197
Activo No Corriente		
Inversiones Permanentes	7.711.511.159	3.168.007.978
Propiedad, Plantas y Equipos	201.915.318	238.872.783
Gastos Diferidos	4.384.008	5.792.004
Activos Intangibles	234.624.543	293.432.727
Total Activo No Corriente	8.152.435.028	3.706.105.492
Total del Activo	10.694.183.400	5.009.392.689
PASIVO	2021	2020
Pasivo Corriente	G.	G.
Cuentas a Pagar	137.191.230	120.987.058
Deudas fiscales	605.208.939	218.213.628
Obligaciones Laborales y Cargas Sociales	91.532.762	20.532.626
Total Pasivo Corriente	833.932.931	359.733.312
Pasivo No Corriente		
Total Pasivo	833.932.931	359.733.312
PATRIMONIO NETO		
Capital	4.641.817.146	2.880.000.000
Reservas	100.829.181	17.657.900
Resultados	5.117.604.142	1.752.001.477
Total Patrimonio Neto	9.860.250.469	4.649.659.377
Total Pasivo y Patrimonio Neto	10.694.183.400	5.009.392.689

ESTADO DE RESULTADO

	2021	2020
INGRESOS	7.979.976.521	2.937.152.406
EGRESOS		
Gastos de Administración	1.583.821.019	815.012.239
Gastos de Ventas	491.275.598	66.892.059
Gastos Financieros	47.079.109	14.400.749
Egresos Por Operaciones y Servicios de Personas Relacionadas	9.749.795	104.462.543
Otros Egresos	114.509.554	63.726.986
Total Egresos	2.246.435.075	1.064.494.576
Utilidades Antes de impuestos	5.733.541.446	1.872.657.830
Impuesto a la Renta	609.937.305	187.769.979
Ganancias (o pérdidas) Netas a Distribuir	5.123.604.141	1.684.887.851

6. Hechos Relevantes: No tiene.

Federico Callizo Pecci
Presidente
Investor A.F.P.I.S.A.

Ana Neffa Persano
Director Titular
Investor A.F.P.I.S.A.