

**REGLAMENTO INTERNO O DE GESTIÓN**

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City

**INDICE**

I.	GLOSARIO.....	4
II.	PARTE GENERAL.....	5
III.	PARTE ESPECIFICA.....	5
3.1.	Administradora de fondos.....	5
3.2.	Denominación del fondo .....	5
3.3.	Tipo de fondo.....	5
3.4.	Tipo de inversionista.....	5
3.5.	Tipo de renta.....	5
3.6.	Agente Colocador Principal.....	5
3.7.	Custodios.....	5
3.8.	Forma de emisión de cuotas.....	5
3.9.	Plazo de duración.....	6
3.10.	PEG y Series.....	6
IV.	OBJETO.....	6
V.	ACTOS GENERALES DE INVERSIÓN.....	6
VI.	MERCADOS EN LOS QUE SE EFECTUARÁN LAS INVERSIONES.....	7
VII.	MONEDA.....	7
VIII.	POLÍTICAS DEL FONDO.....	7
8.1.	Política General de Inversión .....	7
8.2.	Política de diversificación de las inversiones por emisor, grupo empresarial y entidades relacionadas .....	10
8.3.	Política de liquidez .....	10
8.4.	Política de administración de riesgos.....	10
8.5.	Política de garantías.....	12
8.6.	Política de valorización de activos.....	13
8.7.	Política de valorización de cuotas.....	13
8.8.	Política de endeudamiento.....	13
8.9.	Política de reparto de beneficios.....	13
8.10.	Política de aumento de capital.....	14
8.11.	Política de disminución de patrimonio por efectos de fluctuaciones de mercado .....	14
IX.	REMUNERACIONES, CARGOS, COMISIONES Y GASTOS.....	14
9.1	Gastos y costos.....	14
9.2	Comisión de administración.....	15

X. GOBIERNO DEL FONDO.....	15
10.1 Asamblea de Cuotapartistas.....	15
10.2 Comité de vigilancia.....	16
XI. COMITÉ DE INVERSIONES.....	17
XII. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO.....	18
XIII. PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO.....	18
XIV. COMUNICACIONES CON LOS CUOTAPARTISTAS.....	19
XV. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE.....	19

## I. GLOSARIO

**Agente Inmobiliario:** Persona física o jurídica encargada de prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en las transacciones inmobiliarias entre el Fondo y los compradores (i. e. Remax, Century 21, entre otros).

**BCP:** Banco Central del Paraguay.

**BVPASA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.

**CNV:** Comisión Nacional de Valores.

**Contrato General de Fondos de Inversión:** Contrato suscripto entre Regional y cada Cuotapartista.

**Cuotapartistas:** Público en general, ya sean estas personas físicas o jurídicas, que invierta en el Fondo; y, por tanto, sea titular de derechos sobre las cuotas del Fondo.

**Desarrollador Inmobiliario:** Encargado de la planeación, diseño y construcción de unidades de departamentos que serán adquiridas por el Fondo para su posterior venta.

**Fondo:** Fondo de Inversión denominado Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City y registrado ante CNV según Certificado de Registro N° 139\_15122022 de fecha 15 de diciembre de 2022, y por la BVPASA según Resolución N° 2.563/22 de fecha 20 de diciembre de 2022.

**Inmuebles:** Son aquellos inmuebles a ser adquiridos por parte del Fondo.

**Ley 5.452/15:** Ley que regula los Fondos Patrimoniales de Inversión.

**PEG:** Programa de Emisión Global.

**Regional:** Regional Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. o Regional AFPISA.

**Reglamento:** este documento aprobado por la CNV, según consta en la Resolución N° 49E/22 de fecha 14 de diciembre de 2022.

**Reglamento General de Mercado de Valores:** Resolución CNV N° 30/21 y las que se dicten en el futuro.

**Resolución BVPASA:** Resolución BVPASA N° 1701/17 “Que establece el reglamento de Fondos de Inversión” y las que se dicten en el futuro.

**Sociedad / Sociedades:** son personas jurídicas debidamente constituidas en la República del Paraguay, ya sea como sociedades anónimas, sociedades emisoras, sociedades emisoras de capital abierto, empresas por acciones simplificadas (EAS), y cualquier otro tipo societario admitido por la regulación aplicable.

## II. PARTE GENERAL

El Reglamento regulará las relaciones contractuales entre, por un lado, Regional y, por otro lado, los Cuotapartistas. Fue aprobado por la CNV, según consta en la Resolución N° 49E/22 de fecha 14 de diciembre de 2022.

Forman parte del Reglamento, las cláusulas que se indican más adelante y lo establecido en la Ley 5.452/15 y el Reglamento General de Mercado de Valores, sus modificaciones, así como las que en el futuro sean dictadas por la CNV.

Queda expresamente aclarado que el Reglamento sólo podrá ser modificado previa aprobación de la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas y de la CNV.

## III. PARTE ESPECIFICA

### 3.1. Administradora de fondos

Regional, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Paraguay y registrada ante la CNV según certificado de registro N° 60\_07082020 de fecha 07 de agosto de 2020, con domicilio en Papa Juan XXIII esquina Cecilio Da Silva, de la ciudad de Asunción.

### 3.2. Denominación del fondo

Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City.

### 3.3. Tipo de fondo

Fondo de inversión aprobado por certificado de registro de la CNV N° 139\_15122022 de fecha 15 de diciembre del 2022, y Resolución de la BVPASA N° 2.563/22 de fecha 20 de diciembre de 2022.

### 3.4. Tipo de inversionista

Público en general, personas físicas y jurídicas.

### 3.5. Tipo de renta

Variable.

### 3.6. Agente Colocador Principal

Regional Casa de Bolsa S.A y casas de bolsa habilitadas por la CNV y BVPASA.

### 3.7. Custodios

BVPASA o cualquier otra bolsa de valores, entidad financiera, o sociedades debidamente habilitadas al efecto.

### 3.8. Forma de emisión de cuotas

Las cuotas se representarán mediante anotaciones en cuenta y serán emitidas bajo un PEG. Las anotaciones en cuenta contendrán datos como la identificación de los comitentes Cuotapartistas y las cantidades de sus participaciones. La entidad que llevará el registro de las anotaciones en cuenta será la BVPASA.

### 3.9. Plazo de duración

3 (tres) años, prorrogable según lo decida la asamblea de Cuotapartistas.

### 3.10. PEG

En cumplimiento a lo establecido por la Resolución BVPASA, los PEGs que registre Regional tendrán la denominación del Fondo y la moneda en la cual se emite.

El PEG inicial a ser registrado por Regional será de USD 3.000.000,00 (dólares americanos tres millones con 00/100). Se irán emitiendo cuantas cuotas sean necesarias hasta llegar al monto máximo del PEG.

## IV. OBJETO

El objeto principal del Fondo es la inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario, ya sean éstos residenciales o no, en la Republica del Paraguay, así como la negociación inmobiliaria destinada a la obtención de rentas respecto a inmuebles y proyectos inmobiliarios. Los Inmuebles serán vendidos a terceros con la finalidad de obtener beneficios.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en títulos valores detallados en el numeral 8.1. del Reglamento y los autorizados por la CNV conforme a los artículos 1 y 2, Título 19, Capítulo 6, del Reglamento General de Mercado de Valores.

## V. ACTOS GENERALES DE INVERSIÓN

Para la administración, gestión, colocación e inversión de las sumas de dinero y activos administrados, Regional, aplicando sus mejores esfuerzos, buena fe y experiencia, llevará a cabo los actos que se establecen a continuación:

- a) Comprar, vender, negociar, establecer precios, tasas, plazos y formas de pago, pagar a terceros las comisiones correspondientes, depositar los valores o sumas de dinero que integran los valores aportados, conforme a las instrucciones y los objetivos enumerados en este Reglamento y en el Contrato General de Fondos de Inversión;
- b) Comprar y vender títulos valores públicos o privados en dólares americanos o guaraníes;
- c) Realizar cambios en la composición de activos del Fondo. Para el cambio de activos, Regional podrá realizar ventas o compras de activos, con compromiso irrevocable de recompra y de reventa de estos. Esto solo aplica a activos que sean títulos valores negociados en el mercado de valores;
- d) Llevar a cabo todos los demás actos de administración dentro de los límites de dichos objetivos de inversión y administración con las facultades que Regional considere y que a su criterio sea más conveniente a los intereses de los Cuotapartistas;

Las operaciones del Fondo serán efectuadas por Regional en nombre del Fondo, el que será el titular de los instrumentos representativos de las inversiones realizadas y de los bienes adquiridos en su caso, el que, para todos los efectos legales, se considerará como si fuera una persona jurídica y Regional actuará como su representante legal.

Asimismo, las cuentas corrientes bancarias del Fondo serán independientes a las de Regional.

Es entendido que cualquier acción u omisión de Regional en la administración y disposición del Fondo, habrá sido decidida a su leal saber y entender de conformidad a los intereses de los Cuotapartistas, a título oneroso, y como responsabilidad de medio, y no de resultado.

## **VI. MERCADOS EN LOS QUE SE EFECTUARÁN LAS INVERSIONES**

Regional llevará adelante su tarea invirtiendo en el mercado local, en Inmuebles, activos y títulos autorizados por la CNV, y la BVPASA, así como en los mercados internacionales que se consideren asimilados, según se resuelva en cada caso por la CNV o la BVPASA, en los mercados locales o internacionales conforme al artículo 1 Título 19, Capítulo 6, del Reglamento General de Mercado de Valores.

## **VII. MONEDA**

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

La contabilidad del Fondo se llevará en dólares americanos para todas las cuentas, razón por la cual tanto los activos, los pasivos y el valor de las cuotas se expresarán en dicha moneda. En caso de que existan cuentas que tengan denominación en moneda local deberá incluirse el tipo de cambio oficial publicado por el BCP, al momento de su registro contable.

## **VIII. POLÍTICAS DEL FONDO**

### **8.1. Política General de Inversión**

Regional gestionará las sumas de dinero aportadas por los Cuotapartistas y los rendimientos del Fondo en la forma y condiciones establecidas en este Reglamento, pudiendo realizar las inversiones y operaciones que estime conveniente dentro del marco establecido en el Reglamento y en el Contrato General de Fondos de Inversión.

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

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

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

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

	Tipo de Instrumento	Porcentajes mínimos	Porcentajes máximos
1	Inmuebles.	0%	100%
2	a. Títulos de deudas o Certificados de Participación emitidos por patrimonios autónomos constituidos para la gestión de proyectos inmobiliarios. b. Títulos de acciones de Sociedades emisoras registradas ante la CNV.	0%	100%
3	Títulos emitidos por el tesoro público o garantizados por el mismo, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV.	0%	100%
4	Títulos soberanos emitidos internacionalmente por el Estado Paraguayo.	0%	100%
5	Títulos emitidos por las gobernaciones, municipalidades y otros organismos y entidades del Estado, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV, siempre y cuando posean calificación de riesgo local BBB o superior.	0%	100%
6	Títulos emitidos por el BCP.	0%	100%
7	Títulos a plazo de instituciones reguladas por el BCP y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior.	0%	100%

	Tipo de Instrumento	Porcentajes mínimos	Porcentajes máximos
8	Títulos de instituciones habilitadas por el BCP y que cuenten con calificación de riesgo local BBB o superior que emitan y coticen en mercados internacionales.	0%	100%
9	Bonos, títulos de deuda o títulos emitidos en desarrollo de titularizaciones, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV, posean oferta pública y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior y BBBcp superior para los bonos bursátiles de corto plazo.	0%	100%
10	Operaciones de venta con compromiso de compra con los valores negociados en el mercado de valores, con contrapartes que sean sujetos supervisados por la CNV u otras autoridades administrativas de control, y negociados a través de las casas de bolsa. Estas inversiones no podrán ser hechas a plazos superiores a 180 días.	0%	30%
11	Operaciones de compra con compromiso de venta con los valores negociados en el mercado de valores, con contrapartes que sean sujetos supervisados por la CNV u otras autoridades administrativas de control, y negociados a través de las casas de bolsa. Estas inversiones no podrán ser hechas a plazos superiores a 180 días.	0%	100%
12	Títulos emitidos por un Estado extranjero con calificación A, similar o superior, que se transen habitualmente en los mercados locales o internacionales. Si un mismo título fuere calificado en categorías de riesgo discordantes se deberá considerar la categoría más baja.	0%	100%
13	Otros valores de inversión de renta fija que determine la CNV por normas de carácter general con posterioridad al presente, siempre y cuando registren calificación BBB o superior y BBBcp o superior para los bonos bursátiles de corto plazo.	0%	100%
14	Cuotas partes de fondos mutuos y aprobados	0%	100%

	Tipo de Instrumento	Porcentajes mínimos	Porcentajes máximos
	por la CNV, con calificación de riesgo (py) Af o superior.		

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

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

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

- 8.2.1. Porcentaje máximo de inversión en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado Paraguayo, Ministerio de Hacienda, o BCP: 100%
- 8.2.2. Porcentaje máximo de inversión del activo total del Fondo en títulos o activos emitidos o garantizados por una misma entidad: 10%
- 8.2.3. Porcentaje máximo de inversión del activo total del Fondo en títulos o activos emitidos o garantizados por un mismo grupo empresarial: 30%
- 8.2.4. Cuotas de fondos mutuos: 100%

## 8.3. Política de liquidez

Regional hará sus mejores esfuerzos para mantener la mayor cantidad de fondos o capital para invertirlos en los títulos o activos detallados en el numeral 8.1. anterior.

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

## 8.4. Política de administración de riesgos

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

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

parcial o totalmente el capital invertido. Por tanto, a continuación, se detallan los riesgos que asumen los Cuotapartistas:

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

##### a) Riesgo económico

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

##### b) Riesgo jurídico

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

##### c) Riesgo de liquidez

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

#### 8.4.2. Riesgos inherentes a los Inmuebles

##### a) Desvalorización de los Inmuebles

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

##### b) Menor rentabilidad de los Inmuebles

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

##### c) Lucro cesante

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

d) Daños

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

e) Construcción

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

f) Riesgo regulatorio

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

**8.4.3. Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:**

a) Riesgo de mercado

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

b) Riesgo de crédito y contraparte

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

**8.2.5. Otros riesgos**

a) Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

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

b) Riesgo operativo

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

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

**8.5. Política de garantías**

Algunas de las inversiones del Fondo podrán estar garantizadas con garantías reales tales como hipoteca, fideicomiso, o personales tales como fianza, aval o codeudorías.

En cada caso, el Fondo analizará la inversión y contratará la garantía que mejor se ajuste al caso particular.

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

#### **8.6. Política de valorización de activos**

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

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

#### **8.7. Política de valorización de cuotas**

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

#### **8.8. Política de endeudamiento**

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

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

#### **8.9. Política de reparto de beneficios**

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

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

Los beneficios serán abonados mediante transferencia bancaria.

#### **8.10. Política de aumento de capital**

Podrán efectuarse nuevas emisiones de cuotas por acuerdo de una Asamblea Extraordinaria de Cuotapartistas del Fondo, considerando las posibilidades de crecimiento de las inversiones del Fondo y las necesidades de financiamiento de éste.

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

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

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

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

El Fondo podrá disminuir su patrimonio por efecto de fluctuaciones de mercado. Toda disminución de patrimonio y exceso de inversión producidos por efectos de fluctuaciones de mercado, deberán ser informadas a la CNV en el plazo de 2 (dos) días hábiles de producidos los mismos, indicando los ajustes a ser realizados con indicación de los montos involucrados. Si se produjeran excesos de inversión, por efecto de fluctuaciones del mercado, Regional deberá proceder a la regularización de las inversiones, en el plazo de 30 (treinta) días corridos siguientes de producido el exceso. Regional no podrá exceder los límites de inversión.

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

#### **9.1 Gastos y costos**

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

9.1.1 Costo de custodia de los activos integrados al Fondo.

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

- 9.1.3 Honorarios profesionales correspondientes al Agente Inmobiliario.
- 9.1.4 Gastos relacionados con la inversión, reinversión, transferencia de recursos al Fondo, comisiones de intermediación de las casas de bolsa o bancos por transacciones bursátiles o extrabursátiles, aranceles de la BVPASA, entre otros.
- 9.1.5 Honorarios de profesionales cuyos servicios deban ser contratados para la adecuada valorización de las inversiones del Fondo, o ya sea por disposiciones legales o reglamentarias.
- 9.1.6 Cualquier tipo de honorarios en que se pueda incurrir en cuidado de los intereses del Fondo.
- 9.1.7 Costos de Seguros y medidas de seguridad que deban adoptarse para el cuidado y conservación de los activos que integran el Fondo, inclusive comisiones y gastos derivados de su custodia y mantenimiento.
- 9.1.8 Todos los gastos de liquidación del Fondo, incluyendo los honorarios del liquidador.
- 9.1.9 Comisión por gestión a ser pagada a Regional y al Desarrollador Inmobiliario, siempre y cuando la Tasa Interna de Retorno (“TIR”) al momento de liquidar el Fondo sea superior al 10% (diez por ciento) anual neto, previa deducción de gastos y costos. El monto a pagar será de hasta el 80% (ochenta por ciento) del valor que resulte de la diferencia entre el valor de venta real de los activos del Fondo al momento de su liquidación, menos el valor de venta teórico que resulte en una TIR anual del 10% (diez por ciento).

## **9.2 Comisión de administración**

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

## **X. GOBIERNO DEL FONDO**

### **10.1 Asamblea de Cuotapartistas**

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

Regional deberá convocar a asamblea extraordinaria siempre que, a su juicio, los

intereses del Fondo lo justifiquen o cuando así lo solicite el comité de vigilancia o los Cuotapartistas que representen, por lo menos, el 10% (diez por ciento) de las cuotas pagadas. Deberá también convocar cuando así lo requiera la CNV, tanto para el caso de asambleas ordinarias como extraordinarias.

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

Son materia de la asamblea ordinaria de Cuotapartistas las siguientes:

- (i) Aprobar la cuenta anual del Fondo que deberá presentar Regional relativa a la gestión y administración del Fondo y los estados financieros correspondientes;
- (ii) Elegir anualmente a los miembros del comité de vigilancia;
- (iii) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos del comité de vigilancia;
- (iv) Fijar las remuneraciones del comité de vigilancia, si corresponde, y;
- (v) Designar anualmente al auditor externo de entre una terna por el comité de vigilancia.

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

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

## **10.2 Comité de vigilancia**

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

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

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

Cada miembro del comité de vigilancia tendrá derecho a ser informado plena y

documentadamente y en cualquier tiempo por Regional de todo lo relacionado con la marcha del Fondo.

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

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

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

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

## **XI. COMITÉ DE INVERSIONES**

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

### **11.1. Objeto**

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

## 11.2. Constitución

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

## 11.3. Reuniones

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

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

## 11.4. Quorum y mayorías decisorias

Las decisiones serán tomadas por mayoría simple.

## 11.5. Funciones

El comité de inversiones tendrá las siguientes funciones:

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

## XII. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO

El Fondo tendrá una duración de 3 (tres) años, prorrogable por decisión de la asamblea de Cuotapartistas.

## XIII. PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO

En caso de proceder a la liquidación anticipada del Fondo, la asamblea extraordinaria de Cuotapartistas será la encargada de aprobar el proceso de liquidación y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones.

Expirado el plazo de duración del Fondo sin que se hubiere acordado su liquidación, Regional deberá citar a una asamblea extraordinaria de Cuotapartistas en la cual se dará cuenta de dicha circunstancia y se fijarán atribuciones, deberes del liquidador y demás aspectos que la asamblea estime correspondientes en conformidad con la normativa aplicable y el presente Reglamento. La asamblea podrá acordar qué disposiciones del Reglamento dejarán de regir para efectos de llevar a cabo su liquidación en los términos acordados por la asamblea correspondiente.

Una vez que la liquidación se encuentre por finalizar, se citará a una nueva y última asamblea extraordinaria de Cuotapartistas con la finalidad de aprobar la cuenta final del término de la liquidación y proceder al pago final, salvo aquellos casos en que sea factible dar término al procedimiento de liquidación en la misma asamblea que acuerde liquidar el Fondo.

Se deja expresa constancia de que, una vez iniciado el periodo de liquidación del Fondo, no se podrán realizar más aportes al mismo. Sin perjuicio de que el Fondo, mantenga su naturaleza jurídica hasta el momento en que se dé por terminada su liquidación.

Igual procedimiento se aplicará en caso de corresponder la liquidación del Fondo, por acordarse en asamblea extraordinaria de Cuotapartistas la disolución anticipada de éste.

#### **XIV. COMUNICACIONES CON LOS CUOTAPARTISTAS**

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

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

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

#### **XV. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

##### **15.1. Plazo y Monto 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 CNV. Dicho plazo podrá ser prorrogado por la CNV por causas debidamente fundadas. Cumplido el plazo establecido, el número de cuotas del fondo quedará reducido a las efectivamente pagadas.

Transcurridos 6 (seis) meses de la suscripción del Fondo, y si el monto de su patrimonio no alcanzare la cifra establecida en el presente reglamento o esta se redujere, Regional deberá comunicar este hecho a la CNV dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas siguientes de ocurrido el mismo, disponiendo de un plazo de hasta 180 (ciento ochenta) días para subsanar el déficit producido, salvo que la CNV prorrogue este plazo por igual periodo. Si en dicho plazo no se regularizare esta situación, se procederá sin más trámite a la liquidación del Fondo.

El valor total del patrimonio del Fondo será de USD 3.000.000,00 (dólares americanos tres millones con 00/100). Y, el valor mínimo del patrimonio del Fondo será de USD 500.000,00 (dólares americanos quinientos mil).

## 15.2. Límites para Cuotapartistas

Una vez transcurrido el plazo de colocación, suscripción y pago indicado en el numeral anterior, ningún Cuotapartista podrá controlar más del 25% (veinticinco por ciento), o del porcentaje que establezca la normativa aplicable en el futuro, de las cuotas del Fondo.

En caso de que un Cuotapartista cuente con cuotas que superen el citado porcentaje, se procederá de conformidad a lo que establezca la CNV para este tipo de casos.

## 15.3. Publicación

La Administradora publicará anualmente el estado de situación o balance general del Fondo, y lo mantendrá publicado en su página web para revisión de los Cuotapartistas. A las solicitudes de información diaria adicionales, la Administradora podrá aplicar cargos por emisión de informes extraordinarios.

En conformidad con la legislación vigente, la Administradora mantendrá información sobre la composición mensual de los activos del Fondo disponible en la oficina de esta, así como en su página web.

## 15.4. Extracto

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

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

El Cuotapartista podrá acceder a su extracto a través de: (i) la página web de la Administradora, mediante el acceso a su cuenta con el uso de su usuario y contraseña; o (ii) a través de la aplicación móvil con el uso de su usuario y contraseña; o (iii) podrá solicitar por medios electrónicos al correo [info@regionalfondos.com.py](mailto:info@regionalfondos.com.py), cada vez que lo requiera.

## 15.5. Secreto profesional

Regional y quienes presten servicios a la misma, guardarán secreto profesional de toda la información relacionada con los valores aportados y la relación con el Cuotapartista, salvo en los casos en que esté obligado a revelarla conforme a la ley y a las reglamentaciones, por orden judicial o en caso de ser necesario o conveniente a juicio de Regional en cualquier procedimiento judicial en que esta sea parte.

**Toda persona que contemple invertir en el Fondo deberá realizar, antes de decidir dicha inversión, y se considerará que así lo ha hecho, su propia investigación sobre el mismo y la política de inversiones, incluyendo los beneficios y riesgos inherentes**

a dicha decisión de inversión y sus consecuencias impositivas y legales.

---

Marcelo Gabriel Prono Toñanez  
Vicepresidente  
C.I.: 1.357.370

---

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