

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO II - VALORES REGLAMENTO INTERNO

1. Características del Fondo

- 1.1 Nombre del Fondo: Fondo de Inversión Inmobiliario II - Valores (en adelante “el Fondo”).
- 1.2 Objetivo de inversión: valorización de capital mediante la adquisición de terrenos y/o derechos en desarrollos inmobiliarios a propuesta de Valores Casa de Bolsa S.A., empresas vinculadas y/o socios estratégicos.
- 1.3 Tipo de fondo: Fondo de Inversión con cuotas de participación cotizables en oferta pública, aprobado por Resolución CNV N° 35 E/23 de fecha 29/08/2023, inscripto con Certificado de registro N° 156_30082023, en fecha 30/08/2023, por la Comisión Nacional de Valores.
- 1.4 Cuotas de participación: valores de oferta pública inscriptos en la CNV.
- 1.5 Moneda del Fondo: Dólares americanos.
- 1.6 Plazo de duración del Fondo: 5 (cinco) años, prorrogable por hasta 1 (un) año adicional para la liquidación de activos del Fondo. No habrá cobertura por el riesgo cambiario resultante de incorporar a la cartera del Fondo activos subyacentes en Guaraníes.
- 1.7 Administradora: STAKE Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión Sociedad Anónima, RUC 80113700-4, domiciliada en Juan XXIII esquina Juan Max Boettner, edificio Park Plaza, piso 7, Asunción, Paraguay, Certificado de registro CNV N° 088_21092021, (“la Administradora”).
- 1.8 Entidad de custodia de valores de la cartera del Fondo: Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (BVPASA) y otras entidades habilitadas por CNV.
- 1.9 Agente colocador: Valores Casa Bolsa S.A.

2. Características de la emisión de cuotas del fondo

- 2.1 Valor mínimo del Fondo: USD 1.000.000,00 (dólares americanos un millón).
- 2.2 Valor máximo del Fondo: USD 5.000.000,00 (dólares americanos cinco millones).
- 2.3 Valor nominal de cada cuota: USD 1.000,00 (dólares americanos un mil).
- 2.4 Cantidad mínima de cuotas: 1.000 (un mil).
- 2.5 Cantidad máxima de cuotas: 5.000 (cinco mil).
- 2.6 Cantidad mínima de inversión: 1 (una) cuota.
- 2.7 Cantidad máxima de inversión por persona: No mayor al 25% del total de cuotas del fondo.
- 2.8 Representación de las cuotas: mediante anotación en cuenta.
- 2.9 Límite de permanencia: ninguno.
- 2.10 Plazo de colocación de cuotas: hasta 12 (doce) meses contados desde la fecha de su autorización por la CNV. Tal plazo podrá ser prorrogado por la CNV. Cumplido el plazo establecido, el número de cuotas del fondo quedará reducido al número de las cuotas efectivamente pagadas.

3. Política de inversión

- 3.1 Sector económico: Secundario (desarrollos inmobiliarios).
- 3.2 Forma de valorización de las inversiones: a valor de adquisición.
- 3.3 Política de Liquidez:
 - 3.3.1 Los beneficios netos de cualquier periodo podrán ser distribuidos por hasta un monto que permita al Fondo mantener una disponibilidad equivalente a no menos del 1% (uno por ciento) del patrimonio neto;
 - 3.3.2 La reserva de liquidez podrá ser mantenida en depósitos a la vista en entidades habilitadas por el Banco Central del Paraguay con calificación de riesgo “A” o superior o en fondos mutuos locales con plazos de rescate no mayores a 5 (cinco) días hábiles.
- 3.4 Política de Endeudamiento:
 - 3.4.1 La deuda neta podrá ser de hasta el 25% (veinticinco por ciento) del patrimonio del Fondo;
 - 3.4.2 El Fondo podrá contratar créditos en Dólares Americanos o Guaraníes con entidades financieras u otros agentes cuando el último vencimiento sea al menos treinta días antes de la fecha de liquidación del Fondo;
- 3.5 Política de diversificación de las inversiones:
 - 3.5.1 Ninguna inversión podrá representar más del 85% (ochenta y cinco por ciento) del total de cada proyecto de desarrollo inmobiliario seleccionado para la cartera del Fondo.
- 3.6 Activos elegibles para la cartera del Fondo:

- 3.6.1 Universo:
 - 3.6.1.1 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;
 - 3.6.1.2 Bonos soberanos emitidos internacionalmente por el Estado paraguayo;
 - 3.6.1.3 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, y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior;
 - 3.6.1.4 Bonos emitidos por un Estado u otro emisor extranjero con calificación BBB, 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;
 - 3.6.1.5 Operaciones de venta con compromiso de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta por plazos de hasta 180 (ciento ochenta) días con (i) 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, (ii) títulos a plazo de instituciones habilitadas por el Banco Central del Paraguay y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior, y (iii) 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, y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior;
 - 3.6.1.6 Cuotas partes de fondos mutuos o de inversión registrados en el Registro de Valores que lleva la CNV;
 - 3.6.1.7 Otros activos en Dólares Americanos o en Guaraníes que representen derechos de crédito, de suscripción, de propiedad, de participación, u otros, sobre activos utilizados, negociados y comercializados en el sector económico indicado en el punto 3.1 Sector Económico.
- 3.6.2 Criterios de exclusión: activos con dictamen negativo del Comité de Inversiones del Fondo, así como terrenos y/o desarrollos inmobiliarios que sean propiedad de Valores Casa de Bolsa S.A. o de sus empresas vinculadas a efectos de evitar conflicto de intereses.
- 3.7 Estructura objetivo de la cartera (asignación de activos):
 - 3.7.1 Títulos garantizados por el estado paraguayo: mínimo 0% (cero por ciento), máximo 99% (noventa y nueve por ciento);
 - 3.7.2 Certificados de Depósito de Ahorros: mínimo 0% (cero por ciento), máximo 99% (noventa y nueve por ciento);
 - 3.7.3 Títulos de transacción bursátil con calificación BBB o superior: mínimo 0% (cero por ciento), máximo 99% (noventa y nueve por ciento);
 - 3.7.4 Activos en Dólares Americanos o Guaraníes que representen derechos de crédito, de suscripción, de propiedad, de participación, u otros, sobre activos en los sectores económicos indicados en el punto 3.1. y estén representados en instrumentos que especifiquen y permitan ejercitar el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna: mínimo 0% (cero por ciento), máximo 99% (noventa y nueve por ciento);
 - 3.7.5 Terrenos y/o inmuebles seleccionados para potenciales proyectos de desarrollos inmobiliarios en los cuales el Fondo tenga intención de invertir: mínimo 0% (cero por ciento), máximo 99% (noventa y nueve por ciento).
- 3.8 Política de protección de capital:
 - 3.8.1 Otras garantías: la Administradora podrá solicitar a las contrapartes de los instrumentos identificados en el punto 3.7.4 la constitución de garantías adicionales a satisfacción de la Administradora.
- 3.9 Política de reparto de beneficios netos:
 - 3.9.1 Se considerarán como beneficios netos del Fondo el monto que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas y realizadas en dicho ejercicio, el total de pérdidas, gastos operativos (punto 4.1) y la comisión de administración (punto 4.2) de cada período.
 - 3.9.2 El Fondo podrá distribuir beneficios netos anuales por un monto equivalente hasta el 100% (cien por ciento) de los beneficios netos, de conformidad a lo resuelto por la Asamblea Ordinaria.
 - 3.9.3 La distribución de beneficios netos se realizará en cada caso si los beneficios netos lo permiten, adecuándose a la política de liquidez indicada en el punto 3.3 y de manera anual conforme a lo establecido en el artículo 38 de la ley 5452/15.
 - 3.9.4 Al liquidar el Fondo, el monto en exceso del valor nominal de la cuota será considerado ganancia de capital.
 - 3.9.5 Tienen derecho a percibir beneficios netos todos los partícipes inscriptos en el registro correspondiente hasta cinco días hábiles antes de la fecha en que efectivamente se pagarán dichos beneficios netos.

4. Cargos elegibles cobrados al Fondo

- 4.1 Gastos operativos:
 - 4.1.1 Comisiones por intermediación bursátil hasta montos equivalentes al 0,8% (cero coma ocho por ciento) sobre el valor negociado (por punta compradora o vendedora) más los impuestos correspondientes, así como los aranceles y tasas establecidas por la CNV y la BVPASA, los cuales podrán ser actualizados y ajustados durante la vigencia del fondo;
 - 4.1.2 Comisiones por intermediación extrabursátil hasta montos equivalentes al 0,8% (cero coma ocho por ciento) sobre el valor negociado (por punta compradora o vendedora) más los impuestos correspondientes, así como los aranceles y tasas correspondientes, los cuales podrán ser actualizados y ajustados durante la vigencia del fondo;
 - 4.1.3 Servicios contratados por la Administradora para custodia, traslado y liquidación de instrumentos de la cartera del Fondo;
 - 4.1.4 Servicios contratados por la Administradora para la valuación y/o debida diligencia de los activos adquiridos en representación del Fondo;
 - 4.1.5 Gastos correspondientes al funcionamiento del Comité de Vigilancia, los cuales serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de partícipes que haya procedido a su designación;
 - 4.1.6 Gastos de comercialización que pudieran ser necesarios para la compra y venta de activos del Fondo;
 - 4.1.7 Productos y servicios de terceros vinculados a la seguridad, cuidado y conservación de los activos del Fondo;
 - 4.1.8 Todo gasto, comisión u honorarios en que incurra el Fondo en ocasión del curso normal de sus operaciones;
 - 4.1.9 Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase que grave o afecte los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo;
 - 4.1.10 Otros gastos directos o indirectos ordinarios y extraordinarios relacionados al funcionamiento normal del Fondo.
- 4.2 Comisión de administración percibido por la Administradora: 5,5% (cinco coma cinco por ciento) nominal anual del patrimonio neto del Fondo, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, a ser pagada en los siguientes diez días hábiles luego del cierre de cada mes.
- 4.3 Bonificación por gestión
 - 4.3.1 La Administradora percibirá una bonificación por gestión (BG) con cargo al Fondo de hasta el 22% (veintidós por ciento) sobre los beneficios netos (BN), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, cuando el Retorno Realizado (RR) anual sea mayor al Retorno Objetivo (RO) para el periodo. Cuando corresponda, la bonificación por gestión será percibida por la Administradora anualmente dentro de los 120 (ciento veinte) días posteriores al cierre de cada ejercicio anual;
 - 4.3.2 El Retorno Realizado (RR) es el cociente entre los beneficios netos (BN) y el promedio de patrimonio neto (PPN) para cada periodo;
 - 4.3.3 El Retorno Objetivo (RO) es el promedio de tasas de Certificados de Depósito de Ahorro (CDA) en dólares americanos del Sistema Financiero Paraguayo de los últimos 12 (doce) meses, según reporte del Banco Central del Paraguay (BCP), más 2% (dos por ciento);
 - 4.3.4 Se empleará para el cálculo de los beneficios netos (BN) lo indicado en el punto 3.9.1;
 - 4.3.5 Cuando el Retorno realizado sea superior al Retorno objetivo, la Bonificación por gestión será igual al monto equivalente a: $BG \times [BN - (RO \times PPN)]$. Cuando el Retorno realizado sea igual o inferior al Retorno objetivo, la Administradora no percibirá bonificación por gestión por el periodo.

5. Aspectos operativos

- 5.1 Partícipes: aquellas personas que adquieren cuotas de participación del fondo no rescatables, mediante el aporte monetario respectivo realizado a la Administradora.
- 5.2 Cuotas de participación: representa una parte del patrimonio total del fondo que corresponde a cada partícipe.
 - 5.2.1 Valorización: se calcula dividiendo el patrimonio neto del Fondo por el número de cuotas pagadas a la fecha.
 - 5.2.2 Forma de representación: registro mediante anotaciones en cuenta en la BVPASA.
- 5.3 Horario de cierre de las operaciones: 15 horas de cada día hábil.
- 5.4 Reglas para suscripción: orden de operación bursátil para compra de cuotas; los partícipes deberán suscribir con la Sociedad Administradora el Contrato de Suscripción y la Solicitud de Inversión.
- 5.5 Política sobre aumento de capital y derecho de opción preferente:

- 5.5.1 El Fondo podrá incrementar su capital mediante nuevas emisiones de cuotas; la Administradora propondrá las condiciones de cada emisión a la Asamblea Extraordinaria de Partícipes la cual deberá aprobar cada nueva emisión y sus condiciones fijando monto, plazo y precio mínimo de colocación de cuotas.
- 5.5.2 La Administradora comunicará a los partícipes del Fondo su derecho de suscripción preferente por una cantidad a prorrata de las cuotas que posean y éstos tendrán 30 (treinta) días corridos a partir de la publicación de la emisión correspondiente para ejercer tal opción.
- 5.5.3 Si un partícipe no manifiesta por escrito a la Administradora dentro del plazo indicado en el punto 5.5.2 su intención de ejercer su derecho preferente suscribiendo las cuotas de participación, ésta entenderá que el partícipe renuncia a dicho derecho.
- 5.5.4 La transferencia de opciones de suscripción de cuotas se hará mediante instrumento privado suscrito entre el cedente y el cesionario ante intermediario de valores o ante escribano público.
- 5.6 Cálculo de retornos: el Retorno Realizado (RR) del Fondo es el coeficiente entre los beneficios netos (BN) y el monto de las cuotas pagadas (CP) por los cuotapartistas para cada periodo.
- 5.7 Informaciones periódicas:
 - 5.7.1 Serán remitidas a la CNV: Diariamente, las operaciones cerradas dentro de la cartera del fondo, el detalle de suscripciones y rescates, cantidad de partícipes, valorización diaria del patrimonio y composición de las inversiones del fondo. Trimestralmente, Estados Financieros de la Administradora y del Fondo dentro del plazo de 30 (treinta) días corridos de cerrado el trimestre, conforme a los siguientes periodos: del 1 de enero al 31 de marzo, del 1 de enero al 30 de junio y del 1 de enero al 30 de setiembre. Anualmente, los Estados Financieros auditados de la Administradora y del Fondo dentro del plazo de 90 (noventa) días corridos de cerrado el ejercicio, debiendo comprender el período del 1 de enero al 31 de diciembre.
 - 5.7.2 Publicación en la página web: Mensualmente la información periódica remitida a la CNV, así como información sobre las inversiones efectuadas a nombre del Fondo y el cálculo del valor contable de las cuotas de participación al cierre de cada mes.
 - 5.7.3 Publicación en diario de amplia difusión y circulación nacional: Cuando sea necesario, informaciones sobre cualquier hecho relevante que afecte a la administradora, el fondo, o los activos en lo que se haya invertido.
- 5.8 Cuotas de participación en condominio: En caso de que una cuota parte se encuentre en condominio, cualquier notificación que la Administradora del Fondo cursare a uno de los partícipes condóminos, será válida como comunicación cursada a todos los partícipes en cuestión.
- 5.9 Asambleas de partícipes:
 - 5.9.1 Los partícipes se reunirán en asambleas ordinarias o extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, dentro del cuatrimestre siguiente a la fecha de cierre de cada ejercicio que será el 31 de diciembre de cada año y serán convocadas por la Administradora. Las segundas podrán celebrarse en cualquier tiempo y serán convocadas por la Administradora cuando así lo exijan las necesidades del fondo, 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. Tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias serán convocadas por la Administradora cuando lo requiera la CNV y ésta podrá convocarlas directamente, según sea el caso. Las asambleas convocadas en virtud de la solicitud de partícipes, 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;
 - 5.9.2 Las asambleas se constituirán, en primera citación, con la asistencia de partícipes que representen la mayoría absoluta de las cuotas pagadas y en segunda citación, con las que se encuentren presentes o representadas, cualquiera sea su número. En las asambleas, podrán participar los inscriptos en el Registro de Partícipes con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a aquel en que haya de celebrarse la respectiva asamblea. Cada cuota dará derecho a un voto. Los partícipes podrán hacerse representar en las asambleas por medio de otra persona, aunque esta no sea partícipe. La representación deberá conferirse por carta poder, por el total de cuotas de las cuales el mandante sea titular a la fecha de citación para la asamblea;
 - 5.9.3 La citación a asamblea de partícipes se convocará por medio de un aviso destacado, publicado por lo menos por 3 (tres) días consecutivos en un diario de amplia difusión y circulación nacional, dentro de los 20 (veinte) días anteriores a la fecha de su celebración. El primer aviso no podrá publicarse con menos de 15 (quince) días de anticipación a la asamblea. El aviso deberá señalar la naturaleza de la asamblea, el lugar, fecha y hora de su celebración y en caso de asamblea extraordinaria, las materias a ser tratadas en ella. Además, se enviará la citación a cada partícipe por correo electrónico y se la publicará en la página web del Fondo. La citación se efectuará con una anticipación mínima de 15 (quince) días a la fecha de la celebración de la asamblea y contendrá una relación de las materias a ser tratadas en ella;

- 5.9.4 Son materias de la Asamblea Ordinaria de Partícipes las siguientes: (i) aprobar la cuenta anual del Fondo que deberá presentar la 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 correspondiere; y, (v) designar anualmente al auditor externo de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia. Los acuerdos relativos a las materias expresadas en los puntos (i), (ii), (iii), (iv) y (v) serán adoptados por mayoría absoluta las cuotas presentes o representadas;
- 5.9.5 Son materias de la Asamblea Extraordinaria de Partícipes las siguientes: (i) aprobar las modificaciones que proponga la sociedad administradora al reglamento interno del fondo; (ii) acordar la sustitución de la sociedad administradora; (iii) tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los partícipes; (iv) acordar la disolución anticipada del fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones y aprobar la cuenta final al término de la liquidación; (v) determinar, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación de éstas; (vi) los demás asuntos que según la Ley o el reglamento interno o de gestión del fondo corresponden a su conocimiento; y, (vii) en general, cualquier asunto de interés común de los partícipes que no sea propio de una asamblea ordinaria. Las materias referidas solo podrán acordarse en asambleas celebradas ante escribano público, quien deberá certificar que el acta es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión. Los acuerdos relativos a materias expresadas en los puntos (i), (ii), (iv) y (v) serán adoptadas por 2/3 (dos tercios) de las cuotas pagadas; los acuerdo relativos a las materias expresadas en los demás puntos serán adoptados por mayoría absoluta las cuotas presentes o representadas.
- 5.10 Comité de vigilancia:
- 5.10.1 El Comité de Vigilancia estará compuesto por 3 (tres) representantes de los partícipes del fondo, que serán elegidos en asamblea ordinaria y durarán un 1 (año) en sus cargos, pudiendo ser reelegidos y remunerados con cargo al fondo. Dichos representantes no podrán ser personas relacionadas a la sociedad administradora del fondo;
- 5.10.2 Las atribuciones del Comité de Vigilancia serán: (i) comprobar que la Administradora cumpla con lo dispuesto en el reglamento del Fondo; (ii) verificar que la información para los partícipes sea suficiente, veraz y oportuna; (iii) constatar que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del fondo se realicen de acuerdo con la Ley 5452/15, sus reglamentos y el reglamento interno del Fondo; (iv) contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones; (v) proponer a la Asamblea Extraordinaria de partícipes la sustitución de la Administradora del Fondo; (vi) proponer a la Asamblea Extraordinaria de Partícipes la designación de auditores externos de aquellos inscriptos en el registro de la CNV, para que dictaminen sobre el Fondo;
- 5.10.3 El Comité de Vigilancia deberá sesionar una vez cada 3 (tres) meses, de manera presencial o virtual, tomando como quorum para sesionar válidamente la asistencia de los 3 (tres) miembros y los acuerdos se adoptarán por mayoría simple. El Comité de Vigilancia presentará anualmente a la asamblea ordinaria de partícipes un informe de su gestión. Las deliberaciones y decisiones del Comité de Vigilancia se registrarán en un libro de actas que será presentado a las asambleas ordinarias y extraordinarias de partícipes y estará además a disposición de cualquier partícipe, de la Administradora y de la CNV;
- 5.10.4 En caso de disolución de la 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 disolución, 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 Administradora.
- 5.10.5 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 Administradora.
- 5.11 Comité de Inversiones: La Administradora tomará las decisiones de inversión tomando en consideración el consejo y/o recomendación del Comité de Inversiones del Fondo, una instancia colegiada integrada por reconocidos profesionales de las finanzas, el derecho y las disciplinas conexas al sector económico indicado en punto 3.1. El Comité tendrá la función de supervisar la debida diligencia y la valuación de los activos considerados para la cartera del fondo y dictaminar sobre su elegibilidad, informando acordemente al Directorio de la Administradora.