

**COMPLEMENTO DEL PROSPECTO DE CUOTAS DE
PARTICIPACIÓN – PRIMERA EMISIÓN - DEL FONDO DE
INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE**

Agosto, 2024

Asunción, Paraguay

CONTENIDO

PORTADA	3
ITAÚ ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A.....	6
DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE ITAÚ ASSET MANAGEMENT AFPISA.....	4
LEYENDA PARA EL INVERSIONISTA/PARTICIPE	5
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO.....	8
PARTE I. RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN	10
PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE LA SERIE	11

PORTADA
COMPLEMENTO DEL PROSPECTO DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN
SERIE 1 DEL FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS RENTA INMOBILIARIA

Monto de las Cuotas de Participación y Moneda: USD 12.500.000 (dólares americanos doce millones quinientos mil).

Registrado según Resolución de la BVPASA N° [●] de fecha [●] de [●] de 2023.

Monto del Fondo de Inversión y Moneda: USD 50.000.000 (dólares americanos cincuenta millones).

Patrimonio mínimo: USD 2.500.000 (dólares americanos dos millones quinientos mil).

Registrado según Certificado de Registro de la SIV N° 044_16022024 de fecha 16 de febrero de 2024.

Registrado según Resolución de la BVPASA N° 2.938/24 de fecha 08 de marzo de 2024.

Agosto, 2024.

Asunción, Paraguay

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE ITAÚ ASSET MANAGEMENT AFPISA

“Serie 1 inscrita según Resolución [●] de la BVPASA de fecha [●]”

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

La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada, es de la exclusiva responsabilidad del Directorio de Itaú Asset Management AFPISA.

El Directorio de Itaú Asset Management AFPISA manifiesta, con carácter de Declaración Jurada, que el presente prospecto contiene información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial económica y financiera de Itaú Asset Management AFPISA y toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

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

Juan Manuel Fernández
Presidente
Itaú Asset Management AFPISA

LEYENDA PARA EL INVERSIONISTA/PARTICIPE

Señor Inversionista/Partícipe:

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 IAM Plus Real Estate (en adelante el “Fondo de Inversión” o el “Fondo” indistintamente), por lo que se requiere y sugiere su lectura.

Itaú Asset Management Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (en adelante “Itaú Asset Management AFPISA” o la “Administradora” indistintamente) manifiesta con carácter de declaración jurada, que el presente prospecto contiene información veraz.

La Superintendencia de Valores (en adelante “SIV”) 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 IAM Plus Real Estate. 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/Partícipe.

La documentación relacionada con el presente prospecto es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las oficinas de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (en adelante “BVPASA”) e Itaú Asset Management AFPISA.

Juan Manuel Fernández
Presidente
Itaú Asset Management AFPISA.

ITAÚ ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A.

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

Nombre de la Administradora: Itaú Asset Management Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (en adelante “Itaú Asset Management AFPISA”).

Resolución y fecha de inscripción de la Administradora en el mercado de valores: Certificado de Registro N° 095 de fecha 12 de octubre de 2021.

Moneda y monto de la serie de Cuotas de Participación: USD. 12.500.000 (dólares americanos doce millones quinientos mil)

Resolución y fecha de registro de la serie en la BVPASA: 2.938/24 de fecha 08 de Marzo 2024.

RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN	
Denominación del Fondo de Inversión:	Fondo de Inversión IAM Plus Real Estate.
Resolución de registro del Fondo de Inversión en la SIV y en la BVPASA:	SIV: 044_16022024 de fecha 16 de febrero de 2024. BVPASA: 2938/24 de fecha 08 de marzo de 2024.
Fecha de inscripción del Fondo de Inversión:	16 de febrero de 2024 08 de marzo de 2024
Moneda y monto máximo autorizado:	USD 50.000.000 (dólares americanos cincuenta millones)
Patrimonio mínimo:	USD 2.500.000 (dólares americanos dos millones quinientos mil)
Tipo de títulos a emitir:	Cuotas.
Plazo de duración del Fondo de Inversión:	Diez (10) años.
Bolsa en la cual se inscribirá el programa de emisión:	BVPASA
Forma de emisión de Cuotas de Participación	Se emitirá un título global por cada una de las Series de Cuotas de Participación que conforman este Fondo de Inversión y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias y beneficios

	correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del SEN, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA.
--	--

RESUMEN DE LA SERIE DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN	
Denominación de la serie:	Serie 1
Resolución de registro de la Serie en la BVPASA:	[●]
Fecha de emisión:	18 de agosto de 2024
Valor nominal de las cuotas/corte mínimo:	USD. 1.000 (dólares americanos mil)
Forma de emisión de las Cuotas de Participación:	Se emitirá un título global por cada una de las Series de Cuotas de Participación que conforman este Fondo de Inversión y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias y beneficios correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del SEN, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA.
Agente Organizador / Colocador	Itaú Asset Management AFPISA y Casas de Bolsa habilitadas por SIV.

Itaú Asset Management AFPISA
Agosto, 2024

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO

- a) **Administradora de fondos:** La administración de los fondos es ejercida por sociedades anónimas, cuyo objeto social exclusivo es precisamente esa clase de administración.
- b) **BVPASA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- c) **SIV:** Superintendencia de Valores, entidad creada por Ley 7162/23, anteriormente Comisión Nacional de Valores.
- d) **Cuotas de participación:** Representa una parte del patrimonio total del fondo que corresponde a cada partícipe.
- e) **Custodia:** Consiste en el resguardo a cargo de la BVPASA de los títulos globales emitidos por el Emisor y que corresponden a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. La custodia será realizada bajo los términos establecidos en el Reglamento del SEN de la BVPASA.
- f) **Desmaterialización:** Se refiere a la eliminación de circulación de títulos físicos. En su reemplazo el emisor emite un Título Global representativo de cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global.
- g) **Emisión:** Es el monto global emitido en una moneda determinada. Cada Emisión se ajustará a una moneda específica y esta no podrá convertirse en otra.
- h) **Fondo de Inversión:** Es un patrimonio integrado con aportes de personas físicas o jurídicas, cuyos aportes quedarán expresados en cuotas de participación no rescatables.
- i) **Programa de Emisión Global:** Se entiende por Programa de Emisión Global a la emisión mediante la cual una entidad estructura, con cargo a un monto global, la realización de varias emisiones a través de Series.
- j) **SEN:** Sistema Electrónico de Negociación administrado por la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- k) **Series:** Representan al conjunto de títulos emitidos con idénticas características dentro de cada una de las mismas, instrumentados en un solo Título Global representativo de la serie. Las series pueden ser emitidas hasta alcanzar el monto total del Programa de Emisión Global registrado.

Las emisiones de Series son correlativas por moneda y deben reunir las características establecidas en el Reglamento Operativo del SEN. El registro de cada serie que conforma el Programa de Emisión Global se realiza a través de la BVPASA con un complemento de prospecto.

- 1) **Título Global de la Serie:** Corresponde al título emitido por el emisor vinculado a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. El contenido del mismo debe ajustarse a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN.

PARTE I. RESUMEN DEL FONDO DE INVERSIÓN

1. **Denominación del Fondo de Inversión:** Fondo de Inversión IAM Plus Real Estate.
2. **Moneda:** dólares americanos.
3. **Monto máximo autorizado a emitir:** USD. 50.000.000 (dólares americanos cincuenta millones)
4. **Monto emitido dentro del presente programa:** N/A.
5. **Plazo de duración del Fondo de Inversión:** 10 (diez) años.
6. **Certificado y fecha de aprobación de la SIV:** 044_16022024 – 16 de febrero de 2024.
7. **Resolución y fecha de registro en la BVPASA:** 2938/24 de fecha 08 de marzo del 2024.
8. **Forma de representación de los títulos-valores:** 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 Partícipes y las cantidades de sus participaciones. La entidad que llevará el registro de las anotaciones en cuenta y tendrá la custodia y depósito de los valores del Fondo será BVA.
9. **Custodio:** BVPASA.
10. **Agente Organizador:** Casas de Bolsa habilitadas por la SIV.
11. **Agente Colocador:** Itaú Asset Management AFPISA, y demás Casas de Bolsa habilitadas por la SIV.

PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE LA SERIE

1. **Denominación de la Serie de Cuotas de Participación:** Serie 1.
2. **Moneda:** dólares americanos (USD).
3. **Aprobación de la emisión de la Serie de Cuotas por parte de la sociedad:** Acta de Directorio nro. 72 de fecha 26 de julio de 2024.
4. **Resolución de la BVPASA del registro de la Serie:** [●].
5. **Monto de la emisión:** USD 12.500.000 (dólares americanos doce millones quinientos mil).
6. **Valor nominal de la Cuota:** USD 100.000 (dólares americanos cien mil).
7. **Plazo de duración:** 10 (diez) años.
8. **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 la autorización de emisión de las cuotas por la SIV. Cumplido este plazo, el número de cuotas del Fondo quedará reducido al de las efectivamente pagadas, salvo que el plazo mismo fuera prorrogado por la SIV, de conformidad a la Ley de Fondos Patrimoniales, por causas debidamente fundadas. Vencido el plazo prorrogado, el número de cuotas quedará reducido al de las efectivamente pagadas, sin convocar a una Asamblea de Partícipes.
9. **Reparto de beneficios:** El resultado que la inversión en el Fondo reportará a los Partícipes será producto de las variaciones experimentadas por el patrimonio del Fondo. La distribución de beneficios deberá hacerse durante el cuatrimestre siguiente al del cierre del ejercicio anual. La distribución de los beneficios netos se ajustará a la forma y proporción que determine la asamblea ordinaria de Partícipes por una mayoría de 2/3 (dos tercios) de las cuotas pagadas.

Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Tienen derecho a percibir la distribución de los beneficios netos correspondientes los inscriptos en el Registro de Partícipes un día hábil antes a la fecha en que efectivamente se pagará dicho beneficio neto.

Al liquidar el Fondo, una vez amortizado el 100% (cien por ciento) del valor inicial de la cuota, el exceso se considerará ganancia de capital.

El reparto de beneficios se informará a cada Partícipe por medio de un correo electrónico dirigido a la dirección que el Partícipe tenga registrada en la Administradora, o por carta en su defecto, dentro del plazo de 15 (quince) días contados desde el respectivo acuerdo de reparto.

Esta política de distribución de beneficios netos podrá ser modificada por la Asamblea Extraordinaria de Partícipes según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Fondos Patrimoniales y concordante con lo dispuesto en el Título 19, Capítulo 4, artículo 4 último párrafo del Reglamento de Mercado de Valores.

10. **Destino de los Fondos de esta Serie:** Financiamiento de proyecto de construcción inmobiliario con fines de residencia familiar múltiple y otras inversiones permitidas en el Reglamento Interno del Fondo.
11. **Comisión de Administración:** La compensación máxima de honorarios de administración será del 3,3% nominal anual (IVA incluido). Dicho monto será devengado diariamente sobre el valor del patrimonio neto del Fondo de Inversión del día (luego de debitadas las cargas de las operaciones del día) (“Comisión de Administración”). El Fondo de Inversión pagará la comisión de administración a la Administradora trimestral con el cierre de los balances.
12. **Política de endeudamiento:** Con el objetivo de complementar la liquidez del Fondo, la Administradora podrá obtener endeudamiento por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos con Bancos o instituciones financieras no pudiendo exceder dichos pasivos tanto en su conjunto como individualmente un 75% (setenta y cinco por ciento) del patrimonio del Fondo.

La Administradora previa autorización de Asamblea Extraordinaria de Partícipes, podrá contratar créditos con bancos o instituciones financieras, que podrán ser garantizados con los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del Fondo.

El Fondo, como todas las sociedades en las cuales participe podrán endeudarse a fin de financiar la adquisición de sociedades dueñas de inmuebles o de inmuebles.

Asimismo, para efectos de refinanciar los pasivos, tanto el Fondo como de las sociedades en las que el Fondo participa, dicho refinanciamiento no podrá exceder el total de los pasivos objeto del mismo.

El Fondo podrá emitir bonos y títulos de deuda, siempre que la SIV y las disposiciones legales se lo permitan. En todos los casos, las emisiones estarán aprobadas por la SIV o la autoridad regulatoria competente.