

PROSPECTO DE FONDO DE INVERSIÓN

Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center

Administrado por CADIEM Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.

Registrado según Certificado SIV N° FI_01_28082025 de fecha 28 de agosto de 2025

Monto mínimo del Fondo de Inversión:

USD 25.000.000 (Veinticinco millones de dólares americanos)

Monto máximo del Fondo de Inversión:

USD 75.000.000 (Setenta y cinco millones de dólares americanos)

Agosto, 2025.

Asunción, Paraguay.

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 Inmobiliario Link Center, 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 Superintendencia 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 Inmobiliario Link Center. 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.

Declaración Jurada de Veracidad

CADIEM Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (CADIEM AFPISA o la ADMINISTRADORA o Sociedad Administradora) es una Sociedad constituida bajo las leyes de la República del Paraguay y regulada por la Ley N° 5452 del 2015. El Directorio de CADIEM AFPISA aprobó la constitución del FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO LINK CENTER, así como la emisión de cuotas de participación de la misma. El monto, plazo, fecha de vencimiento, política de inversión, así como los demás términos y condiciones se detallan en el presente Prospecto y el Reglamento Interno correspondiente.

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 Superintendencia 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 en este prospecto, es de exclusiva responsabilidad del Directorio de CADIEM AFPISA. 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 Superintendencia de Valores no se pronuncia sobre la calidad de las cuotas de participación a ser emitidas. La circunstancia que la SIV haya inscripto esta emisión no significa que garantice su pago y la solvencia del emisor (Fondo de Inversión). La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de CADIEM 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 CADIEM Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. domiciliado en Avenida Santa Teresa entre Avenida Aviadores del Chaco y calle Herminio Maldonado, Edificio Torres del Paseo nivel 16 de la torre 2, y del agente colocador CADIEM Casa de Bolsa S.A., domiciliado en Quesada No 4926, Edificio Atlas Center, Piso 6, Asunción. Teléfono +595 (21) 610 - 720.

INDICE

INFORMACIÓN GENERAL	5
1. SOBRE EL PROYECTO DE INVERSIÓN	6
1.1 Análisis de Mercado:	6
1.2 Ventajas del proyecto:	7
1.3 Plan Financiero y Proyecciones:	12
2. SOBRE EL FONDO DE INVERSIÓN	15
2.1 Descripción del Fondo	15
2.2 Cuotas	16
2.2.1.4 Valor máximo de inversión:	16
2.2.1.5 Plazo de Colocación:	16
2.2.1.6 Forma representación cuotas:	16
2.2.1.7 Entidad de Custodia Cuotas de Participación:	17
2.2.1.8 Agente colocador:	17
2.3 Régimen de Información para el Participe	18
2.4 Política de inversión, diversificación del fondo y liquidez	19
2.5 Riesgos del Fondo	19
I. Riesgo tributario.	20
II. Riesgo Legal.	20
III. Riesgo de alquileres:	20
IV. Riesgo de tasa de descuento mayor al proyectado	20
V. Riesgo construcción	21
VI. Riesgo de no colocar el monto mínimo del Fondo:	21
2.6 Información sobre la Administradora	21
Nombre de La Sociedad Administradora:	21
Domicilio y datos de contacto:	21
Antecedentes de su constitución:	21
Objeto de la sociedad:	21
2.7 Asamblea y Comité de Vigilancia	23
2.7.1 Asamblea de Participes	23
2.7.2 Comité de Vigilancia	24
2.8 Comisiones	24
2.9 Hechos Relevantes	26

INFORMACIÓN GENERAL

Fondo de Inversión Link Center

El Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center es un fondo de renta variable que tendrá como objeto la adquisición de un terreno (sito Avenida Aviadores del Chaco c/ Profesor Vasconcellos de la ciudad de Asunción, denominada "Quinta Dumot") que tendrá como finalidad la construcción de un complejo inmobiliario de usos mixtos en Paraguay, que integrará oficinas corporativas, centro comercial, hotel y/o residencias, así como su operación en régimen de arriendo y posterior venta cuando las condiciones del mercado sean favorables para los inversores.

Oportunidad de Inversión:

Este fondo ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el sector inmobiliario de Paraguay, un mercado en crecimiento con alta demanda de espacios corporativos y viviendas. El fondo se centrará en la adquisición de un terreno estratégico para el desarrollo de un innovador complejo inmobiliario de uso mixto, cuya torre residencial se venderá en pozo durante la construcción de la torre corporativa y comercial para posteriormente alquilar las mismas a empresas, lo que proporcionará un flujo de ingresos durante la obra y la finalización de la misma.

Estrategia:

La estrategia del fondo se basará en:

- **Adquisición y Desarrollo:** Ubicación en el eje corporativo y comercial de Asunción.
- **Edificación sostenible:** Construcción basada en normas internacionales LEED (Ambientalmente responsable y eficiente en el uso de recursos).
- **Contratos de alquiler a largo plazo:** Con empresas nacionales y/o multinacionales de primer nivel, asegurando un flujo de ingresos estable.
- **Venta de activos:** Durante la obra la torre residencial se venderá en pozo, mientras que las demás torres de uso mixto se venderán al final del plazo del Fondo.

Ventajas:

- **Diversificación:** Acceso al sector inmobiliario corporativo y comercial en el nuevo núcleo de desarrollo urbano y de negocios de la ciudad de Asunción.
- **Ingresos estables:** Contratos de alquiler a largo plazo con empresas locales y/o multinacionales.
- **Potencial de apreciación del capital:** A través de la valorización de los activos inmobiliarios.
- **Gestión profesional:** Administrado por CADIEM AFPISA, una sociedad administradora con amplia experiencia en el mercado.

1. SOBRE EL PROYECTO DE INVERSIÓN

1.1 Análisis de Mercado:



1.1.1 Contexto Macroeconómico: Paraguay ha mostrado una trayectoria de crecimiento económico sostenido en los últimos años, con políticas fiscales prudentes, baja deuda pública y un entorno favorable para la inversión extranjera.

Asunción, como principal centro urbano y económico del país, concentra más del 40% del PIB nacional y se posiciona como un hub de servicios, logística y comercio para la región. La estabilidad monetaria, el tipo de cambio controlado y un sistema impositivo competitivo han generado condiciones atractivas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala.

1.1.2 Tendencia: El mercado inmobiliario en Asunción está experimentando un proceso de transformación estructural, con una creciente demanda por desarrollos de uso mixto que combinen espacios residenciales, comerciales y corporativos de alto nivel.

El Eje Aviadores del Chaco se ha consolidado como el nuevo centro de negocios de la capital, con una marcada migración de oficinas premium y residencias de alto estándar hacia esta zona. Asimismo, existe una tendencia creciente hacia espacios que favorecen la integración funcional, la sustentabilidad, la tecnología y la calidad de vida urbana.

1.1.3 Perspectiva de Crecimiento: La escasez relativa de desarrollos clase AAA y la consolidación del Eje Aviadores como polo estratégico aseguran una alta absorción de espacios de calidad en el corto y mediano plazo.

Se proyecta que la valorización del suelo, la demanda corporativa internacional, y la necesidad de soluciones habitacionales cercanas a zonas de trabajo impulsen tanto la colocación como la revalorización del activo. Adicionalmente, la mejora en infraestructura urbana,

conectividad aérea y digital, y el creciente interés del capital regional en el país potencian la viabilidad y retorno del proyecto.

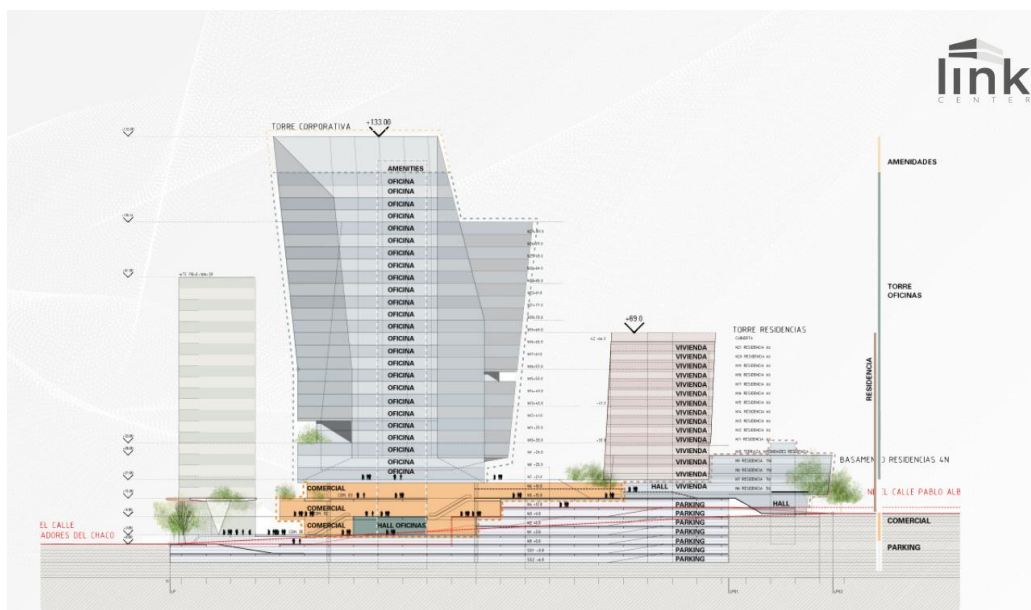
1.1.4 Público objetivo y segmentación de clientes:

- **Oficinas Corporativas (Clase AAA):** empresas multinacionales, bancos, aseguradoras, firmas legales y tecnológicas que requieren imagen institucional, ubicación estratégica y eficiencia operativa. El segmento valora certificaciones ambientales, seguridad, conectividad, amenities y estándar internacional.
- **Centro Comercial:** público general del complejo y de la zona, incluyendo residentes, profesionales, visitantes y trabajadores. El mix de oferta estará orientado a gastronomía, servicios, gimnasios, entretenimiento y retail de conveniencia, con alto flujo diario y permanencia.
- **Torres Residencial y Hotelera:** profesionales, ejecutivos, parejas jóvenes y expatriados que buscan proximidad con el centro corporativo, diseño contemporáneo, amenities y seguridad. El público objetivo valora la ubicación, accesos, calidad constructiva y posibilidad de valorización del inmueble.

1.2 Ventajas del proyecto:

1.2.1 Ubicación del Terreno y Ventajas, Descripción del Complejo Inmobiliario, Tipos de unidades, Diseño y especificaciones:





[Imagen meramente ilustrativa, sujeto a aprobación normativa.]

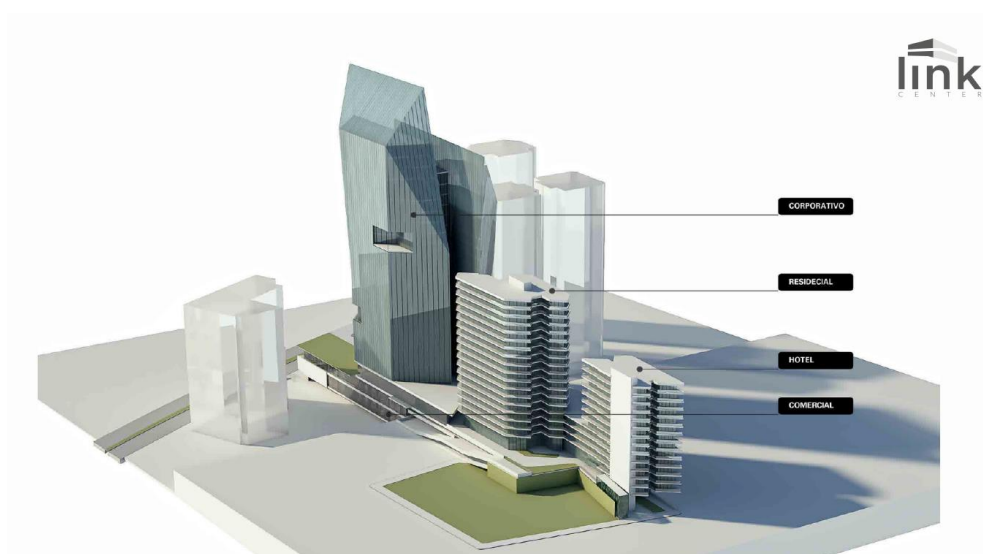
1.2.1.1 Ubicación del Terreno y Ventajas: Erigida sobre la tradicional “Quinta Dumot”, en una ubicación privilegiada, en el centro de la principal área corporativa y comercial de Asunción, nace LINK CENTER. Un terreno de casi 10.000 m², con frente a la avenida Aviadores del Chaco, entre el World Trade Center (“WTC”) y el Hotel Dazzler, frente a Shopping del Sol, a metros del Hotel Sheraton y el Paseo la Galería.

El proyecto se presenta como un desarrollo de aproximadamente 100.000 m² de uso mixto que combina:

- Torre corporativa AAA de 32 pisos desarrollado bajo normas Leed Gold.
- Torre de Hotel y/o Residencias de 15 pisos con amenities exclusivos.
- Paseo comercial.
- Más de 900 cocheras

Ofrecerá una experiencia integral de trabajar y vivir en un solo lugar. Este proyecto se presenta como una nueva generación de oficinas corporativas y residencias que marcarán el futuro de Asunción, integrando lo mejor de la vida urbana y redefiniendo los estándares de calidad, estilo y versatilidad en la ciudad.

1.2.1.2 Descripción del Complejo Inmobiliario, Tipos de unidades, Diseño y especificaciones:



[Imagen meramente ilustrativa, sujeto a aprobación normativa.]

TORRE CORPORATIVA: Desarrollada sobre una planta tipo de 1.500 m2 subdividible en semipisos de 750 m2

- 38.000 m2 totales
- Edificio corporativo clase AAA desarrollado bajo normas LEED
- 32 plantas libres de 300 a 1500 m2
- Parking con más de 900 cocheras
- 2 accesos vehiculares
- Zona Drop off sobre Av. Aviadores
- Amenities y servicios exclusivos:
 - Rooftop resto y bar en último nivel
 - Club empresarial
 - Sala de reuniones y conferencias comunes
 - Vestuarios para colaboradores
 - Zonas comunes para cowork & recreación

PASEO COMERCIAL: El sector comercial se distingue por su arquitectura vanguardista y su integración con la naturaleza. Su diseño abierto y fluido crea una experiencia de compra y esparcimiento en armonía con el entorno. Contará con tiendas “anclas” sobre Av. Aviadores, conexión con WTC y Hotel Dazzler; con usos principales como: Gastronomía, Servicios, Tecnología, Indumentaria y Accesorios, con Zona “Drop Off” sobre Av. Aviadores del Chaco.

- 8.600 m2 totales de locales con expansiones y parques verdes
- Desarrollado en 3 niveles unidos por escaleras mecánicas
- Parking comercial Exclusivo
- Acceso vehicular por Av. Aviadores
- Entrada de servicio exclusivo para proveedores

TORRE DE RESIDENCIAS: Con amenidades que ofrecen una experiencia de vida y trabajo equilibrada, con un enfoque en el confort, la conexión con la naturaleza y el diseño de vanguardia.

- 9.200 m2 totales
- Residencias exclusivas de 1, 2 y 3 dormitorios
- Desarrollado en 15 pisos
- Cocheras exclusivas
- Acceso privado por calle Pablo Albornoz
- Seguridad privada 24 hs
- Servicio de conserjería
- Amenities y servicios exclusivos:
 - Salones Gourmet
 - GYM
 - Piscina
 - Zona mascotas
 - Zona exclusiva para Niños
 - Salones exclusivos para mayores



[Imagen meramente ilustrativa, sujeto a aprobación normativa.]

1.2.2 Etapas del Desarrollo y Cronograma, Plan de Desarrollo y Construcción:

Se estima que el proceso de construcción tendrá una duración de aproximadamente 4 años, desde su inicio efectivo. El desarrollo del mismo está ligado a la estrategia de pago de capital prevista en el artículo 8° del Reglamento Interno del Fondo. A partir del año 5 se prevé iniciar las operaciones de alquiler de oficinas y/o centro comercial; mientras que la venta de residencias podrá darse en pozo durante el desarrollo de la obra.

El Plan de Desarrollo y Construcción específico estará sujeto al Proyecto Ejecutivo acordado con la Empresa Constructora que fuere seleccionada para ejecutar la obra civil.

1.2.3 Estrategia de Sustentabilidad y Eficiencia Energética: El proyecto será diseñado y construido con altos estándares de sustentabilidad, priorizando la eficiencia energética, el bajo impacto en el uso de agua y materiales de construcción que minimicen el impacto ambiental. Incluirá espacios verdes con vegetación nativa o adaptada, reduciendo la necesidad de riego adicional más que el que reciba naturalmente por las lluvias locales.

Las áreas de evaluación de la certificación, ahorro de energía, ahorro de agua y energía incorporada en los materiales de construcción, serán abordadas considerando las estrategias propuestas por la certificación para lograr una reducción mínima entre un 20% y un 40% en el uso de energías.

Uso del agua	Eficiencia Energética	Materiales de Construcción
• Grifería y artefactos sanitarios de bajo consumo • Paisajismo eficiente • Sistema de tratamiento de agua y recolección de agua lluvia • Recolección de condensado del sistema climatización	• Eficiencia de ventana • Sistema de calentamiento de agua • Iluminación artificial • Energías renovables	• Sistema constructivo primario • Terminaciones • Marcos de ventana • Cristales • Aislaciones

1.2.4 Actores Involucrados

- **CADIEM (Cadiem Casa de Bolsa S.A):** con más de 21 años de trayectoria en el mercado de valores. Quien actuará como **agente colocador principal** de las cuotas de participación.
- **PRIDELTA (Pridelta Capital):** BOUTIQUE DE INVERSIÓN en REAL ESTATE con más de 20 años de experiencia, quienes participan como **Organizadores y desarrolladores del proyecto inmobiliario**. Con una mirada 360° del negocio. Especializados en la estructuración, financiación, desarrollo y ejecución de negocios de inversión Inmobiliario, generando valor a los clientes incrementando su capital en aquellos mercados y segmentos que tengan potencial.
- **CODAS VUYK (Codas Vuyk):** Empresa constructora de sólida trayectoria, con más de 40 años de experiencia en el mercado, conformada por un equipo de profesionales plenamente comprometidos con nuestro objetivo de brindar un servicio con excelencia, participando como **gerenciadora técnica y fiscalizadora de la obra**. Se caracteriza por su "sello constructivo" de gran calidad, confianza y garantía que otorgan a sus clientes.
- **CRESIA (Cresia S.A.):** Equipo de vasta formación y experiencia que llega para ser un conector entre los proyectos inmobiliarios y los "Clientes", quienes participan como **Comercializadora del desarrollo inmobiliario**. Creyentes de un crecimiento vertical que valora los

espacios y que ese crecimiento no se limita a hablarnos de un progreso económico o infraestructural, sino que también nos demuestra un desarrollo social: las personas apuestan por invertir en el futuro y nosotros somos capaces de hacer real ese futuro en Proyectos.

- **PHI (Capital Partners):** Firma asesora en finanzas corporativas (fusiones y adquisiciones, valuaciones, fairness opinions, estructuración de deuda capital, etc) y gestora en negocios de capital privado; quienes participan como responsables del **asesoramiento financiero del proyecto inmobiliario**.
- **Gómez Platero (GómezPlatero Arquitectura y Urbanismo):** Firma global de arquitectura y urbanismo con más de 20 años de experiencia internacional y un apasionado equipo interdisciplinario de +200 profesionales, con sede en Montevideo, Uruguay; quienes participan como **estudio proyectista de los diseños arquitectónicos**.

1.3 Plan Financiero y Proyecciones:

1.3.1 Estructura de Financiamiento del Proyecto:

- 1.3.1.1 Aporte del Fondo y Otras Fuentes de Financiamiento:** el Fondo estará compuesto por capital y apalancamiento crediticio; el cual podrá estar compuesto conforme el siguiente desglose:

	Hasta:	Compuesto por:	Hasta:
Tamaño del Fondo:	USD 105.000.000	Capital:	USD 75.000.000
		Deuda:	USD 30.000.000

El Fondo recaudará este capital de inversores individuales e institucionales y, adicionalmente, recurrirá a líneas de financiamiento específicas.

Para mayor eficiencia del manejo del flujo financiero del FONDO, la captación del capital estará sujeta a un esquema de pago detallado en el contrato de suscripción con el FONDO.

1.3.2 Análisis de Rentabilidad, Flujo de Caja Proyectado, Tasa Interna de Retorno (TIR) y Otros Indicadores Financieros:

- 1.3.2.1 Análisis de Rentabilidad y Flujo de Caja Proyectado:** El flujo de ingresos del proyecto proviene principalmente de la venta de unidades residenciales, hotel y de la renta operativa de espacios corporativos (oficinas) y comerciales, seguido de una venta final del componente corporativo y comercial. En detalle, el modelo financiero prevé:

- **Venta de unidades residenciales y hotelera:** El proyecto contempla torres residenciales y hotelera, cuya comercialización podrá generar ingresos significativos. Estos ingresos ocurrirán escalonadamente durante los primeros años a medida que se construyen y entregan las unidades.

- **Ingresos por renta del área comercial/mixta:** Una vez construido el complejo (que incluye un centro comercial y torre AAA de oficinas), comienza la fase de operación. A partir del 2030 aproximadamente, el proyecto podrá generar rentas operativas positivas (ingresos por alquileres de locales y oficinas), contra las cuales se deducirán gastos operativos y de administración. Estas rentas permitirán incluso distribuir utilidades semestrales a los inversionistas (equivalente a ~10% anual sobre el capital, una vez estabilizado el proyecto).
- **Venta final del activo (“Exit”):** En el año final del horizonte, se asume la venta del componente patrimonial (el área comercial y la torre corporativa) a un inversionista externo. Esta venta final representa un ingreso extraordinario de aproximadamente USD 180 millones, calculado con una tasa de capitalización (“Cap Rate”) de salida de ~7,1% (es decir, el activo se vende a ~14 veces su ingreso operativo anual estabilizado). Este valor de salida es considerablemente mayor que el costo de desarrollo, reflejando la creación de valor: el proyecto se desarrolla con un Cap Rate inicial estimado de ~15,9%, lo que implica que se construye a un rendimiento mucho más alto que la tasa de capitalización de venta, generando una importante ganancia de capital al final. Existe la posibilidad de vender el proyecto una vez puesto en marcha, si las condiciones llevan a generar la TIR objetivo del 13% ó si las condiciones son favorables para los inversores

1.3.2.2 Tasa Interna de Retorno (“TIR”): Según nuestras proyecciones la TIR del proyecto será de aproximadamente un 13,7%. Esta TIR corresponde al rendimiento anualizado de los flujos de caja para los inversionistas a lo largo de 13 años, dado el calendario de pago de capital y distribuciones proyectadas. En otras palabras, el proyecto generaría un retorno interno del ~13-14% anual sobre el capital invertido, lo cual es una rentabilidad atractiva considerando la escala y horizonte de la inversión. Es importante señalar que esta TIR ya tiene en cuenta todos los flujos netos después de deuda y gastos, y asume la exitosa venta del activo al final. En el modelo, existe además una TIR mínima del 8% estipulada como umbral para gatillar un success fee al desarrollador. Dado que la TIR del proyecto superaría ese mínimo (13,7% > 8%), se activará un pago de éxito de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. Aun después de este fee, los inversionistas logran la TIR mencionada y retienen la mayor parte de la ganancia neta.

1.3.3 Otros indicadores financieros:

1.3.3.1 Periodo de Recuperación de la Inversión (“Payback”): El retorno del capital invertido ocurre al final del horizonte del proyecto. Debido a que una porción importante de las utilidades proviene de la venta

final, el Payback no se alcanzará sino a partir del Año 13, cuando se liquida el activo y los inversionistas reciben de vuelta la totalidad de su capital más las ganancias. En términos prácticos, durante la operación los inversionistas recibirán utilidades anuales o semestrales (reduciendo gradualmente la inversión pendiente de recuperar), pero es con el evento de Exit en el último año que se completa la recuperación del 100% del capital invertido.

1.3.3.2 Cap Rate de Entrada y de Salida: Aunque no es un indicador financiero convencional de evaluación de flujos, en el contexto inmobiliario es habitual y nuestro modelo así lo proyecta, representar un Cap Rate inicial y final del proyecto. El Cap Rate “in” del ~15,9% refleja la relación entre el NOI (Ingreso Operativo Neto anual estabilizado) proyectado y el costo total del proyecto; es decir, el rendimiento sobre costo. Por otra parte, el Exit Cap Rate del ~7,1% es la tasa asumida para la venta final. La marcada diferencia entre ambos (con el Cap Rate de salida mucho menor) refleja una estrategia de desarrollo exitosa: el proyecto se construye a un costo razonable logrando alta rentabilidad operacional inicial, y luego se vende en el mercado a un múltiplo mucho mayor de ese NOI, capitalizando la apreciación. Esto explica gran parte de la plusvalía obtenida.

2. SOBRE EL FONDO DE INVERSIÓN

2.1 Descripción del Fondo

2.1.1 Tipo de Fondo: Fondo de Inversión de renta variable con cuotas de participación denominada en dólares americanos, con oferta pública aprobado según Certificado de Registro SIV N° FI_01_28082025 de fecha 28 de agosto de 2025.

2.1.2 Objetivo Principal del Fondo: El FONDO DE INVERSIÓN tiene como objetivo principal la **adquisición del terreno denominado “Quinta Dumot”**, ubicado estratégicamente en Avenida Aviadores del Chaco esquina Profesor Vasconcellos, Asunción. En este terreno, se **desarrollará un complejo inmobiliario de usos mixtos de primer nivel en Paraguay**, integrando oficinas corporativas, un centro comercial, hotel y/o residencias. La estrategia del FONDO comprende la operación de estos activos bajo régimen de arriendo y su posterior venta en condiciones de mercado que maximicen el retorno para los inversores.

Durante la vida del FONDO, se podrán realizar ventas parciales de los activos (torres corporativas, locales comerciales y/o carteras de alquiler) que generen ganancias de capital significativas, siempre en un contexto de mercado favorable para los inversores.

Este FONDO está dirigido a personas físicas y/o jurídicas interesadas en invertir en dólares americanos en el dinámico sector inmobiliario de infraestructura corporativa y comercial en Paraguay, con una visión de inversión a largo plazo.

El plazo de duración inicial del FONDO **será de 15 (quince) años**, pudiendo ser modificado por decisión de la Asamblea Extraordinaria de PARTICIPES.

2.1.3 Tamaño del Fondo:

Valor Total del Patrimonio	hasta USD 75.000.000 (Setenta y cinco millones de Dólares Americanos)
Monto mínimo para inicio de operaciones	USD 25.000.000 (Veinticinco millones de Dólares Americanos)

- **Riesgos asociados:** Como toda inversión, existen riesgos asociados al proyecto los cuales se detallan en el numeral 2.5, entre los principales se encuentran: i) Riesgo de construcción, ii) Riesgo de fluctuaciones en el mercado inmobiliario, y iii) Riesgo de incumplimiento de los contratos de alquiler.

2.2 Cuotas

2.2.1 Características de la emisión de cuotas de participación

Las Cuotas de Participación del FONDO DE INVERSIÓN estarán expresadas en **dólares americanos**, inscriptas en el registro de la Superintendencia de Valores (SIV) y registrada en la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (BVPASA).

2.2.1.1 Valor nominal de la Cuota: El valor nominal de suscripción inicial de cada Cuota de Participación será de USD 1.000 (Mil dólares americanos).

2.2.1.2 Valor mínimo de inversión: El **aporte mínimo** de suscripción inicial para ser PARTICIPE del FONDO DE INVERSIÓN será de **250 (doscientas cincuenta cuotas)**.

La suscripción y pago de Cuotas del FONDO solo podrán realizarse por un número entero de Cuotas, en múltiplos de una (1) Cuota. La suscripción y pago por fracciones de Cuota queda expresamente prohibida.

Las Cuotas suscriptas comprometidas por cada PARTÍCIPE se integrarán conforme al esquema detallado en el contrato de suscripción con el FONDO. Ningún pago parcial podrá generar la tenencia de fracciones de una Cuota. La ADMINISTRADORA podrá ajustar cada pago redondeándola al número entero de Cuotas inmediatamente superior o inferior, siempre que: i) el total integrado al final del cronograma no exceda ni sea inferior al número de Cuotas suscriptas, y ii) en ningún momento se generen fracciones de Cuota; garantizando que todos los pagos se efectuarán sobre cantidades íntegras de Cuotas, dentro del límite efectivamente suscripto por el PARTÍCIPE.

2.2.1.3 Precio Colocación: Valor contable al último mes cerrado previo a la suscripción.

2.2.1.4 Valor máximo de inversión: hasta 25% de la totalidad de las cuotas del fondo.

2.2.1.5 Plazo de Colocación: El plazo de colocación y suscripción de Cuotas del FONDO será de 12 (doce) meses contados a partir de la autorización otorgada por la SIV. Una vez alcanzado el monto mínimo de suscripción del FONDO, conforme lo establecido en el artículo 10° del Reglamento, y cumplida la correspondiente colocación, la ADMINISTRADORA solicitará a la SIV la prórroga del plazo de pago de las Cuotas suscriptas por un período adicional de hasta 48 (cuarenta y ocho) meses, con el fin de dar cumplimiento al esquema previsto en el contrato de suscripción.

2.2.1.6 Forma representación cuotas: Las Cuotas de Participación del FONDO serán representadas mediante anotación de cuenta, forma desmaterializada por Sistema Electrónico de Negociación (SEN).

2.2.1.7 Entidad de Custodia Cuotas de Participación: Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. (BVPASA) y la Caja de Valores del Paraguay (CAVAPY).

2.2.1.8 Agente colocador: CADIEM Casa de Bolsa S.A. y otras Casas de Bolsa habilitadas.

2.2.2 Cuotas de Participación

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

2.2.2.2 Valorización: La ADMINISTRADORA publicará diariamente el valor contable de las Cuotas de Participación. Dichas Cuotas de Participación del FONDO se valorarán diariamente. Para la valoración de las Cuotas de Participación se tomará como base de cálculo el valor neto de los activos, dividido por el número de Cuotas en circulación. Se entiende por valor neto el valor del activo del FONDO menos las deducciones en concepto de comisiones de administración, pasivos, provisiones, utilidades, impuestos, y otros gastos pagados por el FONDO. El número total de cuotas en circulación se calculará e informará con base en la normativa aplicable.

2.2.2.3 Horario de cierre de operaciones del Fondo: hasta las 13.00hs de un día hábil.

2.2.2.4 Forma representación de cuotas: Las Cuotas de Participación del FONDO estarán expresas en moneda extranjera dólares americanos (USD) y serán representadas mediante anotación en cuenta en forma desmaterializada por el Sistema Electrónico de Negociación (SEN) de la BVPASA.

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

- i) Contrato de Suscripción con Cadiem AFPISA o Cadiem Casa de Bolsa,
- ii) Solicitud de Inversión una vez percibido efectivamente el aporte por la Administradora, con lo cual quedará integrada la cuota parte al Fondo.

2.2.2.6 Política de reparto de beneficios del fondo: Sujeto al esquema proyectado de pago de cuotas; El FONDO podrá distribuir un beneficio neto estimado entre el 8% al 10% anual a partir del año 5 y hasta 15% anual a partir del año 13 sobre el valor de la inversión, siempre y cuando los beneficios netos efectivamente percibidos del FONDO lo permitan. La distribución de beneficios se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la Ley N° 5452/15, y conforme a lo resuelto por la Asamblea Ordinaria de Cuotapartistas. Adicionalmente, El FONDO podrá pagar beneficios netos extraordinarios de manera anual, de acuerdo con lo resuelto por la Asamblea Ordinaria conforme a lo señalado en el citado artículo legal.

Los beneficios netos se pagarán por hasta un monto que permita al FONDO tener una disponibilidad de al menos USD 500.000 (quinientos mil dólares americanos) pudiendo ser mayor a discreción de la

ADMINISTRADORA hasta un máximo de 1,5% del patrimonio neto del FONDO luego de ser pagados.

Tendrán derecho a percibir beneficio neto los PARTÍCIPES inscriptos en el Registro de Partícipes que cumplan con las condiciones establecidas en la normativa aplicable al momento del pago de dichos beneficios. Al liquidar el FONDO, una vez amortizado el 100% del valor inicial de la cuota, el exceso se considerará ganancia de capital.

El valor contable de la Cuota variará por los siguientes motivos:

- a. El saldo de disponibilidad e inversiones temporarias que conforman la cartera de inversión de acuerdo con la tasa de rendimiento correspondiente a los mismos, calculando el valor presente de acuerdo con la fórmula de interés compuesto.
- b. Las ganancias o pérdidas realizadas por las ventas de activos y valores que componen la cartera de inversiones del FONDO.
- c. Las ganancias o pérdidas realizadas por los ajustes al valor contable de los activos que componen la cartera de inversiones del FONDO, que a criterio de la ADMINISTRADORA se deban realizar para reflejar un valor conservador de los activos administrados
- d. El pago de beneficios netos por parte del FONDO.
- e. Los gastos y costos devengados o pagados por el FONDO.

2.3 Régimen de Información para el Participe

Información	Periodicidad	Medios
Reglamento Interno	Al Suscribir o comprar cuotas en mercado secundario	Impreso
Prospecto de Fondo de Inversión	Al Suscribir	Impreso
Valor Contable Cuotas de Participación del Fondo	Mensual	Web
Valor Contable Cuotas, numero de cuotas, rentabilidad periodo del Participe	Según requerimiento	E-mail, extracto web
Copia de Acta de Asamblea Ordinaria de Participes	Anual, a los 10 días hábiles de llevado a cabo	E-mail
Copia de Acta de Asamblea Extraordinaria de Participes	A los 10 días hábiles de llevado a cabo	E-mail
Copia de Reunión de Comité de Vigilancia	Trimestral, a los 10 días de llevado a cabo	E-mail
Estados Financieros del Fondo con su informe de Auditoría Externa	Anual	Web
Hechos Relevantes	Cuando la Sociedad Administradora o Comité de Vigilancia lo consideren pertinente.	Web

2.4 Política de inversión, diversificación del fondo y liquidez¹

2.4.1 Inversión y diversificación: Sin perjuicio de las sumas mantenidas en cuentas habilitadas en entidades financieras o cuotas de fondos mutuos expresados en la Política de Liquidez, el FONDO DE INVERSIÓN invertirá, dentro del alcance y los límites establecidos en el reglamento, en lo siguiente:

- La adquisición del terreno (sito Avenida Aviadores del Chaco c/ Profesor Vasconcellos de la ciudad de Asunción, denominado "Quinta Dumot") desde un mínimo del 10% hasta un máximo del 50% del activo.
- Y todas las operaciones necesarias para el cumplimiento del objeto establecido en el artículo 2° inciso 2.2. del reglamento interno, desde un mínimo del 10% hasta un máximo del 90% del activo.
- De conformidad al artículo 21.2 del reglamento interno el FONDO valorizará sus inversiones de conformidad con los criterios establecidos en la normativa aplicable y de acuerdo con los principios contables correspondientes. En particular, los activos inmobiliarios que integren el patrimonio del FONDO serán valorizados mediante tasaciones realizadas cada dos (2) años por peritos tasadores matriculados ante la CSJ. Las inversiones que no estén denominadas en la moneda del FONDO serán valorizadas al tipo de cambio referencial del BCP correspondiente a la fecha de cierre de cada valuación.

2.4.2 Liquidez: El FONDO mantendrá un nivel de liquidez para hacer frente a los gastos del FONDO, a necesidades de inversiones y a los requerimientos de pago de rendimientos del FONDO. Adicionalmente, durante la emisión de Cuotas en el mercado primario, el FONDO tendrá importantes niveles de liquidez que ira invirtiendo según sus políticas de inversiones y liquidez.

2.4.3 Endeudamiento: El FONDO podrá contratar créditos con entidades financieras u otros agentes cuando el último vencimiento sea al menos de 30 (treinta) días antes de la fecha de liquidación del Fondo. La ADMINISTRADORA podrá obtener financiamiento por cuenta del FONDO y, contraer pasivos de corto y largo plazo, hasta por un porcentaje equivalente al 50% del valor total del activo, tanto como límite individual para el endeudamiento de corto y largo plazo, como también limite global para dichos endeudamientos.

2.5 Riesgos del Fondo

El valor de las inversiones que componen la cartera del Fondo está expuesto a las fluctuaciones de las condiciones del mercado y otros riesgos inherentes a las inversiones que pueden ocasionar que dicho valor disminuya y ello genere pérdidas a los PARTICIPES del Fondo. Por

¹ Título VI del Reglamento Interno del Fondo
Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center
Cadiem AFPISA
Versión 00, 08/2025

lo tanto, el PARTÍCIPE debe ser consciente que el valor de la cuota del Fondo puede fluctuar tanto al alza como a la baja. Principales riesgos inherentes a la inversión en este Proyecto del Fondo de Inversión:

- I. **Riesgo tributario.** Posibilidad de disminuciones en el valor de las inversiones del Fondo proveniente de modificaciones al régimen tributario que le es aplicable.
 - Administración del riesgo: Este riesgo es bajo. Adicionalmente, la Sociedad Administradora está constantemente monitoreando la situación del ambiente regulatorio y tributario.
- II. **Riesgo Legal.** Posibilidad de pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad Administradora lleve a cabo, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales.
 - Administración del riesgo: La Sociedad Administradora tiene un equipo de profesionales que incluyen abogados, oficial de cumplimiento, y auditoría interna que ayudan a controlar este riesgo. La Sociedad Administradora es la más antigua del mercado y ha demostrado que controla muy bien los riesgos legales.
- III. **Riesgo de alquileres:** Existe la posibilidad de incumplimiento de los pagos de alquiler y/o terminación anticipada del contrato.
 - Administración del riesgo: para este proyecto, en caso de incumplimiento de los pagos de alquiler se podrá resolver cada contrato con justa causa dando derecho al cobro de multas, intereses y gastos. Adicionalmente, se solicitará depósitos de garantías y/o póliza de fiel cumplimiento de contrato.
- IV. **Riesgo de tasa de descuento mayor al proyectado:** Posibilidad que disminuya el valor de venta final al liquidar el Fondo porque sube la tasa de interés a la cual se descuenta el valor futuro de los contratos firmados. En consecuencia, si la tasa de descuento aumenta, el valor presente de los ingresos esperados provenientes del contrato firmado u otros activos subyacentes del fondo disminuirá. Esto significa que, al momento de liquidar el fondo, el valor final que los inversionistas recibirán podría ser menor de lo inicialmente estimado.
 - Administración del riesgo: La tasa de descuento a ser utilizada es relativamente alta, 13% en dólares americanos. Por ello, estimamos que esta tasa en lugar de incrementarse pueda disminuir. En otras palabras, al utilizar una tasa de descuento de 13%, se está adoptando un enfoque conservador. Esto implica que el fondo está descontando los flujos futuros a una tasa mayor a la esperada. En resumen, la administración del riesgo en este caso radica en adoptar un enfoque conservador al principio (tasa alta), mientras se mantiene abierta la posibilidad de obtener beneficios si las condiciones mejoran y el riesgo asociado disminuye.

- V. Riesgo construcción:** Los riesgos en las Obras Civiles son múltiples y pueden clasificarse en diferentes categorías: Riesgos Financieros (*sobrecostos, que pueden darse por incrementos imprevistos en el costo de materiales, mano de transporte o maquinarias*), Riesgos de Planificación, de Diseño, Operativos, Contractuales o Ambientales (condiciones climáticas adversas, impacto ambiental).
- **Administración del riesgo:** Por cuanto al Riesgo Financiero, la firma Cudas Vuyk será fiscalizadora de la obra, empresa constructora de sólida trayectoria, con más de 40 años de experiencia en el mercado, caracterizada por su sello constructivo de gran calidad, confianza y garantía. La constructora que resulte seleccionada deberá contar con las siguientes pólizas: i) Seguro del tipo "Todo Riesgo Contratista". ii) Garantía del Buen uso del Anticipo, iii) Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato. Además, las mismas deberán estar vigentes durante todo el periodo de duración del Contrato, incluyendo cualquier extensión de este.
- Por otra parte, la constructora a ser seleccionada podrá contar con un derecho contractual que le permitirá, en calidad de acreedor, convertir una parte del monto adeudado según certificado de obras, en cuotas partes del capital del proyecto. Esto trae consigo como ventaja, la alineación de la constructora con el éxito del proyecto y mejora la estructura financiera.
- VI. Riesgo de no colocar el monto mínimo del Fondo:** La posibilidad de no colocar la cantidad requerida de participaciones en el plazo estimado.
- **Administración del riesgo:** La sociedad administradora realizará un estudio sobre la demanda potencial de los inversionistas para determinar el mecanismo de colocación idóneo para colocar la cantidad requerida de participaciones en un determinado momento.

2.6 Información sobre la Administradora

2.6.1 Información General

Nombre de La Sociedad Administradora: Cadiem Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.

Domicilio y datos de contacto: Avenida Santa Teresa entre Avenida Aviadores del Chaco y calle Herminio Maldonado, Edificio Torres del Paseo nivel 16 de la torre 2, Asunción, Paraguay.

Antecedentes de su constitución: Cadiem AFPISA es una sociedad anónima constituida por Escritura Pública No. 41 formalizada ante la Escribana Karen Alice Notario, en fecha 20 de octubre de 2006. Los estatutos fueron modificados por Escritura Pública Nº 1227 de fecha 28 de diciembre de 2016 y la sociedad fue autorizada por Resolución No. 17E/17 de la CNV de fecha 19 de mayo de 2017.

Objeto de la sociedad: El objeto exclusivo de la Administradora es la administración de Fondos Patrimoniales de Inversión conforme a la Ley

Nº 5452 del 2015 que "Que Regula los Fondos Patrimoniales de Inversión", la reglamentación Res. CG Nro. 35/23, y sus modificaciones.

Capital: El Capital Social de la entidad de acuerdo con el Acta N° 28 de fecha 25/03/2022 es de Gs. 40.000.000.000 (guaraníes cuarenta mil millones)

Capital Emitido: Gs. 35.000.000.000-

Capital Suscripto: Gs. 22.000.000.000-

Capital Integrado: Gs. 22.000.000.000-

Valor nominal de cada acción es: Gs. 100.000

Composición Accionaria al 31-diciembre-2024

CAPITAL INTEGRADO							
Accionistas	Cantidad de Acciones	Clase	Votos	Valor Nominal	Capital Integrado	% Participación en el Capital Integrado	(%) Votos
Gloria Beatriz Ayala Person	11.076	OVM/OS	21.300	100.000	1.107.600.000	5,03%	5,07%
César Esteban Paredes Franco	11.076	OVM/OS	21.300	100.000	1.107.600.000	5,03%	5,07%
Cadiem Casa de Bolsa S.A.	186.772	OVM/OS	356.100	100.000	18.677.200.000	84,90%	84,79%
Eliás Miguel Gelay	11.076	OVM/OS	21.300	100.000	1.107.600.000	5,03%	5,07%
TOTAL	220.000		420.000		22.000.000.000	100%	100%

Directorio

Director Titular Presidente:

Cesar Esteban Paredes Franco

Director Titular Vice-Presidente:

Eliás Miguel Gelay

Director Titular:

Gloria Ayala Person

Plana Ejecutiva

Director de Fondos:

José Monges

Directora Comercial:

Natalia Trinidad

Directora Financiera:

Fátima Flecha

Contador:

Jorge Ugarte

Información Contable Trimestral

BALANCE GENERAL
Correspondiente al 30/06/2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio cerrado al 31/12/2024
en Guaraníes

ACTIVO	Nota	30/6/2025	31/12/2024	PASIVO	Nota	30/6/2025	31/12/2024
Activo Corriente				Pasivo Corriente			
Disponibilidades	5.1	1.205.694.174	1.243.754.115	Cuentas por Pagar	5.3	712.456.690	649.193.418
Inversiones temporarias	Anexo II	42.278.399.629	38.681.088.711	Deudas Financieras	5.3	16.372.261.008	11.410.790.374
Créditos por Repo	Anexo III	140.441.006	272.588.657	Relacionadas	Anexo V	1.567.763.371	1.591.340.205
Créditos	5.2	3.977.580.232	3.181.261.842	Deudas Fiscales		110.523.738	-
Con Relacionadas	Anexo V	325.174.682	193.892.656				
Total Activo Corriente		47.927.289.723	43.572.585.981	Total Pasivo Corriente		18.763.004.807	13.651.323.997
Activo No Corriente				PATRIMONIO NETO			
Bienes de uso	Anexo IV	871.340.102	897.972.691	Capital	ECPN	25.000.000.000	22.000.000.000
Activos Intangibles y Cargos Diferidos	Anexo IV	124.136.844	146.405.076	Reserva	ECPN	2.137.617.786	1.776.161.524
Otros Creditos		39.504.561	39.647.016	Resultado del Ejercicio	ECPN	3.061.648.637	7.229.125.243
Total Activo No Corriente		1.034.981.507	1.084.024.783	Total Patrimonio Neto		30.199.266.423	31.005.286.767
Total Activo		48.962.271.230	44.656.610.764	Total Pasivo y Patrimonio Neto		48.962.271.230	44.656.610.764

ESTADO DE RESULTADO
Correspondiente al 30/06/2025, presentado en forma comparativa con el ejercicio cerrado al 30/06/2024.
en Guaraníes

CONCEPTO	Notas	30/6/2025	30/6/2024
INGRESOS OPERATIVOS			
Ingresos por Servicios	5.5	15.946.519.259	12.859.079.860
Créditos por Repo (*)	5.5	2.064.196.583	1.209.796.683
Ingreso con Relacionadas	Anexo V	39.825.210	1.713.330
Otros Ingresos	5.5	203.947.841	722.167.352
TOTAL INGRESOS		18.254.488.893	14.792.757.225
EGRESOS			
Gastos de Venta	5.6	183.995.973	342.904.505
Gastos de Administración	5.6	3.850.519.622	2.288.299.271
Gastos Fiscales	5.6	294.435	368.460
Gastos Financieros	5.6	763.174.125	12.213.306
Egresos con Relacionadas	Anexo V	10.394.856.101	7.732.931.413
Otros Egresos	5.6	-	-
TOTAL EGRESOS		15.192.840.256	10.376.716.955
UTILIDAD O PERDIDA		3.061.648.637	4.416.040.270
IMPUESTO A LA RENTA		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.061.648.637	4.416.040.270

2.7 Asamblea y Comité de Vigilancia²

2.7.1 Asamblea de Partícipes

Los partícipes del FONDO se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, con derecho a un voto por cada cuota. Para participar, los inversores deben estar inscritos en el Registro de Partícipes con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha de la asamblea.

La convocatoria a las asambleas se realizará mediante avisos destacados publicados durante tres días consecutivos en un diario de circulación nacional, dentro de los 20 días previos a la celebración, con un primer aviso no menor a 15 días de anticipación. Adicionalmente, se enviará citación individual por correo electrónico y se publicará en la web del FONDO, con una antelación mínima de 15 días, incluyendo el orden del día. Las asambleas se constituirán en primera citación con la mayoría absoluta de las cuotas pagadas y en segunda citación con los partícipes presentes. Se permite la representación por carta poder, incluso si el representante no es partícipe, abarcando la totalidad de las cuotas del mandante a la fecha de la convocatoria.

2.7.1.1 Asamblea Ordinaria de Partícipes

La Asamblea Ordinaria de Partícipes se celebrará anualmente dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio (31 de diciembre) y será convocada por la ADMINISTRADORA o la SIV. Sus funciones principales incluyen la aprobación de los estados financieros anuales del FONDO, la elección anual de los miembros y la aprobación del presupuesto y remuneraciones del Comité de Vigilancia, así como la designación anual del auditor externo a partir de una terna propuesta por dicho comité. Las

² Título IX del Reglamento Interno del Fondo.

decisiones en la Asamblea Ordinaria se adoptarán por mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas.

2.7.1.2 Asambleas Extraordinarias de Partícipes

Las Asambleas Extraordinarias de Partícipes se celebrarán en cualquier momento cuando las necesidades del FONDO lo requieran, a solicitud de la ADMINISTRADORA, el Comité de Vigilancia, partícipes que representen al menos el 10% de las cuotas pagadas, o la SIV. Los acuerdos tratados en estas asambleas deberán formalizarse ante escribano público, quien certificará la fidelidad del acta.

Entre los temas que competen a la Asamblea Extraordinaria se encuentran la aprobación de modificaciones al Reglamento Interno, la sustitución de la ADMINISTRADORA, la consideración de situaciones que afecten los intereses de los partícipes, la decisión sobre la disolución anticipada del fondo y la designación del liquidador, la determinación de las condiciones para nuevas emisiones de cuotas, y la prórroga del plazo de duración del FONDO.

2.7.2 Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia, compuesto por tres representantes de los partícipes elegidos anualmente en Asamblea Ordinaria (pudiendo ser reelegidos), supervisará el cumplimiento del Reglamento Interno por parte de la ADMINISTRADORA, la veracidad y oportunidad de la información a los partícipes, y la correcta ejecución de las operaciones e inversiones del FONDO según la normativa vigente. También podrá contratar servicios, proponer la sustitución de la ADMINISTRADORA y la designación de auditores externos a la Asamblea Extraordinaria. Sus gastos y remuneraciones serán cubiertos por el FONDO.

El Comité sesionará trimestralmente con la asistencia de sus tres miembros, tomando decisiones por mayoría simple, y presentará un informe anual de su gestión a la Asamblea Ordinaria. Sus deliberaciones se registrarán en un libro de actas accesible a partícipes y a la ADMINISTRADORA. En caso de disolución o sustitución de la ADMINISTRADORA, el Comité asumirá provisoriamente la administración y convocará a una Asamblea Extraordinaria en un plazo máximo de 60 días para decidir el traspaso de la administración o designar un liquidador. Si la Asamblea no se realiza o no designa liquidador en caso de disolución, la SIV procederá directamente a disolver el FONDO y designar un liquidador ajeno a la ADMINISTRADORA.

2.8 Comisiones³

La comisión de administración de la **ADMINISTRADORA** será de hasta el 2% anual más I.V.A., aplicado sobre el activo total del FONDO, con pagos mensuales.

³ Título VIII del Reglamento Interno del Fondo
Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center
Cadiem AFPISA
Versión 00, 08/2025

La ADMINISTRADORA abonará los siguientes costos y gastos del FONDO:

- a) los honorarios profesionales de los encargados de la administración del FONDO y la relación con los inversionistas;
- b) los gastos correspondientes a la convocatoria, citación, realización, y legalización de las Asambleas de PARTICIPES;
- c) la calificación de riesgo del FONDO;

El FONDO abonará los siguientes costos y gastos inherentes al Fondo incluidos:

- a) gastos correspondientes al funcionamiento del Comité de Vigilancia. Estos no podrán ser superiores, en cada ejercicio, al 0,025% (cero coma cero veinticinco por ciento) del Patrimonio promedio del FONDO en el ejercicio anterior o el patrimonio inicial del FONDO para el primer año;
- b) gastos relacionados a la compra del terreno y a la construcción del complejo inmobiliario de usos mixtos;
- c) la auditoría externa y custodia de títulos de valor;
- d) honorarios profesionales del fiscalizador de obras de construcción
- e) todo gasto, comisión, u honorario que incurra con ocasión de la inversión, compra, construcción, liquidación, reinversión, venta o transferencia de los recursos, inversiones, y garantías del FONDO;
- f) todo gasto, comisión, u honorario que incurra con ocasión de la firma y ejecución de los contratos de alquiler con o sin opción de venta;
- g) gastos registrales, notariales, impositivos, tasas, tributos y retención de cualquier clase, que grave o afecte de otra forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el FONDO;
- h) costos, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del FONDO;
- i) gastos de marketing necesarios para el cumplimiento del objeto del FONDO;
- j) gastos de liquidación del FONDO;
- k) seguros y demás medidas de seguridad que deban contratarse para el cuidado y conservación de los bienes inmuebles que lleguen a integrar el FONDO;
- l) custodia, mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles que lleguen a integrar el FONDO;
- m) gastos y comisión de estructuración y organización, colocación y/o captación;
- n) gastos y comisión por desarrollo inmobiliario, por administración de propiedades, por alquiler y/o venta de unidades;
- o) comisión de éxito basado en la rentabilidad y cumplimiento de hitos mínimos de retorno;
- p) comisión por venta del activo;
- q) otros extraordinarios al funcionamiento del FONDO.

2.9 Hechos Relevantes

El Fondo de Inversión Inmobiliario Link Center a la fecha de la elaboración del Prospecto no posee hechos relevantes que mencionar.