

**Puente Administradora de Fondos
Patrimoniales de Inversión S.A.
Fondo de Inversión I en Desarrollos Inmobiliarios**

Estados financieros correspondientes al periodo finalizado
el 31 de marzo de 2025
presentados en forma comparativa



Firma recuperable

X Fiorella Cardozo

Fiorella Cardozo
Contadora

Firmado por: FIORELLA PAOLA CARDOZO MARTINEZ



Firma recuperable

X Antonio H Cejuela

Antonio Cejuela
Representante Legal

Firmado por: ANTONIO HECTOR JAVIER CEJUELA

PUENTE

F o n d o s

Fondo de Inversión I en Desarrollos Inmobiliarios

Estado del activo neto al 31 de marzo de 2025

Presentado en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
(en dólares)

| | Nota | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| Activo | | | |
| Disponibilidades | 5.1 | 347 | 434 |
| Inversiones | 5.2 | 9.300.321 | 9.408.331 |
| Cuentas a cobrar | 5.3 | 99.091 | 93.713 |
| Otros créditos | 5.4 | 62.072 | 65.940 |
| Total activo | | 9.461.831 | 9.568.418 |
| Pasivo | | | |
| Comisiones a pagar a la administradora | 5.5 | 6.794 | 6.727 |
| Acreedores varios | 5.6 | 42.844 | 23.623 |
| Prestamos | 5.7 | 402.959 | 634.392 |
| Provisiones | | 1.296 | 1.563 |
| Total Pasivo | | 453.893 | 666.305 |
| Activo neto | | | |
| Suscripciones netas | | 8.643.023 | 8.643.023 |
| Resultados acumulados | | 259.090 | 69.048 |
| Resultado del periodo | | 105.825 | 190.042 |
| Total activo neto | | 9.007.938 | 8.902.113 |
| Cuotas partes en circulación | | 8.658 | 8.658,00 |
| Valor cuota parte | 6 | 1.040,42 | 1.028,20 |

Las notas 1 a 7 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos

PUENTE

F o n d o s

Fondo de Inversión I en Desarrollos Inmobiliarios

Estado de ingresos y egresos

por el periodo finalizado al 31 de marzo de 2025

Presentado en forma comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior finalizado el 31 de marzo de 2024

(en dólares)

| | Nota | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|---------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Ingresos | | | |
| Alquileres ganados | | 56.913 | 58.672 |
| Venta de unidades | | 76.332 | 46.679 |
| Resultado por tenencia de inversiones | | 53.406 | 8.257 |
| Otros ingresos | | 23 | 42 |
| Total ingresos | | 186.674 | 113.650 |
| Egresos | | | |
| Comisión por administración | 3.7 | (16.718) | (16.609) |
| Otros egresos | 5.8 | (64.131) | (50.887) |
| Total egresos | | (80.849) | (67.496) |
| Resultado del periodo | | 105.825 | 46.154 |

Las notas 1 a 7 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos

PUENTE

F o n d o s

Fondo de Inversión I en Desarrollos Inmobiliarios

Estado de variación del activo neto por el periodo finalizado al 31 de marzo de 2025

Presentado en forma comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior finalizado el 31 de marzo de 2024

(en dólares)

| Concepto | Aportantes | Resultados | Patrimonio neto |
|---------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Saldos iniciales al 31.12.2024 | 8.643.023 | 259.090 | 8.902.113 |
| Suscripciones | - | - | - |
| Rescates | - | - | - |
| Resultado del periodo | - | 105.825 | 105.825 |
| Saldos finales al 31.03.2025 | 8.643.023 | 364.915 | 9.007.938 |
| Saldos finales al 31.03.2024 | 8.643.023 | 115.202 | 8.758.225 |

Las notas 1 a 7 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos

PUENTE

F o n d o s

Fondo de Inversión I en Desarrollos Inmobiliarios

Estado de flujo de efectivo por el periodo finalizado al 31 de marzo de 2025

Presentado en forma comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior finalizado el 31 de marzo de 2024
(en dólares)

| | Nota | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|--|------------|-------------|----------------|
| Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas | | | |
| Resultado del periodo | | 105.825 | 46.154 |
| Variación rubros operativos | | | |
| Disminución/(Incremento) de inversiones | | 108.010 | (948.782) |
| (Incremento) de cuentas a cobrar | | (5.378) | (70.394) |
| Disminución de otros créditos | | 3.868 | 20.958 |
| (Disminución)/Incremento de pasivos | | (212.412) | 962.993 |
| Flujo de efectivo neto generado por actividades operativas | | (87) | 10.929 |
| Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento | | | |
| Suscripciones | | - | - |
| Flujo de efectivo neto generado por actividades de financiamiento | | - | - |
| Aumento (o disminución) neto de efectivo y sus equivalentes | | (87) | 10.929 |
| Efectivo y su equivalente al comienzo del periodo | 3.8 | 434 | (9.586) |
| Efectivo y su equivalente al cierre del periodo | 3.8 | 347 | 1.343 |

Las notas 1 a 7 que acompañan a estos estados financieros forman parte integrante de los mismos



Notas a los estados financieros correspondientes al periodo finalizado el 31 de marzo de 2025

(en dólares)

Nota 1 Información básica del fondo

1.1 Naturaleza Jurídica y Características del Fondo

El Fondo de Inversión I en Desarrollos Inmobiliarios es un fondo de inversión, administrado por Puente Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.

El Fondo fue creado con el objeto de invertir en proyectos de desarrollo inmobiliario comerciales, industriales, logísticos y residenciales localizados o a localizarse en Paraguay.

1.2 Autorización para funcionamiento

La Superintendencia de Valores aprobó su registro y su reglamento interno con fecha 19 de febrero de 2021 mediante Resolución CNV N° 8 E/21.

1.3 Política de Inversión

El objeto del Fondo es la inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario comerciales, industriales, logísticos y residenciales en Paraguay, e igualmente a negocios inmobiliarios destinados a la obtención de rentas respecto a inmuebles y proyectos inmobiliarios localizados o a localizarse en Paraguay. Para lo anterior, el Fondo podrá invertir en activos inmobiliarios directos conforme sea aprobado por la CNV y lo indique la normativa aplicable, en acciones o títulos de deuda de sociedades anónimas, así como títulos de deuda o certificados de participación emitidos por patrimonios autónomos. El Fondo podrá asimismo invertir en cuotas y/o títulos de deuda de fondos de inversión públicos o privados que inviertan en proyectos inmobiliarios.

Las sociedades y los fondos indicados en el párrafo anterior deberán tener la política comercial principal de invertir en negocios inmobiliarios en los cuales la mayor parte de la rentabilidad esté asociada a un incremento en el valor de venta o apreciación de la propiedad.

Más del 50% (cincuenta por ciento) del capital del Fondo estará destinado a la inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario comerciales, industriales, logísticos y residenciales en Paraguay.

El Fondo centrará la inversión de sus recursos específicamente en los activos inmobiliarios y otros instrumentos autorizados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno y en aquellos que autorice la CNV y que sean activos inmobiliarios, ya sean éstos en guaraníes o dólares americanos, debiendo observarse los límites porcentuales mínimos y máximos que se indican por tipo de instrumento, en relación al activo total del Fondo.

Nota 2 Información sobre la Sociedad Administradora

2.1 Información general de la Sociedad Administradora

Puente Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A., fue constituida por escritura pública N° 454 ante el Escribano Luis Enrique Peroni Giralt en fecha 21 de julio de 2017, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones y en el Registro Público de Comercio.

Fue inscrita en el registro de la Superintendencia de Valores con fecha 31 de julio de 2018, de acuerdo a lo establecido en la Resolución CNV N° 47 E/18.

2.2 Entidad encargada de la custodia de títulos

Las inversiones que el Fondo realice en títulos valores podrán ser custodiados a través de las siguientes entidades designadas:

Puente Casa de Bolsa S.A. - Fue constituida por escritura pública N° 427 pasada por el Escribano Luis Enrique Peroni Giralt en fecha 1 de setiembre de 2014, Fue inscrita en la SIV bajo el N° CB022 en fecha 11 de noviembre de 2014 y en la Bolsa de Valores de Asunción S.A. bajo el N° CB023 en fecha 18 de noviembre de 2014.

Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. - Fue constituida por Decreto del Poder Ejecutivo N° 38088 de fecha 20 de marzo de 1978, inscrita en el Registro Público de Comercio en el Año 1978.

Nota 3 Principales políticas y criterios contables aplicados

3.1 Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay, y con las normas de valuación y exposición establecidos por la Superintendencia de Valores.

3.2 Periodo

Los presentes estados financieros del Fondo, comprenden el Estado del Activo Neto, Estado de Ingresos y Egresos, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Variación del Activo Neto por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025.

Se presentan en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 en el caso de los saldos patrimoniales y en forma comparativa con los correspondientes al 31 de marzo de 2024 en el caso de los resultados, estado de variación del activo neto y estado de flujo de efectivo.

3.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en dólares, la moneda del Fondo.

3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se presentan a su valor nominal, el cual no difiere de su valor razonable.

3.5 Inversiones

Fondo Mutuo y Fondo de Inversión

Las inversiones en fondos se valúan al valor actual del mismo con cambio en resultados.

Desarrollos Inmobiliarios e Inmuebles

Se valúan al valor de adquisición.

3.6 Pasivos

Los pasivos se presentan a su valor nominal.

3.7 Política de reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen conforme se devengan.

a. Comisión de Administración

La comisión de administración representa un gasto a cargo del Fondo correspondiente al 0,75% + IVA anual. La comisión de Administración, se devenga mensualmente sobre el Patrimonio del Fondo actualizado.

3.8 Estado de flujos de efectivo

Para la preparación del estado de flujos de efectivo, el concepto del disponibilidades, comprende el efectivo y equivalentes.

3.9 Moneda extranjera

Las transacciones en moneda diferente a la moneda del Fondo, son convertidas a la cotización vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera, son convertidos a la cotización vigente a la fecha de los estados financieros.

Las diferencias de cambio originadas por fluctuaciones en los tipos de cambio son reconocidas en resultados en el período en el que ocurren.

a. Posición en moneda extranjera

El Fondo no registra saldos por este concepto.

b. Diferencia de cambio

El Fondo no registra saldos por este concepto.

Nota 4

Cambio de políticas y procedimiento de contabilidad

Las políticas y procedimientos aplicados para la preparación de los presentes estados financieros, no presentan cambios respecto a los utilizados en el ejercicio anterior.

Nota 5

Composición de cuentas

5.1 Disponibilidades

| Concepto | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------|------------|------------|
| Financiera Solar | 342 | 48 |
| Puente Casa de Bolsa S.A. | 5 | 386 |
| Total | 347 | 434 |

5.2 Inversiones

[5.2 - NOTA INVERSIONES](#)

5.3 Cuentas a cobrar

| Concepto | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Deudores por ventas | 97.125 | 91.083 |
| Alquileres a cobrar | 1.347 | 2.035 |
| Intereses a cobrar | 619 | 595 |
| Total | 99.091 | 93.713 |

5.4 Otros Créditos

| Concepto | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Créditos fiscales | 59.841 | 63.134 |
| Gastos a devengar | 2.231 | 2.806 |
| Total | 62.072 | 65.940 |

5.5 Comisiones a pagar a la administradora

| Concepto | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Honorario por administración | 6.794 | 6.727 |
| Total | 6.794 | 6.727 |

5.6 Acreedores varios

| Concepto | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Garantía de alquiler | 24.456 | 22.708 |
| Anticipos de clientes | 17.860 | 915 |
| Acreedores varios | 528 | - |
| Total | 42.844 | 23.623 |

5.6 Prestamos

| Concepto | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Prestamos con terceros | 402.959 | 634.392 |
| Total | 402.959 | 634.392 |

5.7 Otros egresos

| Concepto | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Gastos de expensas | 15.797 | 3.824 |
| Impuestos inmobiliarios | 13.710 | 13.819 |
| Intereses pagados | 8.270 | - |
| Comisiones inmobiliarias | 7.233 | 7.577 |
| Comisiones pagadas por alquileres | 5.874 | 5.269 |
| Gastos de promoción y marketing | 5.222 | 2.000 |
| Gastos por mantenimiento de sistema | 1.889 | 839 |
| Mantenimiento y reparaciones | 817 | 16.301 |
| Gastos de auditoría | 780 | 1.258 |
| Honorarios profesionales | 309 | - |
| Gastos varios | 4.231 | - |
| Total | 64.131 | 50.887 |

Nota 6

Información estadística

| | Valor cuota | Patrimonio Neto del Fondo | Nº de Participes |
|---------------|-------------|---------------------------|------------------|
| 1er trimestre | | | |
| Enero | 1.027,86 | 8.899.203 | 10 |
| Febrero | 1.026,95 | 8.891.360 | 10 |
| Marzo | 1.040,42 | 9.007.938 | 10 |

Nota 7

Hechos posteriores al cierre del periodo

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos significativos que impliquen alteraciones significativas a la estructura patrimonial o financiera o, a los resultados del Fondo al 31 de marzo de 2025.

| Tipo de Instrumento | Código del Instrumento | RUC del Emisor | Emisor | Calificación de Riesgo | Tasa de Interés Nominal | Sector | País | Fecha de Compra | Fecha de Vencimiento | Cantidad | Valor Nominal | Valor de Compra | Valor Contable |
|-------------------------------|------------------------|----------------|--|------------------------|-------------------------|--------------|----------|-----------------|----------------------|----------|---------------|-----------------|----------------|
| CUOTAPARTE FONDO DE INVERSION | FIDESII | 80125568-6 | FONDO DE INVERSION II EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS | - | 0,00 | Bursatil | Paraguay | 13/6/2022 | 18/1/2032 | 1.500,00 | 1.500.000,00 | 1.500.073,00 | 1.598.589 |
| CUOTAPARTE FONDO MUTUO | FMPUEITEUSD | 80114882-0 | FONDO MUTUO LIQUEIDEZ DOLARES | Af+ Estable | 0,00 | Bursatil | Paraguay | 27/3/2025 | - | 55,03 | 55,03 | 68.101,06 | 68.061 |
| DESARROLLO INMOBILIARIO | COMPLEJO REP | 80110199-9 | COMPLEJO REPUBLICA SA | - | 0,00 | Inmobiliario | Paraguay | 21/1/2025 | 22/2/2041 | 7.419,97 | 7.419,97 | 4.493.025,22 | 4.927.157 |
| INMUEBLE | CDDM1702 | 80096174-9 | EDIFICIO MIRANDA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 370,000,00 | 370,000 |
| INMUEBLE | CDDM1702-C3 | 80096174-9 | EDIFICIO MIRANDA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 15,000,00 | 15,000 |
| INMUEBLE | CDDM1702-C32 | 80096174-9 | EDIFICIO MIRANDA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 15,000,00 | 15,000 |
| INMUEBLE | CDDM10A | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 53.904,00 | 53.904 |
| INMUEBLE | CDDM10A-C8 | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,000,00 | 8,000 |
| INMUEBLE | CDDM7F-C1 | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,000,00 | 8,000 |
| INMUEBLE | CDDM8B | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 53.019,00 | 53.019 |
| INMUEBLE | CDDM8B-C4 | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,000,00 | 8,000 |
| INMUEBLE | CDDM8G | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 50.980,00 | 50.980 |
| INMUEBLE | CDDM8G-C18 | 80096174-9 | EDIFICIO MIRANDA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,000,00 | 8,000 |
| INMUEBLE | CDCMG9 | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 50.980,00 | 50.980 |
| INMUEBLE | CDDM5A | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 53.019,00 | 53.019 |
| INMUEBLE | CDDM5A-C8 | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,000,00 | 8,000 |
| INMUEBLE | CDDM7F | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 44.182,00 | 44.182 |
| INMUEBLE | CDDM9G-C1 | 80096174-9 | EDIFICIO MORELIA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,000,00 | 8,000 |
| INMUEBLE | CDDPPOA | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 201.979,00 | 201.979 |
| INMUEBLE | CDDPPOB | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 197.454,00 | 197.454 |
| INMUEBLE | CDDPPOB-C36 | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 26/12/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,400,00 | 8,400 |
| INMUEBLE | CDDPPOB-C49 | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 26/12/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,400,00 | 8,400 |
| INMUEBLE | CDDPPOB-C35 | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 26/12/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,400,00 | 8,400 |
| INMUEBLE | CDDPPOC | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 5/10/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 102.828,00 | 102.828 |
| INMUEBLE | CDDPPOB-C50 | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 26/12/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,400,00 | 8,400 |
| INMUEBLE | CDDPPOC-C28 | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 26/12/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,400,00 | 8,400 |
| INMUEBLE | CDDPPOC-C27 | 80096174-9 | EDIFICIO PARK PLAZA | - | 0,00 | Comercial | Paraguay | 26/12/2022 | 25/5/2026 | 1 | 1,00 | 8,400,00 | |