


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


Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2025

 Firma no válida

X Fiorella Cardozo

Fiorella Cardozo
Contadora

Firmado por: FIORELLA PAOLA CARDOZO MARTINEZ

 Firma no válida

X Antonio H Cejuela

Antonio Cejuela
Representante Legal

Firmado por: ANTONIO HECTOR JAVIER CEJUELA

 Firma no válida

X Mauricio Salgueiro

Mauricio Salgueiro
Síndico

Firmado por: MAURICIO SEBASTIAN SALGUEIRO MEZGOLITS

 Firma no válida

X Dr. Carlos Leguizamón

Carlos Leguizamón - CONAUDIT Contadores & Au...
Auditor Externo

Firmado por: CARLOS EVARISTO LEGUIZAMON GIMENEZ

PUENTE

F o n d o s

Fondo de Inversión II en Desarrollos Inmobiliarios

Estado del activo neto

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

(en dólares)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Activo			
Disponibilidades	5.1	89.727	200
Inversiones	5.2	6.498.587	5.757.514
Cuentas a cobrar	5.3	156.846	39.507
Otros Créditos	5.4	92.440	201.240
Creditos Fiscales	5.4	96.808	106.884
Total activo		<u>6.934.408</u>	<u>6.105.345</u>
Pasivo			
Comisiones a pagar a la administradora	5.5	2.284	6.097
Documentos y cuentas por pagar	5.6	71.542	32.685
Total Pasivo		<u>73.826</u>	<u>38.782</u>
Activo neto			
Suscripciones netas		5.976.724	5.976.724
Resultados acumulados		89.839	(48.090)
Resultado del ejercicio		794.019	137.929
Total activo neto		<u>6.860.582</u>	<u>6.066.563</u>
Cuotas partes en circulación		<u>6.022,00</u>	<u>5.887,00</u>
Valor cuota parte	6	<u>1.139,25</u>	<u>1.030,50</u>

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 II en Desarrollos Inmobiliarios

Estado de ingresos y egresos

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

(en dólares)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ingresos			
Venta de unidades		1.071.465	379.034
Resultado por tenencia de inversiones		8.900	14.806
Total ingresos		1.080.365	393.840
Egresos			
Comisión por administración	3.7	(65.050)	(60.839)
Otros egresos	5.7	(221.296)	(195.072)
Total egresos		(286.346)	(255.911)
Resultado del ejercicio		794.019	137.929

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 II en Desarrollos Inmobiliarios

Estado de variación del activo neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

(en dólares)

Concepto	Aportantes	Resultados	Patrimonio neto
Saldos iniciales al 31.12.2024	5.976.724	89.839	6.066.563
Suscripciones	-	-	-
Rescates	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	794.019	794.019
Saldos finales al 31.12.2025	5.976.724	883.858	6.860.582
Saldos finales al 31.12.2024	5.976.725	89.838	6.066.563

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 II en Desarrollos Inmobiliarios

Estado de flujo de efectivo

por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio		794.019	137.929
Variación rubros operativos			
(Incremento) / Disminución de inversiones		(741.073)	14.470
(Incremento) de cuentas a cobrar		(117.339)	(39.507)
Disminución / (Incremento) de otros créditos		118.876	(277.823)
Incremento de pasivos		35.044	31.730
Flujo de efectivo neto generado por actividades operativas		89.527	(133.201)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Suscripciones		-	133.284
Flujo de efectivo neto generado por actividades de financiamiento		-	133.284
Aumento (o disminución) neto de efectivo y sus equivalentes		89.527	83
Efectivo y su equivalente al comienzo del ejercicio	3.8	200	117
Efectivo y su equivalente al cierre del ejercicio	3.8	89.727	200

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



Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

Nota 1 Información básica del fondo

El Fondo de Inversión II 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 así como la inversión en negocios inmobiliarios destinados a la obtención de rentas respecto a inmuebles y proyectos inmobiliarios localizados o a localizarse en Paraguay.

1.2 Autorización para funcionamiento

La Superintendencia de Valores aprobó su registro y su reglamento interno con fecha 18 de enero de 2022 mediante Resolución CNV N° 5 E/22.

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 Giralte 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 Giralte en fecha 1 de setiembre de 2014, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas y Asociaciones y en el Registro Público de Comercio Bajo el N° 174 Folio 2195 y siguientes de fecha 11 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 vigentes en Paraguay y con las normas establecidas por la Superintendencia de Valores.

3.2 Período

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 de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Se presentan en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

Las inversiones en fondos mutuos 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

Los presentes estados financieros corresponden al primer ejercicio económico de la Sociedad, por lo que no se registran cambios de políticas y procedimientos contables.

Nota 5

Composición de cuentas

5.1 Disponibilidades

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Solar Banco SAE	86.622	123
Puente Casa de Bolsa S.A.	3.105	77
Total disponibilidades	89.727	200

5.2 Inversiones

[5.2 - NOTA INVERSIONES](#)

5.3 Cuentas por cobrar

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Deudores por ventas	156.846	39.507
Total	156.846	39.507

5.4 Otros créditos

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Gastos a devengar	92.440	201.240
Total	92.440	201.240

5.5 Comisiones a pagar a la administradora

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Honorario por administración	2.284	6.097
Total	2.284	6.097

5.6 Documentos y cuentas por pagar

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Anticipos de clientes	67.953	14.127
Acreedores varios	3.589	18.558
Total	71.542	32.685

5.7 Otros egresos

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
Comisiones inmobiliarias	143.442	102.371
Servicio de fiscalización	28.409	28.409
Gastos varios	23.982	25.863
Gastos de promoción y marketing	17.463	33.867
Gastos por mantenimiento de sistema	3.778	-
Gastos de auditoría externa	2.032	3.462
Honorarios profesionales	1.874	-
Gastos bancarios	316	1.100
Total	221.296	195.072

Nota 6

Información estadística

	Valor cuota	Patrimonio Neto del Fondo	N° de Participes
1er trimestre			
Enero	1.011,77	6.092.883	30
Febrero	1.012,27	6.095.862	30
Marzo	1.065,73	6.417.803	30
2do trimestre			
Abril	1.067,36	6.427.614	30
Mayo	1.073,21	6.462.892	30
Junio	1.078,88	6.497.037	30
3er trimestre			
Julio	1.086,27	6.541.519	30
Agosto	1.093,48	6.584.966	30
Septiembre	1.098,56	6.615.557	30
4to trimestre			
Octubre	1.110,47	6.687.271	30
Noviembre	1.119,70	6.742.841	30
Diciembre	1.139,25	6.860.582	30

Nota 7

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

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 diciembre de 2025.

5.2 Inversiones

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
DESARROLLO INMOBILIARIO	COMPLEJO.ML	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	10/10/2025	30/4/2026	3.553	3.553	3.598.779	3.558.800
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	AA2617	80070946-2	BANCO PARA LA COMERCIALIZACIÓN	AA-py Estable	0,07	Financiero	Paraguay	12/11/2025	2/1/2026	1	100.000	102.851	100.251
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	AA2791BAM	80009515-4	BANCO BASA SA	AA-py Estable	0,06	Financiero	Paraguay	17/11/2025	6/1/2026	1	100.000	100.999	101.650
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	BC1317	80024928-3	BANCO ATLAS S.A.	Apy Estable	0,06	Financiero	Paraguay	3/12/2025	23/2/2026	1	200.000	203.919	204.739
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	BC1267	80024928-3	BANCO ATLAS S.A.	Apy Estable	0,06	Financiero	Paraguay	23/12/2025	10/2/2026	1	250.000	256.064	256.330
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	EA5400	80022570-8	BANCO FAMILIAR SAECA	Apy Estable	0,06	Financiero	Paraguay	12/12/2025	11/2/2026	1	50.000	50.382	50.518
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	EA5401	80022570-8	BANCO FAMILIAR SAECA	Apy Estable	0,06	Financiero	Paraguay	4/11/2025	11/2/2026	1	50.000	50.097	50.518
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	FA3551	80044227-0	BANCO GNB PARAGUAY SOCIEDAD	AA+py Estable	0,06	Financiero	Paraguay	22/10/2025	19/1/2026	1	150.000	150.232	150.362
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	BI3796	80034461-8	SUDAMERIS BANK SAECA	AA+py Fuerte	0,06	Financiero	Paraguay	10/11/2025	23/9/2026	1	50.000	50.000	49.941
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	AA2795BAM	80009515-4	BANCO BASA SA	AA-py Estable	0,07	Financiero	Paraguay	20/11/2025	6/1/2026	1	100.000	100.000	101.650
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	AA3407	80026277-8	FINANCIERA PARAGUAYO JAPONESA	Apy Estable	0,07	Financiero	Paraguay	10/12/2025	23/2/2026	1	100.000	100.640	100.956
CERTIFICADO DE DEPOSITO DE AHORRO	AA3022USD	80016889-5	INTERFISA BANCO SAECA	Apy Estable	0,06	Financiero	Paraguay	12/12/2025	5/2/2026	1	100.000	100.239	101.049
INMUEBLE	VTAML2001-02	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	13/2/2023	1/2/2026	1	523.109	338.899	56.025
INMUEBLE	VTAML805	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	2/10/2023	1/1/2026	1	100.052	56.436	22.567
INMUEBLE	VTAML704	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	20/10/2023	30/4/2026	1	95.000	70.500	22.263
INMUEBLE	VTAML1704	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	6/12/2023	6/11/2026	1	254.859	169.308	67.335
INMUEBLE	VTAML1904	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	6/12/2023	6/11/2026	1	417.604	288.504	115.444
INMUEBLE	VTAML2003	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	8/3/2024	5/9/2026	1	253.000	158.904	25.123
INMUEBLE	VTAML1405	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	23/5/2024	5/1/2026	1	80.715	56.436	21.546
INMUEBLE	VTAML1006	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	18/6/2024	31/1/2026	1	126.911	85.718	47.859
INMUEBLE	VTAML2103	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	3/7/2024	31/1/2026	1	249.818	148.164	51.857
INMUEBLE	VTAML803	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	22/8/2024	5/5/2026	1	132.557	85.718	35.355
INMUEBLE	VTAML806	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	25/9/2024	31/1/2026	1	130.000	85.718	3.297
INMUEBLE	VTAML1105	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	27/9/2024	5/4/2026	1	80.715	56.436	16.929
INMUEBLE	VTAML1501	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	1	194.158	132.702	76.521
INMUEBLE	VTAML1506	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	1	144.682	100.452	58.794
INMUEBLE	VTAML2101	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	1	233.896	156.514	91.070
INMUEBLE	VTAML905	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/11/2026	1	95.715	67.459	19.347
INMUEBLE	VTAML1703	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	11/11/2024	5/9/2026	1	126.682	83.097	51.949
INMUEBLE	VTML804-1303	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	18/2/2025	15/1/2027	1	233.310	163.309	86.850
INMUEBLE	VTAML902	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	13/3/2025	30/12/2026	1	175.000	128.303	72.146
INMUEBLE	VTAML1606	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	5/5/2025	30/12/2026	1	141.682	88.463	55.262
INMUEBLE	VTAML1406	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	11/6/2025	30/4/2026	1	131.009	100.505	40.201
INMUEBLE	VTAML904-2	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	30/7/2025	5/12/2026	1	101.096	72.128	42.428
INMUEBLE	VTAML1603	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	31/7/2025	5/12/2026	1	143.182	98.512	59.469
INMUEBLE	VTAML1503	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	8/8/2025	5/4/2026	1	140.000	102.854	29.387
INMUEBLE	VTAML1906	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	27/8/2025	5/4/2026	1	139.180	100.495	31.405
INMUEBLE	VTAML1806	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	9/9/2025	31/1/2026	1	145.000	104.226	49.274
INMUEBLE	VTAML1706	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	17/9/2025	5/4/2026	1	137.095	106.056	78.980
INMUEBLE	VTAML2503	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/10/2025	5/4/2026	1	249.596	159.669	63.764
INMUEBLE	VTAML706	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	28/10/2025	5/10/2026	1	153.945	108.122	61.752
INMUEBLE	VTAML1202	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	3/11/2025	5/4/2026	1	195.000	137.993	82.796
INMUEBLE	VTAML1801	80118951-9	LEJOCO SOCIEDAD ANONIMA	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	30/12/2025	30/4/2026	1	195.000	134.827	134.827
Total Inversiones 31.12.2025													6.498.587
Total Inversiones 31.12.2024													5.757.514