



**Puente Administradora de Fondos
Patrimoniales de Inversión S.A.
Fondo de Inversión II 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 II 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	374	200
Inversiones	5.2	6.110.886	5.757.514
Cuentas a cobrar	5.3	48.706	39.507
Otros créditos	5.4	276.500	308.124
Total activo		6.436.466	6.105.345
Pasivo			
Comisiones a pagar a la administradora	5.5	6.337	6.097
Documentos y cuentas por pagar	5.6	12.327	32.685
Total Pasivo		18.664	38.782
Activo neto			
Suscripciones netas		5.976.725	5.976.725
Resultados acumulados		89.838	(48.090)
Resultado del periodo		351.239	137.928
Total activo neto		6.417.802	6.066.563
Cuotas partes en circulación		6.022,00	6.022,00
Valor cuota parte	6	1.065,73	1.007,40

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 periodo finalizado el 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)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Ingresos			
Venta de unidades		379.034	31.903
Resultado por tenencia de inversiones		<u>58.504</u>	<u>22.906</u>
Total ingresos		437.538	54.809
Egresos			
Comisión por administración	3.7	(15.428)	(14.846)
Otros egresos	5.7	<u>(70.871)</u>	<u>(22.982)</u>
Total egresos		(86.299)	(37.828)
Resultado del periodo		<u>351.239</u>	<u>16.981</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 variación del activo neto por el periodo finalizado el 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	5.976.725	89.838	6.066.563
Suscripciones	-	-	-
Rescates	-	-	-
Resultado del periodo	-	351.239	351.239
Saldos finales al 31.03.2025	5.976.725	441.077	6.417.802
Saldos finales al 31.03.2024	5.902.551	(31.109)	5.871.442

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 periodo finalizado el 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		351.239	16.981
Variación rubros operativos			
(Incremento) de inversiones		(353.372)	(75.741)
(Incremento) de cuentas a cobrar		(9.199)	(4.376)
Disminución de otros créditos		31.624	-
(Disminución)/Incremento de cuentas por pagar		(20.118)	4.149
Flujo de efectivo neto generado por actividades operativas		174	(58.987)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Suscripciones		-	59.111
Flujo de efectivo neto generado por actividades de financiamiento		-	59.111
Aumento (o disminución) neto de efectivo y sus equivalentes		174	124
Efectivo y su equivalente al comienzo del periodo	3.8	200	117
Efectivo y su equivalente al cierre del periodo	3.8	374	241

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 económico 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 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 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 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, 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 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

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	31.03.2025	31.12.2024
Financiera Solar	360	123
Puente Casa de Bolsa S.A.	14	77
Total	374	200

5.2 Inversiones

[5.2 - NOTA INVERSIONES](#)

5.3 Cuentas por cobrar

Concepto	31.03.2025	31.12.2024
Deudores por ventas	48.706	39.507
Total	48.706	39.507

5.4 Otros créditos

Concepto	31.03.2025	31.12.2024
Gastos a devengar	177.730	201.240
Creditos Fiscales	98.770	106.884
Total	276.500	308.124

5.5 Comisiones a pagar a la administradora

Concepto	31.03.2025	31.12.2024
Honorario por administración	6.337	6.097
Total	6.337	6.097

5.6 Documentos y cuentas por pagar

Concepto	31.03.2025	31.12.2024
Acreedores varios	12.327	32.685
Total	12.327	32.685

5.7 Otros egresos

Concepto	31.03.2025	31.03.2024
Comisiones inmobiliarias	48.276	11.500
Servicio de fiscalización	11.364	8.523
Gastos de promoción y marketing	4.183	2.000
Gastos por mantenimiento de sistema	895	
Honorarios profesionales	673	-
Gastos de auditoria externa	429	959
Gastos bancarios	33	-
Gastos varios	5.018	-
Total	70.871	22.982

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	6.417.802	30

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.

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
CUOTAPARTE FONDO MUTUO	FMPUEUTEUSD	80114882-0	FONDO MUTUO LIQUIDEZ DOLARES	Af+ Estable	0.00	Bursatil	Paraguay	31/3/2025		890	890	1.102.306	1.104.389
DESARROLLO INMOBILIARIO	COMPLEJO ML	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	24/1/2025	10/7/2025	3.348	3.348	3.397.470	3.353.935
INMUEBLE	VTAML2001-02	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	13/2/2023	1/2/2026	523.109	523.109	338.899	94.398
INMUEBLE	VTAML1104	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	8/3/2023	1/7/2025	99.338	99.338	73.070	9.743
INMUEBLE	VTAML1804	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	8/3/2023	1/7/2025	101.832	101.832	72.986	9.732
INMUEBLE	VTAML1005	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	27/6/2023	1/12/2025	101.661	101.661	70.784	16.988
INMUEBLE	VTAML805	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	2/10/2023	1/1/2026	100.052	100.052	56.436	32.720
INMUEBLE	VTAML704	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	20/10/2023	15/10/2025	95.000	95.000	70.500	35.621
INMUEBLE	VTAML1704	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	6/12/2023	6/11/2026	254.859	254.859	169.308	99.222
INMUEBLE	VTAML1904	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	6/12/2023	6/11/2026	417.604	417.604	288.504	169.538
INMUEBLE	VTAML2003	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	8/3/2024	10/7/2025	253.000	253.000	158.904	94.212
INMUEBLE	VTAML1405	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	23/5/2024	5/1/2026	80.715	80.715	56.436	27.419
INMUEBLE	VTAML1006	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	18/6/2024	30/11/2025	126.911	126.911	85.718	41.782
INMUEBLE	VTAML1304-5	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	1/7/2024	1/7/2025	361.336	361.336	225.744	87.882
INMUEBLE	VTAML1604	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	1/7/2024	1/7/2025	90.334	90.334	56.436	12.599
INMUEBLE	VTAML2103	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	3/7/2024	1/12/2025	249.818	249.818	148.164	101.245
INMUEBLE	VTAML803	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	22/8/2024	5/5/2026	132.557	132.557	85.718	39.212
INMUEBLE	VTAML806	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	25/9/2024	5/12/2025	130.000	130.000	85.718	12.363
INMUEBLE	VTAML1105	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	27/9/2024	5/11/2025	80.715	80.715	56.436	31.039
INMUEBLE	VTAML1501	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	194.158	194.158	132.702	113.975
INMUEBLE	VTAML1506	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	144.682	144.682	100.452	86.566
INMUEBLE	VTAML2101	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	233.896	233.896	156.514	134.699
INMUEBLE	VTAML905	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/11/2026	95.715	95.715	67.459	47.151
INMUEBLE	VTAML1703	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/9/2026	126.682	126.682	83.097	68.558
INMUEBLE	VTAML904	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	31/1/2025	25/12/2026	95.715	95.715	75.757	60.640
INMUEBLE	VTML804-1303	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	18/2/2025	15/1/2027	233.310	233.310	163.309	133.614
INMUEBLE	VTAML902	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0.00	Inmobiliario	Paraguay	13/3/2025	30/12/2026	175.000	175.000	128.303	91.645
Total inversiones 31.03.2025													6.110.886
Total inversiones 31.12.2024													5.757.514