


**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 2024

 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

 Firma recuperable

X **Daniel Elicetche**

Daniel Elicetche
Sindico

Firmado por: DANIEL OSVALDO ELICETCHE

 Firma recuperable

X **DR CARLOS LEGUIZAMON**

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 2024

Presentado en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en dólares)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Activo			
Disponibilidades	5.1	200	117
Inversiones	5.2	5.757.514	5.771.983
Cuentas a cobrar	5.3	39.507	-
Otros Créditos	5.4	308.124	30.301
Total activo		6.105.345	5.802.401
Pasivo			
Comisiones a pagar a la administradora	5.5	6.097	7.052
Documentos y cuentas por pagar	5.6	32.685	-
Total Pasivo		38.782	7.052
Activo neto			
Suscripciones netas		5.976.724	5.843.440
Resultados acumulados		(48.090)	(42.536)
Resultado del ejercicio		137.929	(5.555)
Total activo neto		6.066.563	5.795.349
Cuotas partes en circulación		6.022,00	5.887,00
Valor cuota parte	6	1.007,40	984,43

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 2024

Presentado en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en dólares)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos			
Venta de unidades		379.034	156.085
Resultado por tenencia de inversiones		14.806	64.327
Total ingresos		393.840	220.412
Egresos			
Comisión por administración	3.7	(60.839)	(53.254)
Otros egresos	5.7	(195.072)	(172.713)
Total egresos		(255.911)	(225.967)
Resultado del ejercicio		137.929	(5.555)

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 2024

Presentado en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
(en dólares)

Concepto	Aportantes	Resultados	Total activo netos
Saldos iniciales al 31.12.2023	5.843.440	(48.091)	5.795.349
Suscripciones	133.285	-	133.285
Rescates	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	137.929	137.929
Saldos finales al 31.12.2024	5.976.725	89.838	6.066.563
Saldos finales al 31.12.2023	5.843.440	(48.091)	5.795.349

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 2024

Presentado en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

(en dólares)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del ejercicio		137.929	(5.555)
Variación rubros operativos			
Incremento/Disminución de inversiones		14.469	(1.982.925)
Incremento/Disminución de cuentas a cobrar		(39.507)	(21.386)
Incremento/Disminución de otros créditos		(277.823)	(1.185.378)
Incremento/Disminución de pasivos		31.730	-
Flujo de efectivo neto generado por actividades operativas		(133.202)	(3.195.244)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Suscripciones		133.285	3.195.344
Flujo de efectivo neto generado por actividades de financiamiento		133.285	3.195.344
Aumento (o disminución) neto de efectivo y sus equivalentes		83	100
Efectivo y su equivalente al comienzo del ejercicio	3.8	117	17
Efectivo y su equivalente al cierre del ejercicio	3.8	200	117

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 2024

Presentado en forma comparativa con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023
(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.

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.

Nota 2 Información sobre 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.

Los activos del fondo serán custodiados a través de Puente Casa de Bolsa S.A. y Bolsa de Valores de Asunción S.A. (BVA).

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 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

Se presentan en forma comparativa con los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

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 de 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	31.12.2024	31.12.2023
Financiera Solar	123	99
Puente Casa de Bolsa S.A.	77	18
Total disponibilidades	200	117

5.2 Inversiones

[5.2 - NOTA INVERSIONES](#)

5.3 Cuentas por cobrar

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
Deudores por ventas	39.507	-
Total	39.507	-

5.4 Otros créditos

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
Gastos a devengar	201.240	5.050
Créditos fiscales	106.884	25.251
Total	308.124	30.301

5.5 Comisiones a pagar a la administradora

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
Honorario por administración	6.097	7.052
Total	6.097	7.052

5.6 Documentos y cuentas por pagar

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
Acreedores varios	32.685	-
Total	32.685	-

5.7 Otros egresos

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
Comisiones inmobiliarias	102.371	76.975
Gastos de promoción y marketing	33.867	7.000
Servicio de fiscalización	28.409	34.091
Gastos varios	21.470	-
Gastos de custodia	4.393	4.845
Gastos de auditoria externa	3.462	3.602
Gastos bancarios	1.100	-
Comisión por colocación	-	46.200
Total	195.072	172.713

Nota 6

Información estadística

	Valor cuota	Patrimonio Neto del Fondo	N° de Participes
1er trimestre			
Enero	983,87	5.851.077	32
Febrero	983,70	5.850.074	32
Marzo	987,29	5.871.442	32
2do trimestre			
Abril	988,48	5.927.940	32
Mayo	988,83	5.954.727	32
Junio	994,04	5.986.098	32
3er trimestre			
Julio	1.008,19	6.071.340	30
Agosto	1.017,14	6.125.202	30
Septiembre	1.017,34	6.126.435	30

4to trimestre

Octubre	1.003,47	6.042.912	30
Noviembre	999,68	6.020.100	30
Diciembre	1.007,40	6.066.563	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 2024.

5.2 Inversiones

Tipo de Instrumento	Código del Instrumento	RUC del Emisor	Emisor	Calificación de Riesgo	Tasa de Interés Nominal	Sector	Pais	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Cantidad	Valor Nominal	Valor de Compra	Valor Contable
CUOTAPARTE FONDO MUTUO	FMPUNTEUSD	80114882-0	FONDO MUTUO LIQUIDEZ DOLARES	Af+ Estable	0,00	Bursatil	Paraguay	30/12/2024	-	204	204	232.633	251.026
DESARROLLO INMOBILIARIO	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0	Inmobiliario	Paraguay	45617	10/7/2025	3/8/1910	3.868	3.932.715	3.874.573	3.874.573
INMUEBLE	VTAML2001-02	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	13/2/2023	12/2/2026	523.109	523.109	338.899	113.575
INMUEBLE	VTAML1104	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	8/3/2023	7/1/2025	99.338	99.338	73.070	17.050
INMUEBLE	VTAML1804	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	8/3/2023	7/1/2025	101.832	101.832	72.986	17.030
INMUEBLE	VTAML1005	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	27/6/2023	1/12/2025	101.661	101.661	70.784	22.650
INMUEBLE	VTAML805	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	21/0/2023	1/1/2026	100.052	100.052	56.436	34.976
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	109.851
INMUEBLE	VTAML1904	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	6/12/2023	6/11/2026	417.604	417.604	286.504	187.570
INMUEBLE	VTAML2003	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	8/3/2024	10/7/2025	253.000	253.000	158.904	101.749
INMUEBLE	VTAML1405	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	23/5/2024	5/1/2026	80.715	80.715	56.436	31.824
INMUEBLE	VTAML1006	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	18/6/2024	30/11/2025	126.911	126.911	85.718	43.927
INMUEBLE	VTAML1304-5	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/7/2024	1/7/2025	361.336	361.336	225.744	131.823
INMUEBLE	VTAML1604	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/7/2024	1/7/2025	90.334	90.334	56.436	18.899
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	18.957
INMUEBLE	VTAML1105	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	27/9/2024	5/11/2025	80.715	80.715	56.436	38.094
INMUEBLE	VTAML1501	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	194.158	194.158	132.702	123.339
INMUEBLE	VTAML1506	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	144.682	144.682	100.452	96.980
INMUEBLE	VTAML2101	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	1/11/2024	5/4/2027	233.896	233.896	156.514	151.060
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	11/11/2024	5/9/2026	126.682	126.682	83.097	74.786
INMUEBLE	VTAML705	80118951-9	LEJOCO S.A.	-	0,00	Inmobiliario	Paraguay	30/12/2024	2/1/2025	91.500	91.500	74.546	74.546
Total Inversiones 31.12.2024													5.757.514
Total Inversiones 31.12.2023													5.771.980