

**FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS  
ADMINISTRADO POR ITAÚ ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA  
DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A. (IAM A.F.P.I.S.A.)**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
al 31 de diciembre del 2024**

FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS  
ADMINISTRADO POR ITAÚ ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA  
DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A. (IAM A.F.P.I.S.A.)

INDICE

| Contenido                                | Página |
|--|--------|
| Dictamen de los Auditores Independientes | 1      |
| Estado del Activo Neto                   | 3      |
| Estados de Ingresos y Egresos            | 4      |
| Estado de Variación del Activo Neto      | 5      |
| Estado de Flujos de Efectivo             | 6      |
| Notas a los Estados Financieros          | 7      |

US\$ = Dólares americanos



**Shape the future  
with confidence**

Ernst & Young Paraguay - Auditores y  
Asesores de Negocios S.R.L.

Mcal. López 3794 esq. Cruz del Chaco,  
Edificio Citicenter - 6° Piso  
Asunción, Paraguay

Tel: (595-21) 664-308  
Fax: (595-21) 608-985  
ey.com

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Partícipes del **FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS** y a la Dirección de ITAÚ ASSET MANAGMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A.

### Identificación de los estados financieros sujetos a auditoría

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS** ("el Fondo Mutuo") administrado por ITAÚ ASSET MANAGMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A. ("la Sociedad Administradora"), que comprenden el Estado del Activo Neto al 31 de diciembre del 2024, y los correspondientes Estados de Ingresos y Egresos, de Variación del Activo Neto y de Flujos de Efectivo por el periodo comprendido desde el 16 de febrero hasta el 31 de diciembre del 2024, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias adjuntas.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Sociedad Administradora es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros mencionados en el primer párrafo, de acuerdo con Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y con las normas contables, los criterios de valuación y las normas de presentación dictados por la Superintendencia de Valores (SIV) del Banco Central del Paraguay en la Resolución CNV CG N° 35/23. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma a que éstos, estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y con lo requerido por las normas básicas de auditoría de estados financieros estipuladas por la Superintendencia de Valores (SIV) del Banco Central del Paraguay. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno vigente relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo Mutuo, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno.



## Shape the future with confidence

Una auditoría también incluye evaluar lo adecuado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración de la Sociedad Administradora, así como evaluar la presentación general de los estados financieros del Fondo Mutuo. Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación de los activos netos del **FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS** al 31 de diciembre del 2024, así como sus ingresos y egresos y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido desde el 16 de febrero hasta el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y con las normas contables, los criterios de valuación y las normas de presentación dictados por la Superintendencia de Valores (SIV) del Banco Central del Paraguay en la Resolución CNV CG N° 35/23.

Asunción, Paraguay  
25 de marzo del 2025

Angelica Schomburgk  
Socia

Ernst & Young Paraguay - Auditores y Asesores de Negocios S.R.L.  
Registro SIV AE N° 028  
Registro de la Firma N° F-21. - Res. N° 056/03  
Registro Profesional N° C- 518  
Registro Profesional N° CCPy C- 854  
Registro DNIT 247/2020



## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### ESTADO DEL ACTIVO NETO

POR EL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

PRESENTADO DE FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ECONÓMICO ANTERIOR (SIN MOVIMIENTOS)

(expresado en dólares americanos)

| ACTIVO                                 |            | 31/12/2024<br>U\$S   | 31/12/2023<br>U\$S |
|--|------------|----------------------|--------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo    | (Nota 4.1) | 237.090,62           | 0,00               |
| Otros activos                          | (Nota 4.4) | 2.164.934,61         | 0,00               |
| <b>TOTAL ACTIVO BRUTO</b>              |            | <b>2.402.025,23</b>  | <b>0,00</b>        |
| PASIVO                                 |            |                      |                    |
| Comisiones a pagar a la administradora | (Nota 4.5) | 1.358,44             | 0,00               |
| Préstamo bancario                      | (Nota 4.7) | 1.133.469,09         | 0,00               |
| Otros pasivos                          | (Nota 4.8) | 96.072,00            | 0,00               |
| <b>TOTAL ACTIVO NETO</b>               |            | <b>1.171.125,700</b> | <b>0,000</b>       |
| <b>CUOTAS PARTES EN CIRCULACION</b>    |            | <b>1.263,674</b>     | <b>0,000</b>       |
| <b>VALOR CUOTA PARTE AL CIERRE</b>     |            | <b>926,762</b>       | <b>0,000</b>       |

Las 8 notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Juan Manuel Fernandez  
Presidente

Federico Arana  
Director Titular

Mario Dido Durán  
Síndico Titular

Dahiana Gómez  
Contadora



## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### ESTADOS DE INGRESOS Y EGRESOS

POR EL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

PRESENTADO DE FORMA COMPARATIVA CON EL PERÍODO ECONÓMICO ANTERIOR (SIN MOVIMIENTOS)

(expresado en dólares americanos)

| INGRESOS                       | 31/12/2024<br>U\$S | 31/12/2023<br>U\$S |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Otros ingresos (Nota 4.10)     | 0,04               | 0,00               |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>          | <b>0,04</b>        | <b>0,00</b>        |
| EGRESOS                        |                    |                    |
| Comisión por administración    | 2.707,06           | 0,00               |
| Otros egresos (Nota 4.13)      | 51.167,28          | 0,00               |
| <b>TOTAL EGRESOS</b>           | <b>53.874,34</b>   | <b>0,00</b>        |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b> | <b>(53.874,30)</b> | <b>0,00</b>        |

Las 8 notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Juan Manuel Fernandez  
Presidente

Federico Arana  
Director Titular

Mario Dido Durán  
Síndico Titular

Dahiana Gómez  
Contadora



## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### ESTADO DE VARIACION DEL ACTIVO NETO

POR EL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

PRESENTADO DE FORMA COMPARATIVA CON EL PERÍODO ECONÓMICO ANTERIOR (SIN MOVIMIENTOS)

(expresado en dólares americanos)

| CUENTAS                              | APORTANTES<br>U\$S | RESULTADOS<br>U\$S | TOTAL ACTIVO NETO<br>AL 31/12/2023<br>U\$S |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| <u>Saldo al inicio del ejercicio</u> | 0,00               | 0,00               | 0,00                                       |
| <b>Movimientos del ejercicio</b>     |                    |                    |  |
| Suscripciones                        | 1.225.000,00       | 0,00               | 0,00                                       |
| Rescates                             | 0,00               | 0,00               | 0,00                                       |
| Resultado del ejercicio              | 0,00               | (53.874,30)        | 0,00                                       |
| <u>Saldo al final del ejercicio</u>  | 1.225.000,00       | (53.874,30)        | <b>TOTAL ACTIVO NETO<br/>AL 31/12/2024</b> |
|                                      |                    |                    | 1.171.125,70                               |

Las 8 notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Juan Manuel Fernandez  
Presidente

Federico Arana  
Director Titular

Mario Dido Durán  
Síndico Titular

Dahiana Gómez  
Contadora



## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

PRESENTADO DE FORMA COMPARATIVA CON EL PERÍODO ECONÓMICO ANTERIOR (SIN MOVIMIENTOS)

(expresado en dólares americanos)

|  | 31/12/2024<br>U\$S  | 31/12/2023<br>U\$S |
|--|---------------------|--------------------|
| <b><u>Actividades Operativas</u></b>                                       |                     |                    |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>                             |                     |                    |
| Aumento de otros pasivos   | (987.909,38)        | 0,00               |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>          | <b>(987.909,38)</b> | <b>0,00</b>        |
| <b><u>Actividades de Financiación</u></b>                                  |                     |                    |
| Rescates   | 0,00                | 0,00               |
| Suscripciones  | 1.225.000,00        | 0,00               |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación</b> | <b>1.225.000,00</b> | <b>0,00</b>        |
| <b>Efectivo al comienzo del ejercicio</b>                                  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>        |
| <b>Saldo final de efectivo al final del ejercicio</b>                      | <b>237.090,62</b>   | <b>0,00</b>        |

Las 8 notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros.

Juan Manuel Fernandez  
Presidente

Federico Arana  
Director Titular

Mario Dido Durán  
Síndico Titular

Dahiana Gómez  
Contadora



**FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024****(expresado en dólares americanos)**

---

**NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA****1.1 Naturaleza Jurídica y Características del Fondo**

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE (o "El Fondo") es un fondo de inversión que tiene previsto invertir en la construcción de edificios destinados a la vivienda, con fines primeramente de arrendamiento, en los primeros cuatro años, y, posteriormente, transferir las unidades al momento de la desinversión.

De conformidad con la Ley 5452/15 que regula los Fondos Patrimoniales de Inversión, los Fondos se forman con recursos monetarios de personas físicas o jurídicas (Inversionistas, a los efectos de este análisis) y, son captados por sociedades anónimas especializadas exclusivamente en la administración de estos, las Administradoras de Fondos Patrimoniales de Inversión ("AFPISA"), para ser invertidos por cuenta y riesgo de los Inversionistas.

El Fondo de Inversión a través de sociedades (incluyendo fideicomisos y otros tipos de modelos societarios) en las que participe directa o indirectamente tiene como objeto invertir en proyectos de desarrollo y explotación inmobiliarios, mediante la compraventa de inmuebles y posterior obtención de renta respecto a los mismos.

Para tales efectos, las sociedades (incluyendo fideicomisos y otros tipos de modelos societarios) en las cuales participe el Fondo adquirirán directamente o a través de otras sociedades, bienes raíces, cuyas unidades que conformen los proyectos inmobiliarios serán puestos a la venta o serán entregadas en arrendamiento por la sociedad correspondiente.

Además, el Fondo podrá cumplir su objeto mediante la inversión a través de fideicomisos, pudiendo optarse por las figuras del fideicomiso de administración de procesos de titularización de activos y/o el fideicomiso de administración y pagos, así como por otros tipos de negocios fiduciarios que se ajusten a modelos y esquemas autorizados por las normativas vigentes aplicables en la materia.

**1.2 Autorización de Funcionamiento**

El Fondo se encuentra inscripto en los registros de la Superintendencia de Valores según Resolución SV.SG Nº 010 de fecha 16 de febrero del 2024 y Certificado de Registro SIV Nº 044\_16022024 de fecha 16 de febrero del 2024.

**1.3 Políticas de inversión, diversificación de las inversiones, liquidez, reparto de beneficios y endeudamiento****Políticas de Inversión**

La Administradora realizará inversiones y operaciones en beneficio y por cuenta, orden y riesgo del Partícipe en aquellos activos que cumplan con los objetivos definidos en el presente Reglamento. Con dicho fin, la Administradora podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades. Las adquisiciones o enajenaciones de bienes raíces, o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, que efectúen las sociedades en las cuales

## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(expresado en dólares americanos)

#### NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)

participe el Fondo, se sustentarán en tasaciones que realizarán peritos y en la evaluación interna que deberá efectuar la Administradora en cada una de las inversiones que realice.

Tales peritos en todo caso deberán ser independientes y no relacionados con la Administradora.

Las inversiones y operaciones realizadas estarán sujetas a la misma política general de la inversión y objetivos del Fondo sin que ello suponga una dilución de los niveles de riesgo consolidado, las que serán contabilizadas para el apalancamiento total del Fondo, considerando siempre los factores de riesgos inherentes al negocio planteado.

A tales efectos la Administradora utilizará sus mejores esfuerzos sin que por eso surja obligación alguna de compromiso por el resultado o rentabilidad de las inversiones a cargo de la Administradora.

#### Diversificación de las Inversiones

- a) El Fondo de Inversión invertirá sus activos en títulos valores e instrumentos sin perjuicio de las sumas mantenidas en entidades financieras, de acuerdo con los límites establecidos a continuación:

| Diversificación de las inversiones respecto al activo total del Fondo de Inversión: Instrumento Financiero   | Mínimo | Máximo |
|--|--------|--------|
| a) Títulos emitidos por el Tesoro Público o que cuenten con garantía del mismo cuya emisión haya sido registrada en el Registro de Valores que lleva la SIV;   | 0%     | 100%   |
| b) Bonos soberanos emitidos internacionalmente por el Estado paraguayo;  | 0%     | 100%   |
| c) Títulos emitidos por el Banco Central del Paraguay;   | 0%     | 100%   |
| d) Títulos de instituciones habilitadas por el Banco Central del Paraguay y que cuenten con calificación de riesgo local BBB o superior que emitan y coticen en mercados internacionales;  | 0%     | 75%    |
| e) Títulos a plazo de instituciones habilitadas por el Banco Central del Paraguay y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior;   | 0%     | 75%    |
| f) Letras o cédulas hipotecarias establecidas en la Ley General de Bancos, Financieras y Otras Entidades de Crédito, cuya emisión haya sido registrada en el Registro de Valores que lleva la SIV;   | 0%     | 50%    |
| g) Títulos emitidos por un Estado extranjero con calificación BB-, similar o superior, que se transen habitualmente en los mercados locales o internacionales. Si un mismo título fuere calificado en categorías de riesgo discordantes se deberá considerar la categoría más baja;  | 0%     | 100%   |
| h) Títulos emitidos por bancos extranjeros dentro de un país con calificación BB- o superior, con una calificación local del banco extranjero en dicho país de BBB o superior, negociados habitualmente en los mercados locales o internacionales con precios referenciales diarios. Si un mismo título fuere calificado en categorías de riesgo discordantes se deberá considerar la categoría más baja; al igual que la calificación de riesgo país; | 0%     | 25%    |
| i) Cuotapartes de fondos mutuos que cumplan con los objetivos de inversión;  | 0%     | 100%   |
| j) Bienes inmuebles y operaciones vinculadas a los mismos, dentro de los límites legales permitidos;   | 0%     | 100%   |
| k) Derivados financieros exclusivamente como cobertura de los activos del Fondo;   | 0%     | 25%    |
| l) l) Participación en sociedades no cotizantes o registradas ante SIV pero que mantengan balances trimestrales actualizados.  | 0%     | 20%    |

## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(expresado en dólares americanos)

#### NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)

La Administradora no podrá adquirir para integrar el activo del Fondo, bienes o valores, cuando pesen sobre estos gravámenes o prohibiciones de cualquier naturaleza, ni podrán ser adquiridos ni enajenados a plazo, bajo condición o sujetos a otras modalidades, salvo autorización de la SIV en casos especiales, mediante normas de carácter general.

Todos aquellos títulos físicos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en la BVA u otras entidades habilitadas para el efecto, a criterio de la Administradora. Por su parte, los títulos desmaterializados, serán custodiados en la BVA.

b) El Fondo podrá realizar sus inversiones en los Activos a través de la adquisición de bienes inmuebles, acorde a los límites indicados en el inciso j) de la tabla precedente, destinados a cualquiera de los siguientes usos:

1. Usos comerciales tales como locales comerciales;
2. Usos residenciales, tales como departamentos de diferentes tipologías;
3. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos que tengan como activos subyacentes inmuebles;
  - 3.1 El fideicomitente será el fondo de inversión y/o el desarrollador inmobiliario aprobado por el Comité de Inversiones, según resulte aplicable;
  - 3.2 Los beneficiarios serán los Partícipes y/o fideicomitentes;
  - 3.3 La utilización del fideicomiso tiene como fin la titulización de flujos para financiación parcial o total de cada proyecto inmobiliario;
  - 3.4 Los flujos estarán compuestos por los ingresos generados por cada proyecto y/o efectivo aportado inicialmente por el/los fideicomitente/s;
4. Proyectos inmobiliarios cuyo objeto consista en el desarrollo y construcción, siempre y cuando el objeto de dichas inversiones sea la explotación a largo plazo del activo desarrollado;
5. Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios que inviertan en inmuebles, que no sean administrados por la Administradora;
6. Acciones o cualquier otra clase de instrumentos, títulos o derechos de contenido participativo de sociedades paraguayas, públicas, privadas o mixtas, cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en proyectos inmobiliarios.

Con respecto a la inversión en participaciones en otros fondos de inversión inmobiliarios que cumplan con los requisitos aquí establecidos:

1. Sólo se podrá invertir en fondos de inversión colectiva inmobiliarios o fondos de inversión locales registradas ante la SIV y que cumplan con la política de inversión del Fondo; y
2. No serán admisibles aportes recíprocos.

El Fondo podrá realizar operaciones de cobertura exclusivamente para mitigar la exposición a riesgos de mercado, tales como variaciones en las tasas de interés o en el valor de las divisas. Lo anterior no limitará el derecho del Fondo de obtener fianzas o seguros que aseguren el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los tenedores de los inmuebles en los que participe el Fondo de manera directa o indirecta.

## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES AL PERÍODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(expresado en dólares americanos)

#### NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)

- c) **Concentración de Activos:** El Fondo tendrá una concentración mínima del 75% (setenta y cinco por ciento) en los Activos descritos en la Sección 11(b) del Reglamento. Este límite no se aplicará única y exclusivamente durante los primeros 18 (dieciocho) meses siguientes a la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo.

- d) **Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:**

Los límites de diversificación por emisor y grupo empresarial son:

Límite máximo de inversión por emisor: 15% (quince por ciento) de los activos del Fondo y del total de patrimonio neto de la entidad emisora; y

Límite máximo de inversión por emisor y su grupo empresarial: 50% (cincuenta por ciento) de los activos del Fondo.

Quedan exceptuados de los límites de diversificación, los títulos emitidos por los Tesoros Nacionales, Banco Central y otras Entidades Estatales de la República del Paraguay.

Concentración máxima por Activo individual: el Fondo no invertirá en un mismo Activo individual más del 60% (sesenta por ciento) del valor total de los Activos del Fondo, calculados al momento de realizar la Inversión. Para efectos del cálculo y/o cumplimiento del presente límite deberán aplicarse las siguientes consideraciones:

Concentración máxima por contraparte de contratos: Los ingresos consolidados provenientes de una misma contraparte y sus sociedades Afiliadas no podrán exceder el 60% (sesenta por ciento) de los ingresos totales recibidos por concepto de los contratos suscritos con las contrapartes por el Fondo.

Concentración máxima en proyectos en etapa de desarrollo: El Fondo no invertirá más del 40% (cuarenta por ciento) del valor total de los Activos del Fondo en Activos individuales que se encuentren en fase de construcción y/o desarrollo.

#### Política de Reparto de Beneficios

El beneficio que la inversión en el Fondo de Inversión reporte a los Partícipes será el incremento que se produzca en el valor de la cuota de participación, como consecuencia de las variaciones experimentadas por el patrimonio del Fondo de Inversión. Los beneficios obtenidos de las inversiones del Fondo de Inversión serán totalmente reinvertidos salvo la redención parcial o total de derechos en el Fondo de Inversión efectuada por uno o más partícipes y los importes que la Sociedad Administradora deba debitar en concepto de comisiones, cargos, tributos y gastos.

#### Políticas de endeudamiento

La deuda neta consolidada podrá ser hasta el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor total de los activos del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024****(expresado en dólares americanos)**

---

**NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)**

La Administradora previa autorización de Asamblea Extraordinaria de Partícipes, podrá contratar créditos con bancos o instituciones financieras, que podrán ser garantizados con los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del Fondo.

El Fondo, como todas las sociedades en las cuales participe podrán endeudarse a fin de financiar la adquisición de sociedades dueñas de inmuebles o de inmuebles.

Asimismo, para efectos de refinanciar los pasivos, tanto el Fondo como de las sociedades en las que el Fondo participa, dicho refinanciamiento no podrá exceder el total de los pasivos objeto del mismo.

El Fondo podrá emitir bonos y títulos de deuda, siempre que la SIV y las disposiciones legales se lo permitan. En todos los casos, las emisiones estarán aprobadas por la SIV o la autoridad regulatoria competente

**Política de Reparto de Beneficios**

El resultado que la inversión en el Fondo reportará a los Partícipes será producto de las variaciones experimentadas por el patrimonio del Fondo.

La distribución de beneficios deberá hacerse durante el cuatrimestre siguiente al del cierre del ejercicio anual.

El Fondo, como todas las sociedades en las cuales participe podrán endeudarse a fin de financiar la adquisición de sociedades dueñas de inmuebles o de inmuebles.

La distribución de los beneficios netos se ajustará a la forma y proporción que determine la Asamblea Ordinaria de Partícipes por una mayoría de 2/3 (dos tercios) de las cuotas pagadas.

Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Tienen derecho a percibir la distribución de los beneficios netos correspondientes los inscriptos en el Registro de Partícipes un día hábil antes a la fecha en que efectivamente se pagará dicho beneficio neto.

Al liquidar el Fondo, una vez amortizado el 100% (cien por ciento) del valor inicial de la cuota, el exceso se considerará ganancia de capital.

El reparto de beneficios se informará a cada Partícipe por medio de un correo electrónico dirigido a la dirección que el Partícipe tenga registrada en la Administradora, o por carta en su defecto, dentro del plazo de 15 (quince) días contados desde el respectivo acuerdo de reparto.

## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(expresado en dólares americanos)

#### NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)

Esta política de distribución de beneficios netos podrá ser modificada por la Asamblea Extraordinaria de Partícipes según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Fondos Patrimoniales y concordante con lo dispuesto en el Título 19, Capítulo 4, artículo 4 último párrafo del Reglamento de Mercado de Valores.

#### NOTA 2. INFORMACIÓN SOBRE LA ADMINISTRADORA

##### 2.1) Razón Social de la Administradora

Itaú Asset Management Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (Itaú Asset Management A.F.P.I.S.A.), con domicilio en Avenida Santa Teresa esquina Herminio Maldonado de la Ciudad de Asunción, en adelante la Administradora, es una sociedad anónima constituida por Escritura Pública N° 23 de fecha 13 de abril de 2021 ante la escribana María del Carmen Díaz de Bedoya, autorizada a operar por la Superintendencia de Valores (anteriormente Comisión Nacional de Valores) por el Certificado de Registro N° 095 de fecha 12 de octubre de 2021, cuyo objeto social exclusivo es la administración de fondos patrimoniales de inversión conforme a la Ley N° 5452/15 "Que regula los Fondos Patrimoniales de Inversión", y la Resolución de la Superintendencia de Valores (anteriormente Comisión Nacional de Valores) CG N° 35/23, y sus eventuales modificaciones.

##### 2.2) Entidad Encargada de la Custodia

**Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A:** Fue Constituida por decreto del poder Ejecutivo N° 38.088 de fecha 20 de marzo de 1978, inscripta en el registro público de comercio en el Año 1978.

**Banco Itaú Paraguay S.A.:** constituido originariamente como Banco Nacional S.A., según consta en la escritura pública N°. 297, de fecha 14 de octubre de 1.976. Modificado posteriormente bajo la denominación de Banco Internacional Sociedad Anónima, por escritura de fecha 4 de noviembre de 1976, luego bajo denominación Interbanco S.A., aprobado por Decreto del P.E. de la Nación N° 34.651, de fecha 26 de Octubre de 1.977, inscribiéndose en el Registro Público de Comercio bajo el N° 1094, página 91 y siguientes del libro seccional respectivo.

Desde 2.010, mediante Escritura Pública N° 33 del 31 de Mayo de dicho año, en el Protocolo Comercial, Sección "A", al folio 99 y sgtes. fue modificado el Estatuto Social, por cambio de denominación a BANCO ITAU PARAGUAY S.A., de todo lo cual se tomó razón en la Dirección General de los Registros Públicos, conforme Dictamen de la Abogacía del Tesoro N° 2249 del 02/06/2010, en la Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, Serie "D", bajo el N° 500, al folio 5.441 en fecha 3 de septiembre del 2.010; y en el Registro Público de Comercio, Sección Contratos, bajo el N° 223, Serie "G", al folio 3523 y sgtes., en fecha 3 de septiembre del 2010.

## FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(expresado en dólares americanos)

#### NOTA 2. INFORMACIÓN SOBRE LA ADMINISTRADORA (Continuación)

**Banco Central del Paraguay.:** Regido por la Ley N° 489/95 Orgánica del Banco Central del Paraguay y la Ley 6.104/2018 que modifica y amplía la Ley 489/95.

**Títulos Físicos (de ser adquiridos):** Serán custodiados en la bóveda del Banco Itaú Paraguay S.A., de acuerdo a los procedimientos de seguridad y control de la mencionada entidad.

**Títulos desmaterializados (de ser adquiridos):** Serán Custodiados por la Bolsa de Valores de Asunción S.A. ("BVASA") bajo la cuenta corriente creada en dicha entidad y en el Banco Central del Paraguay para los bonos soberanos, que es la depositaria electrónica de Valores de la República del Paraguay.

#### NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

##### 3.1) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros se expresan en dólares americanos y han sido preparados de acuerdo con las normas contables, criterios de valuación y las normas de presentación establecidas por la Superintendencia de Valores (anteriormente Comisión Nacional de Valores) a través de la Resolución CNV CG N°30/21 de 09 de septiembre de 2021 - Reglamento General del Mercado de Valores y con Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

El modelo se sustenta en una base convencional de costo histórico y no reconoce en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera del Fondo de Inversión, ni en los resultados de sus operaciones. De haberse aplicado una corrección monetaria integral de los estados financieros, podrían haber surgido diferencias en la presentación de la situación patrimonial y financiera, en los resultados de las operaciones y en los flujos de efectivo del Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Según el índice general de precios del consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, la inflación al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fueron del 3,8% y 3,7% respectivamente.

##### 3.2) Período

Los presentes estados financieros abarcan el periodo comprendido desde el 16 de febrero hasta el 31 de diciembre de 2024.

##### 3.3) Tipos de cambio utilizado para convertir a moneda nacional los saldos en moneda extranjera

Durante el ejercicio no se han registrados transacciones en moneda diferente a la moneda del fondo. Así mismo, al 31 de diciembre del 2024 no existen saldos de activos y pasivos en moneda distintos al dólar americano.

FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(expresado en dólares americanos)

## NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

### 3.4) Gastos Operacionales y Comisión de la Sociedad Administradora

No aplicable. Al 31 de diciembre 2024, el Fondo no cuenta con Gastos Operacionales y Comisión de la Sociedad Administradora.

| CONCEPTO   | 31/12/2024<br>U\$S | 31/12/2023<br>U\$S |
|--|--------------------|--------------------|
| Comisiones por Administración - IAM A.F.P.I.S.A. (*) | 2.707,06           | 0                  |
| <b>Total</b>   | <b>2.707,06</b>    | <b>0</b>           |

### 3.5) Información estadística

A continuación, la información estadística mensual de la posición del Fondo al 31 de diciembre de 2024:

| MES                   | VALOR<br>CUOTA | PATRIMONIO NETO<br>DEL FONDO<br>U\$S | Nº DE<br>PARTICIPES |
|-----------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>1er. Trimestre</b> |                |                                      |                     |
| Enero                 | 0              | 0                                    | 0                   |
| Febrero               | 0              | 0                                    | 0                   |
| Marzo                 | 0              | 0                                    | 0                   |
| <b>2do. Trimestre</b> |                |                                      |                     |
| Abril                 | 0              | 0                                    | 0                   |
| Mayo                  | 0              | 0                                    | 0                   |
| Junio                 | 0              | 0                                    | 0                   |
| <b>3er. Trimestre</b> |                |                                      |                     |
| Julio                 | 0              | 0                                    | 0                   |
| Agosto                | 100,0          | 690.000,00                           | 16                  |
| Septiembre            | 100,0          | 690.000,00                           | 16                  |
| <b>4to. Trimestre</b> |                |                                      |                     |
| Octubre               | 942,36         | 651.378,57                           | 16                  |
| Noviembre             | 934,70         | 644.814,86                           | 16                  |
| Diciembre             | 926,76         | 1.171.125,70                         | 16                  |

## NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS

### 4.1) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El rubro está compuesto por saldos en cuentas bancarias e instrumentos de alta liquidez de contratos pactados de disponibilidad inmediata.



FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(expresado en dólares americanos)

## NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS (Continuación)

A continuación se detalla la composición:

| CONCEPTO  | 31/12/2024<br>U\$S | 31/12/2023<br>U\$S |
|---|--------------------|--------------------|
| Banco Itaú Paraguay S.A. - Cta. Cte. N° 45000185/4 - Cuenta Operativa | 237.090,62         | 0,00               |
| <b>Total</b>  | <b>237.090,62</b>  | <b>0,00</b>        |

### 4.2) Inversiones

No aplicable. Al 31 de diciembre 2024 el Fondo no cuenta con inversiones.

### 4.3) Acreedores por operaciones

No aplicable. Al 31 de diciembre 2024 el Fondo no cuenta con acreedores por operaciones.

### 4.4) Otros activos

Al cierre del ejercicio la entidad no cuenta con otros activos

| CONCEPTO               | 31/12/2024<br>U\$S  | 31/12/2023<br>U\$S |
|------------------------|---------------------|--------------------|
| Anticipo a proveedores | 1.986.622,03        | 0,00               |
| IVA Crédito Fiscal 10% | 174.056,44          | 0,00               |
| IVA Crédito Fiscal 5%  | 4.256,14            | 0,00               |
| <b>Total</b>           | <b>2.164.934,61</b> | <b>0,00</b>        |

### 4.5) Comisiones a pagar a la Administradora

Al cierre del ejercicio la entidad no cuenta con comisiones a pagar a la administradora.

| CONCEPTO   | 31/12/2024<br>U\$S | 31/12/2023<br>U\$S |
|--|--------------------|--------------------|
| Comisiones por administración - IAM A.F.P.I.S.A. | 1.358,44           | 0,00               |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>1.358,44</b>    | <b>0,00</b>        |

### 4.6) Rescates a pagar

Al cierre del ejercicio la entidad no cuenta con rescates a pagar.

FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(expresado en dólares americanos)

## NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS (Continuación)

### 4.7) Préstamo bancario

Al cierre del ejercicio la entidad no cuenta con sobregiro bancario.

| CONCEPTO                  | 31/12/2024<br>U\$S  | 31/12/2023<br>U\$S |
|---------------------------|---------------------|--------------------|
| Préstamos bancarios       | 1.122.020,00        | 0,00               |
| Intereses sobre préstamos | 11.449,09           | 0,00               |
| <b>TOTAL</b>              | <b>1.133.469,09</b> | <b>0,00</b>        |

### 4.8) Otros pasivos

A continuación se detalla la composición:

| CONCEPTO                 | 31/12/2024<br>U\$S | 31/12/2023<br>U\$S |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Otras cuentas por pagar  | 37.428,00          | 0,00               |
| Asesoría externa a pagar | 58.644,00          | 0,00               |
| <b>TOTAL</b>             | <b>96.072,00</b>   | <b>0,00</b>        |

### 4.9) Resultados por tenencia de inversiones

Al cierre del periodo la entidad no cuenta con resultados por renencia de inversiones.

### 4.10) Otros ingresos

A continuación se detalla la composición:

| CONCEPTO                         | 31/12/2024<br>U\$S | 31/12/2023<br>U\$S |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por ajustes y redondeos | 0,04               | 0,00               |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>0,04</b>        | <b>0,00</b>        |

### 4.11) Comisión de corretaje

Al cierre del periodo la entidad no cuenta con Comisión de corretaje.

FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(expresado en dólares americanos)

**NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS (Continuación)**

**4.12) Pérdidas por inversiones**

Al cierre del periodo la entidad no cuenta con pérdidas por inversiones.

**4.13) Otros egresos**

A continuación se detalla la composición:

| CONCEPTO                          | 31/12/2024<br>U\$S | 31/12/2023<br>U\$S |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Honorarios profesionales U\$S     | 37.971,11          | 0,00               |
| Intereses pagados sobre préstamos | 11.449,09          | 0,00               |
| Comisión por desembolso           | 1.186,40           | 0,00               |
| IVA Costo                         | 442,52             | 0,00               |
| Comisiones bancarias              | 90,00              | 0,00               |
| Diferencias cambiarias            | 28,16              | 0,00               |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>51.167,28</b>   | <b>0,00</b>        |

**NOTA 5. IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 6380/2019, se considerarán Estructuras Jurídicas Transparentes a aquellos instrumentos o estructuras jurídicas utilizadas como medio de inversión, administración o resguardo de dinero, bienes, derechos y obligaciones. Estas estructuras se considerarán con efecto fiscal neutro en el IRE, por intermediar entre el negocio sujeto a imposición y sus beneficiarios.

Al respecto, dicha disposición incluye como Estructuras Jurídicas Transparentes a los Fondos Patrimoniales de Inversión, creados al amparo de la Ley N°5452/2015, por lo que no se hallan sujeto del impuesto a la renta empresarial (IRE).

**NOTA 6. CONTINGENCIA**

Al 31 de diciembre de 2024 y de forma comparativa con el ejercicio económico anterior (sin movimientos), no existen situaciones contingentes, ni reclamos que este en conocimiento de la Sociedad Administradora.

**NOTA 7. OTROS ASUNTOS RELEVANTES**

Al 31 de diciembre de 2024 y de forma comparativa con el ejercicio económico anterior (sin movimientos), no existen otros asuntos relevantes que mencionar.



---

FONDO DE INVERSIÓN IAM REAL PLUS ESTATE DÓLARES AMERICANOS  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO DESDE EL 16 DE FEBRERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2024  
(expresado en dólares americanos)

---

## NOTA 8. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que afecten la situación patrimonial o financiera o los resultados del Fondo de Inversión IAM Real Plus Estate Dólares al 31 de diciembre de 2024.

Juan Manuel Fernandez  
Presidente

Federico Arana  
Director Titular

Mario Dido Durán  
Síndico Titular

Dahiana Gómez  
Contadora