

**FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL 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 2025**

**FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL 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



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

**Shape the future
with confidence**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Partícipes del **FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL 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 PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS** ("el Fondo de Inversión") 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 2025 y 2024, y los correspondientes estados de ingresos y egresos, de variación del activo neto y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias adjuntas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con el marco de información financiera establecido por la Superintendencia de Valores (SIV) del Banco Central del Paraguay, que requiere aplicar (a) en materia de presentación y exposición, las normas particulares para Fondos de Inversión previstas en el Título 19 - Anexo D de la Resolución CNV CG N° 35/23, y (b) en materia de valuación, los criterios que contienen las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay, en todo lo que no esté previsto de diferente forma por la SIV, según se indica en la nota 3.1 a los estados financieros adjuntos. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de que estos estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido 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 nuestras auditorías 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.



Shape the future with confidence

Una auditoría consiste en aplicar procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los montos y revelaciones que figuran en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en 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 para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Entidad, a efectos de 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 de la Entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación de los activo netos del **FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS** al 31 de diciembre del 2025 y 2024, y sus ingresos y egresos, y sus flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, de acuerdo con el marco de información financiera adoptado por la Superintendencia de Valores del Banco Central del Paraguay, según se indica en la sección "Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros".

Asunción, Paraguay
20 de marzo del 2026

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° CCPPy C- 854
Registro DNIT 247/2020



FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS

ESTADO DEL ACTIVO NETO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO DE FORMA COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(expresado en dólares americanos)

ACTIVO		31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota 4.1)	1.912.802,70	237.090,62
Otros activos	(Nota 4.4)	5.480.910,15	2.164.934,61
TOTAL ACTIVO BRUTO		7.393.712,85	2.402.025,23
PASIVO			
Comisiones a pagar a la administradora	(Nota 4.5)	6.952,23	1.358,44
Préstamo bancario	(Nota 4.7)	2.106.058,27	1.133.469,09
Otros pasivos	(Nota 4.8)	177.850,64	96.072,00
TOTAL ACTIVO NETO		5.102.851,710	1.171.125,700
CUOTAS PARTES EN CIRCULACION		6.107,846	1.263,674
VALOR CUOTA PARTE AL CIERRE		835,458	926,762

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

Camilo García
Presidente

Maria Fernanda Carrón
Director Titular

Mario Durán
Síndico Titular

Dahiana Gómez
Contadora



FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS

ESTADOS DE INGRESOS Y EGRESOS

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

(expresado en dólares americanos)

INGRESOS		31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Intereses	(Nota 4.10)	32.707,71	0,04
Otros ingresos	(Nota 4.11)	32,07	0,00
TOTAL INGRESOS		32.739,78	0,04
EGRESOS			
Comisión por administración	(Nota 3.8)	43.012,70	2.707,06
Otros egresos	(Nota 4.14)	368.761,14	51.167,28
TOTAL EGRESOS		411.773,84	53.874,34
RESULTADO DEL EJERCICIO		(379.034,06)	(53.874,30)

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

Camilo García
Presidente

Maria Fernanda Carrón
Director Titular

Mario Durán
Síndico Titular

Dahiana Gómez
Contadora



FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS

ESTADO DE VARIACION DEL ACTIVO NETO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

(expresado en dólares americanos)

CUENTAS	APORTANTES U\$S	RESULTADOS U\$S	TOTAL ACTIVO NETO AL 31/12/2024 U\$S
<u>Saldo al inicio del ejercicio</u>	1.225.000,00	(53.874,30)	1.171.125,70
Movimientos del ejercicio			
Suscripciones	4.310.760,07	0,00	0,00
Rescates	0,00	0,00	0,00
Resultados	0,00	(379.034,06)	0,00
<u>Saldo al final del ejercicio</u>	5.535.760,07	(432.908,36)	TOTAL ACTIVO NETO AL 31/12/2025
			5.102.851,71

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

Camilo García
Presidente

Maria Fernanda Carrón
Director Titular

Mario Durán
Síndico Titular

Dahiana Gómez
Contadora



FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO COMPRENDIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

(expresado en dólares americanos)

	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
<u>Actividades Operativas</u>		
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento de inversiones e intereses cobrados	32.707,71	(4.526,57)
Aumento de otros pasivos	(2.667.755,70)	(983.382,81)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(2.635.047,99)	(987.909,38)
<u>Actividades de Financiación</u>		
Suscripciones	4.310.760,07	1.225.000,00
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	4.310.760,07	1.225.000,00
Efectivo al comienzo del ejercicio	237.090,62	0,00
Saldo final de efectivo al final del ejercicio	1.912.802,70	237.090,62

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

Camilo García
Presidente

Maria Fernanda Carrón
Director Titular

Mario Durán
Síndico Titular

Dahiana Gómez
Contadora

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 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 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.

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)

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 PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 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 titulación 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

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)

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.

- 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.

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuantiación)

Políticas de liquidez

El objetivo del Fondo es la formación de un portafolio compuesto por instrumentos que representen las características indicadas en la Sección 11(a) de este Reglamento. Sin embargo, y sin perjuicio al objetivo, el Fondo mantendrá un mínimo de 0,5% (cero comas cinco por ciento) en activos de alto nivel de liquidez.

El Fondo de Inversión mantendrá ese nivel de liquidez mínimo para hacer frente a las necesidades de inversión y a los requerimientos de disponibilidades del Fondo de Inversión. Esta liquidez se invertirá en depósitos a la vista en entidades financieras de plaza, títulos emitidos por el Estado Soberano, Banco Central del Paraguay o certificados que cuenten con la garantía del Tesoro de la República del Paraguay, conforme al monto establecido por la Administradora.

Todas las inversiones establecidas en el presente numeral se efectuarán con el exclusivo propósito de preservar el valor de los recursos disponibles que el Fondo mantenga en caja, por tanto, dichas decisiones de inversión se realizarán con un criterio conservador y manteniendo las inversiones en la moneda en la que se encuentra denominada el Fondo.

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.

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.



FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA (Continuación)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

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, inscrita 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

3.1) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros se expresan en guaraníes 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 SIV CG N°35/23 de 9 de febrero de 2023 - 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 2025 y 2024. Según el índice general de precios del consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, la inflación al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 fueron del 3,1% y 3,8% respectivamente.

3.2) Período

Los presentes estados financieros abarcan el periodo comprendido desde 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025 y se presenta comparativo por el período desde el 16 de febrero de 2024 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 2025 no existen saldos de activos y pasivos en moneda distintos al dólar americano.

3.4) Gastos Operacionales y Comisión de la Sociedad Administradora

No aplicable. Al 31 de diciembre 2025, el Fondo no cuenta con Gastos Operacionales y Comisión de la Sociedad Administradora.

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Comisiones por Administración - IAM A.F.P.I.S.A.	43.012,70	2.707,06
Total	43.012,70	2.707,06

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
 (expresado en dólares americanos)

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (Continuación)

3.5) Información estadística

A continuación, la información estadística mensual de la posición del Fondo al 31 de diciembre de 2025:

MES	VALOR CUOTA	PATRIMONIO NETO DEL FONDO U\$S	Nº DE PARTICIPES
1er. Trimestre			
Enero	919,2217	1.185.583,91	17
Febrero	912,3760	1.176.854,72	17
Marzo	906,4818	2.474.987,91	17
2do. Trimestre			
Abril	904,8031	2.469.120,67	17
Mayo	889,0700	2.426.186,71	17
Junio	896,8028	2.411.502,79	17
3er. Trimestre			
Julio	885,9442	2.382.303,82	17
Agosto	871,5651	3.510.222,38	20
Septiembre	866,2367	3.488.762,33	20
4to. Trimestre			
Octubre	855,6840	5.226.517,60	20
Noviembre	839,8819	5.129.998,77	20
Diciembre	835,4374	5.102.851,71	20

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.

A continuación se detalla la composición:

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Banco Itaú Paraguay S.A. - Cta. Cte. N° 45000185/4 - Cuenta Operativa	6.000,00	237.090,62
Banco Itaú Paraguay S.A. - Caja Ahorro N° 41000281/5 - Cuenta Operativa	1.906.802,70	0,00
Total	1.912.802,70	237.090,62

4.2) Inversiones

No aplicable. Al 31 de diciembre 2025 el Fondo no cuenta con inversiones.

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS (Continuación)

4.3) Acreedores por operaciones

No aplicable. Al 31 de diciembre 2025 el Fondo no cuenta con acreedores por operaciones.

4.4) Otros activos

A continuación se detalla la composición:

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Anticipo por Compra de Inmuebles (*)	1.369.410,25	283.743,85
Anticipos por Obras	3.710.040,87	1.702.878,18
IVA Crédito Fiscal 10%	381.140,13	174.056,44
IVA Crédito Fiscal 5%	20.318,90	4.256,14
Total	5.480.910,15	2.164.934,61

(*) Los inmuebles se encuentran en etapa de escrituración y traspaso al Fideicomiso.

4.5) Comisiones a pagar a la Administradora

A continuación se detalla la composición:

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Comisiones por administración - IAM A.F.P.I.S.A.	6.952,23	1.358,44
TOTAL	6.952,23	1.358,44

4.6) Rescates a pagar

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

4.7) Préstamo bancario

A continuación se detalla la composición:

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Préstamos bancarios - Banco Itaú Paraguay S.A.	2.086.055,00	1.122.020,00
Intereses sobre préstamos- Banco Itaú Paraguay S.A.	20.003,27	11.449,09
TOTAL	2.106.058,27	1.133.469,09

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS (Continuación)

4.8) Otros pasivos

A continuación se detalla la composición:

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Otras cuentas por pagar	177.416,00	37.428,00
Retención Renta a pagar	234,64	0,00
Retención IVA a Pagar	200,00	0,00
Asesoría externa a pagar	0,00	58.644,00
TOTAL	177.850,64	96.072,00

4.9) Resultados por tenencia de inversiones

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

4.10) Intereses Cobrados

A continuación se detalla la composición:

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Intereses cobrados en caja de ahorro	32.707,71	0,00
TOTAL	32.707,71	0,00

4.11) Otros Ingresos

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2024 U\$S
Ingresos Extraordinarios	31,27	0,00
Ingresos por ajustes y redondeos	0,80	0,04
TOTAL	32,07	0,04

4.12) Comisión de corretaje

Al cierre del periodo la entidad no cuenta con Comisión de Corretaje

4.13) Pérdida por Inversiones

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

FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS (Continuación)

4.14) Otros egresos

A continuación se detalla la composición:

CONCEPTO	31/12/2025 U\$S	31/12/2026 U\$S
Honorarios profesionales U\$S	87.223,82	37.971,11
Intereses pagados sobre préstamos	81.242,65	11.449,09
Otros gastos operativos	42.261,40	0,00
Comisión por Colocación	33.214,00	0,00
Gasto por Administración - Fideicomiso B. Jara	32.400,00	0,00
Gasto por Administración - Fideicomiso B. Las Mercedes	31.500,00	0,00
IVA Costo	29.576,48	442,52
Honorarios de Escribanía	15.544,65	0,00
Intereses Pagados	6.657,70	0,00
Comisión por desembolso	4.730,00	1.186,40
Retención Renta	1.877,11	0,00
Aranceles BVPASA	852,42	0,00
Comisiones Bancarias	803,20	90,00
Diferencias Cambiarias	406,86	28,16
Egresos Extraordinarios	300,96	0,00
Fondo de Garantía BVPASA	90,52	0,00
Otros gastos administrativos	52,59	0,00
Egresos por ajustes y redondeo	26,38	0,00
TOTAL	368.761,14	51.167,28

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 2025 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.



FONDO DE INVERSIÓN IAM PLUS REAL ESTATE DÓLARES AMERICANOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA
COMPARATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(expresado en dólares americanos)

NOTA 7. OTROS ASUNTOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2025 y de forma comparativa con el ejercicio económico anterior (sin movimientos), no existen otros asuntos relevantes que mencionar.

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 2025.

Camilo García
Presidente

Maria Fernanda Carrón
Director Titular

Mario Durán
Síndico Titular

Dahiana Gómez
Contadora