

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Directores de
Atlas Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A.
Asunción, Paraguay

1. Identificación de los estados financieros objeto de la auditoría

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Inmobiliario Atlas I (el "Fondo de inversión") administrado por Atlas Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A. (la Sociedad Administradora) que comprenden el Estado del activo neto al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados de ingresos y egresos, de variación del activo neto, de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico de ocho meses y doce días finalizado en dicha fecha (primer ejercicio del Fondo de Inversión), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 8 (en la nota 3 se describen las principales políticas contables utilizadas en la presentación de los estados financieros adjuntos).

2. Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Sociedad en relación con los estados financieros

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 las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay, criterios de valuación y normas de presentación dictados por la Superintendencia de Valores (SIV) del Banco Central del Paraguay en la Resolución CNV CG N° 35/23 como así también del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las Normas de Auditoría vigentes en Paraguay emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y con los estándares de auditoría independiente establecidos por la Superintendencia de Valores según la Resolución CNV CG N° 35/2023 del 9 de febrero de 2023. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría involucra la aplicación de procedimientos, sustancialmente sobre bases selectivas, para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados, así como la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros, dependen del juicio profesional del auditor. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Sociedad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables



realizadas por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación de los activos netos del Fondo de Inversión Inmobiliario Atlas I al 31 de diciembre de 2025, así como sus ingresos y egresos, la variación de su patrimonio neto y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio económico de ocho meses y doce días finalizado en esa fecha (primer ejercicio del Fondo de Inversión), de acuerdo con las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay criterios de valuación y normas de presentación dictados por la Superintendencia de Valores (SIV) del Banco Central del Paraguay en la Resolución CNV CG N° 35/23.

Asunción, 26 de marzo de 2026

Deloitte Paraguay S.R.L.

Ana Lía Simancas
Socia

© 2026. Deloitte Paraguay S.R.L.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red de firmas miembros y sus entidades relacionadas (en conjunto, la "compañía Deloitte"). DTTL (también denominada "Deloitte Global") y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes, las cuales no pueden obligarse o comprometerse mutuamente con respecto a terceros. DTTL y cada una de sus firmas miembro y entidades relacionadas son responsables únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no presta servicios a clientes. Visite www.deloitte.com/about para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, United Kingdom.

