

Estados Financieros correspondiente al periodo del 01 de Enero de 2023 al 31 de Marzo de 2023

	<u>REF.</u>
Activo Neto	1
Estado de Ingresos y Egresos	2
Flujos de Efectivo	3
Variación del Activo Neto	4
Notas a los Estados Financieros (Nota 1 a Nota 3.5)	5
Notas a los Estados Financieros (Nota 3.6 a Nota 8)	6

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY
ESTADO DEL ACTIVO NETO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 01 DE ENERO DE 2023 AL 31 DE MARZO DE 2023
(En Dólares Estadounidenses)

ACTIVO		31/03/2023	31/12/2022
Disponibilidades		-	-
Inversiones	(Nota 4.1)	933.000,00	-
Créditos		-	-
Intereses a Cobrar Plazo Fijo		-	-
Activos intangibles y Cargos diferidos	(Nota 4.2)	7.987,91	-
TOTAL ACTIVO BRUTO		940.987,91	-
Comisiones a pagar a la Administradora		-	-
Rescates a Pagar		-	-
Otros Pasivos	(Nota 4.3)	-7.987,91	-
TOTAL ACTIVO NETO		933.000,00	-
CUOTAS PARTES EN CIRCULACION		933,0000	-
VALOR CUOTA PARTE AL CIERRE		1.000,0000	-

Las 8 notas que se acompañan forman parte integrante de los Estados Financieros

X

Viviana Trociuk
Presidente

X

Marcelo Prono
Vicepresidente

X

Shirley Vichini
Contadora

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY
ESTADOS DE INGRESOS Y EGRESOS
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 01 DE ENERO DE 2023 AL 31 DE MARZO 2023
(Cifras expresadas en dólares)

INGRESOS	31/03/2023	31/03/2022
Alquileres Cobrados	-	-
Resultados por tenencia de inversiones	-	-
Otros Ingresos	-	-
TOTAL INGRESOS	-	-
EGRESOS		
Comisión por Administracion	-	-
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	-
Gastos Operacionales	-	-
Otros Egresos	-	-
TOTAL EGRESOS	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-

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

Firmados digitalmente por:

Viviana Trociuk
Presidente

Marcelo Prono
Vicepresidente

Shirley Vichini
Contadora

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY
ESTADO DE VARIACION DEL ACTIVO NETO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DEL 01 DE ENERO DE 2023 AL 31 DE MARZO 2023
(En Dólares Estadounidenses)

CUENTAS	APORTANTES	RESULTADOS	TOTAL ACTIVO NETO AL 31/12/2022
Saldo al inicio del período	-	-	-
Movimientos del Período			
Suscripciones	933.000,00	-	
Rescates	-	-	
Resultado del período	-	-	
Saldo al final del Período	933.000,00	-	TOTAL ACTIVO NETO AL 31/03/2023
			933.000,00

Las 8 notas que se acompañan forman parte integrante de los Estados Financieros

Firmados digitalmente por:

Viviana Trociuk
Presidente

Marcelo Prono
Vicepresidente

Shirley Vichini
Contadora

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY
ESTADO DE VARIACION DEL ACTIVO NETO
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2023
(En Dólares Estadounidenses)

	31/03/2023	31/03/2022
<u>Actividades Operativas</u>		
Cambios en activos y pasivos operativos		
Adquisición de Inversiones	(933.000,00)	-
Intereses percibidos por inversiones temporarias	-	-
Pago por comisiones de administración	-	-
Aumento de Otros Pasivos	-	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas	(933.000,00)	-
<u>Actividades de Financiación</u>		
Rescates	-	-
Suscripciones	933.000,00	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación	933.000,00	-
Aumento (o disminución) neto de efectivo y sus equivalentes	-	-
Efectivo al comienzo del período	-	-
Saldo final de efectivo al final del período	-	-

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

Firmado digitalmente por:

Viviana Trociuk
Presidente

Marcelo Prono
Vicepresidente

Shirley Vichini
Contadora

**REGIONAL ADMINISTRADORA DE FONDOS PATRIMONIALES DE INVERSIÓN S.A.
FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY
NOTAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2023**

NOTA 1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL FONDO

1.1) Naturaleza Jurídica y Características del Fondo

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO SOL CITY administrado por REGIONAL Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión Sociedad Anónima es un fondo de inversión Inmobiliara de renta variable, con un plazo de duracion de 3 años y prorrogable según lo decida la Asamblea de Cuotapartistas.

De conformidad con la Ley 5452/15 Que Regula los Fondos Patrimoniales de Inversión, el Fondo de Inversión se considera como una persona jurídica independiente y la Sociedad Administradora actúa como su representante legal. Las operaciones del Fondo de Inversión se registran y contabilizan en forma separada de la Sociedad Administradora y de los demás fondos administrados por la misma.

El objeto principal del Fondo es la inversión en proyectos de desarrollo inmobiliario, ya sean éstos residenciales o no, en la República del Paraguay, así como la negociación inmobiliaria destinada a la obtención de rentas respecto a inmuebles y proyectos inmobiliarios. Los inmuebles serán vendidos a terceros con la finalidad de obtener beneficios. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en títulos valores detallados en el numeral 8.1. de su Reglamento Interno y los autorizados por la CNV conforme a los artículos 1 y 2, Título 19, Capítulo 6 del Reglamento General de Mercados de Valores.

1.2) Autorización de Funcionamiento

El Fondo se encuentra inscripto en los registros de la Comisión Nacional de Valores según Certificado de Registro N° 139_15122022 de fecha 15 de diciembre de 2022 y por la BVPASA según Resolución N° 2.563/22 de fecha 20 de diciembre de 2022.

1.3) Políticas de inversión, diversificación de inversiones, liquidez, endeudamiento y administración de riesgos.

Política General de Inversión

Regional gestionará las sumas de dinero aportadas por los Cuotapartistas y los rendimientos del Fondo en la forma y condiciones establecidas en su reglamento interno, pudiendo realizar las inversiones y operaciones que estime conveniente dentro de los límites establecidos en el Reglamento y en el Contrato General de Fondos de Inversión.

El Fondo se constituye con el propósito de invertir en el sector inmobiliario. Para ello, el Fondo podrá celebrar todos los actos jurídicos que sean necesarios y tengan relación con su objeto, tales como, contratos de compraventa de inmuebles, permuta, locación, sublocación, y todos aquellos que, dentro de sus competencias, sean requeridos para el desarrollo del Fondo. Asimismo, podrá invertir en la compra de inmuebles, ya sea que se encuentre en proceso de construcción o cuya construcción este en proceso de inicio en cuyos casos el Fondo podrá exigir la constitución de garantías a su favor.

El Fondo podrá ofrecer en venta los inmuebles que adquiera, en beneficio de los cuotapartistas y el dinero producto de la venta de inmuebles será invertido de conformidad a su política de inversión.

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los instrumentos y valores que se detallan a continuación, en dólares americanos o guaraníes, debiendo observarse los límites mínimos y máximos que se indican por tipo de instrumento, en relación con el activo total del Fondo:

Tipo de Instrumento	Mínimo	Máximo
1) Inmuebles.	0%	Hasta 100%
2a) Títulos de deudas o Certificados de Participación emitidos por patrimonios autónomos constituidos para la gestión de proyectos inmobiliarios. 2b) Títulos de acciones de Sociedades emisoras registradas ante la CNV.	0%	Hasta 100%
3) Títulos emitidos por el tesoro público o garantizados por el mismo, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV.	0%	Hasta 100%
4) Títulos soberanos emitidos internacionalmente por el Estado Paraguayo.	0%	Hasta 100%
5) Títulos emitidos por las gobernaciones, municipalidades y otros organismos y entidades del Estado, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV, siempre y cuando posean calificación de riesgo local BBB o superior.	0%	Hasta 100%
6) Títulos emitidos por el BCP	0%	Hasta 100%

7) Títulos a plazo de instituciones reguladas por el BCP y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior.	0%	Hasta 100%
8) Títulos de instituciones habilitadas por el BCP y que cuenten con calificación de riesgo local BBB o superior que emitan y coticen en mercados internacionales.	0%	Hasta 100%
9) Bonos, títulos de deuda o títulos emitidos en desarrollo de titularizaciones, cuya emisión haya sido registrada en el registro de valores que lleva la CNV, posean oferta pública y que cuenten con calificación de riesgo BBB o superior y BBBcp superior para los bonos bursátiles de corto plazo.	0%	Hasta 100%
10) Operaciones de venta con compromiso de compra con los valores negociados en el mercado de valores, con contrapartes que sean sujetos supervisados por la CNV u otras autoridades administrativas de control, y negociados a través de las casas de bolsa. Estas inversiones no podrán ser hechas a plazos superiores a 180 días.	0%	Hasta 30%
11) Operaciones de compra con compromiso de venta con los valores negociados en el mercado de valores, con contrapartes que sean sujetos supervisados por la CNV u otras autoridades administrativas de control, y negociados a través de las casas de bolsa. Estas inversiones no podrán ser hechas a plazos superiores a 180 días.	0%	Hasta 100%
12) Títulos emitidos por un Estado extranjero con calificación A, 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%	Hasta 100%
13) Otros valores de inversión de renta fija que determine la CNV por normas de carácter general con posterioridad al presente, siempre y cuando registren calificación BBB o superior y BBBcp o superior para los bonos bursátiles de corto plazo.	0%	Hasta 100%
14) Cuotas partes de fondos mutuos y aprobados por la CNV, con calificación de riesgo (py) Af o superior.	0%	Hasta 100%

Política de diversificación de las inversiones por emisor, grupo empresarial y entidades relacionadas

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento, grupo empresarial y personas relacionadas:

- (*) Porcentaje máximo de inversión en instrumentos en que el emisor o garante sea el Estado Paraguayo, Ministerio de Hacienda, o BCP: 100%
- (*) Porcentaje máximo de inversión del activo total del Fondo en títulos o activos emitidos o garantizados por una misma entidad: 10%
- (*) Porcentaje máximo de inversión del activo total del Fondo en títulos o activos emitidos o garantizados por un mismo grupo empresarial: 30%
- (*) Cuotas de fondos mutuos: 100%

Políticas de liquidez

Regional hará sus mejores esfuerzos para mantener la mayor cantidad de fondos o capital para invertirlos en los títulos o activos detallados en la tabla de Diversificación de las Inversiones.

Sin perjuicio de ello, el Fondo podrá mantener su capital invertido en títulos o activos de fácil liquidación y así poder cumplir con las obligaciones que se generen como consecuencia de las operaciones diarias del Fondo tales como, pago de impuestos inmobiliarios, pago de remuneraciones, y otras.

Política de Endeudamiento

El Fondo podrá endeudarse hasta el 25% del valor del Patrimonio, y por un plazo máximo hasta su fecha de liquidación y la Asamblea de Cuotapartistas podrá decidir en qué casos el Fondo podrá endeudarse y fijar las bases y condiciones de la deuda a ser tomada.

Política de administración de riesgos

Se establece el marco bajo el cual el Fondo administrará los riesgos, que tiene como objetivo identificar, medir, gestionar y monitorear los distintos tipos de riesgos que enfrentará el Fondo.

El Fondo podrá invertir en los valores y activos especificados en su Reglamento, lo cual implica varios riesgos asociados a los valores en los cuales invierta, por la naturaleza de sus inversiones en activos inmobiliarios que envuelve cierto riesgo dadas las características de este tipo de activos. Es por esto que el Fondo se configura como un vehículo de inversión en el cual el Cuotapartista debe conocer y entender que las pérdidas por materialización del riesgo asociado a su inversión pueden consumir parcial o totalmente el capital invertido.

1. Riesgos inherentes a las inversiones del Fondo según su objeto de inversión:

a) Riesgo económico: Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, por el desempeño negativo de algunas variables como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, el resto de las variables económicas.

b) Riesgo jurídico: Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o a los inmuebles o activos en los cuales invierta, debido a problemas con la tradición de los inmuebles, contingencias, litigios, cambios regulatorios y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

c) Riesgo de liquidez: Es la incapacidad de cumplir las obligaciones de corto plazo (entre otras, las obligaciones relacionadas con la gestión de los activos inmobiliarios y el servicio de la deuda), incluyendo las redenciones totales, parciales o anticipadas o la necesidad de liquidar un activo, incurriendo en una pérdida, por insuficiencia de recursos disponibles en la caja del Fondo.

2. Riesgos inherentes a los inmuebles

- a) **Desvalorización de los inmuebles:** Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del patrimonio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Cuotapartista cuando la inversión baja de precio. Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos del sector inmobiliario, la adecuada selección de los inmuebles permite mitigarlo parcialmente.
- b) **Menor rentabilidad de los inmuebles:** Es la disminución en el valor de los cánones percibidos por los inmuebles que hacen parte del patrimonio del Fondo, que ocasiona pérdidas o disminuciones de ingresos para el Cuotapartista.
- c) **Lucro cesante:** Es el ingreso que deja de percibirse por falta de arriendo o venta del inmueble.
- d) **Daños:** Es el riesgo de pérdidas por hechos de fuerza mayor como incendios, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente los inmuebles que hacen parte del Fondo. Este riesgo puede mitigarse total o parcialmente con la contratación de pólizas de seguros.
- e) **Construcción:** Es el riesgo derivado del incumplimiento del Desarrollador Inmobiliario, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo.
- f) **Riesgo regulatorio:** Es cuando los activos inmobiliarios pueden encontrarse en sectores que, por la importancia que revisten, han sido, y se prevé que seguirán siendo, objeto de regulación y supervisión. Las inversiones del Fondo son sensibles a dichos cambios, pudiendo los mismos constituir situaciones adversas que afecten negativamente el valor de las inversiones.

3. Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:

- a) **Riesgo de mercado:** Es la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés.
- b) **Riesgo de crédito y contraparte:** Es el riesgo derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte.

4. Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:

- a) **Riesgo de mercado:** Es la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés.
- b) **Riesgo de crédito y contraparte:** Es el riesgo derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte.

NOTA 2. INFORMACIÓN SOBRE LA ADMINISTRADORA

2.1) Razón social de la Administradora

Regional Administradora de Fondos Patrimoniales de Inversión S.A., con domicilio en Papa Juan XXIII esq. Cecilio Da Silva, Asunción-Paraguay es una Sociedad Anónima, cuyo objeto social exclusivo es la administración colectiva de fondos conforme a la Ley de Fondos, la Resolución CNV CG N° 06/19 y sus sucesivas modificaciones. La Sociedad Administradora se constituyó por escritura pública de fecha 06/11/2019, otorgada en la escribanía Peroni. Fue autorizada según Res. CNV N° 22E/20.- de fecha 6 de agosto de 2020 y Certificado de Registro N° 60_07082020 de fecha 7 de agosto de 2020, de la Comisión Nacional de Valores.

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 1987, inscripta en el registro publico de comercio en el Año 1978.

Regional Casa de Bolsa Sociedad Anónima.: Fue constituida bajo la forma jurídica de sociedad anónima, el 23 de agosto de 2018 según Escritura Pública N° 558 e inscripta en el Registro Público de Comercio en el libro seccional respectivo y bajo el N° 1 y el folio N° 1 y siguiente de fecha 28 de setiembre de 2018.

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 de Regional Casa de Bolsa 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 y Productos de Asunción S.A. ("BVPASA") 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 la información financiera

La información financiera se expresa en Dólares Estadounidenses y han sido preparados sobre la base de los costos históricos, y no reconocen en forma integral los efectos de la inflación sobre la situación patrimonial de la empresa, en los resultados de las operaciones y en sus flujos de efectivo en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable aplicada en Paraguay.

3.2) Período

La información financiera corresponde al periodo comprendido entre el 01 de enero de 2023 y el 31 de Marzo de 2023. No se presentan en forma comparativa dado que es el primer año de inicio de sus actividades como tal.

3.3) Valorización de Inversiones

- a. **Títulos de deudas:** Los títulos de deuda son reconocidos a su valor de incorporación más los intereses devengados a la fecha de cada ejercicio; cuando las inversiones incluyen cláusulas de ajuste, las mismas se ajustan en base al método de ajuste pactado. Cuando el valor de mercado de la inversión es menor a su costo, la diferencia se carga al resultado del ejercicio correspondiente. Los intereses generados por estos títulos son registrados en resultados conforme se devengan.
- b. **Operaciones de Reporto:** Las operaciones de reporto son registradas a su costo de adquisición mas las primas por diferencia de precios devengadas a cobrar. Las primas generadas por estas operaciones son registradas en resultados conforme se devengan.

3.4) Reconocimiento de los Ingresos y de los gastos

- a. **Ingresos :** Los Intereses sobre títulos y otros valores, así como las primas por diferencia de precios generados durante el ejercicio son registrados conforme se devengan.

b. Egresos: Los gastos se reconocen en el estado de resultado de acuerdo al criterio de lo devengado, cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionados con una disminución en los activos o un incremento en los pasivos.

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

La contabilidad del Fondo se registra en dólares americanos para todas las cuentas, razón por la cual tanto los activos, los pasivos y el valor de las cuotas se expresarán en dicha moneda. En caso de que existan cuentas que tengan denominación en moneda local deberá incluirse el tipo de cambio oficial publicado por el BCP, al momento de su registro contable.

Firmados digitalmente por:

Viviana Trociuk
Presidente

Marcelo Prono
Vicepresidente

Shirley Vichini
Contadora

NOTA 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

(Continuación)

3.6) Gastos Operacionales y Comisión de la Sociedad Administradora

CONCEPTO	31/03/2023	31/03/2022
Comisiones por Administración Regional AFPISA	-	-
Total	-	-

3.7) Información estadística

A continuación, información estadística mensual de la posición del Fondo de Inversión durante el ejercicio 2023:

MES	VALOR CUOTA	PATRIMONIO NETO DEL FONDO	Nº DE PARTICIPES
1er. Trimestre			
Enero	N/A	N/A	N/A
Febrero	N/A	N/A	N/A
Marzo	1.000.000.000	933.000,00	29
2do. Trimestre			
Abril			
Mayo			
Junio			
3er. Trimestre			
Julio			
Agosto			
Setiembre			
4to. Trimestre			
Octubre			
Noviembre			
Diciembre			

NOTA 4. COMPOSICION DE CUENTAS**4.1) Inversiones**

Al 31 de Marzo de 2023:

Instrumento	Emisor	Sector	Pais	Fecha de Compra	Fecha de Vencimiento	Moneda	Monto
Fondo Mutuo	Fondo Mutuo RF Cash USD	Financiero	Paraguay	31/03/2023	N/A	Dólares Americanos	933.000,00

4.2) Cargos diferidos

A continuación, se detalla la composición:

Concepto	31/03/2023	31/12/2022
Gastos de Constitución	7.987,91	-
TOTAL	7.987,91	-

4.3) Cuentas a Pagar

A continuación, se detalla la composición:

Concepto	31/03/2023	31/12/2022
Proveedores en ME	7.568,00	-
Proveedores en ML	419,91	-
TOTAL	7.987,91	-

NOTA 5: IMPUESTO A LA RENTA

Según Ley N° 6380/19 artículo 25, num. 1., inc. establece que estarán exoneradas las rentas provenientes de los rendimientos de la valoración de la cuota de participación o el mayor valor de la negociación o de la liquidación de la misma, de los Fondos Patrimoniales de Inversión previstos en la Ley N° 5452/2015".

NOTA 6: CONTINGENCIA

A la fecha de cierre de la presente información financiera, no existen situaciones contingentes, ni reclamos que este en conocimiento de la Sociedad Administradora.

NOTA 7: OTROS ASUNTOS RELEVANTES

A la fecha de cierre de la presente información financiera, no existen otros asuntos relevantes que mencionar.

NOTA 8. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de cierre de la presente información financiera, no han ocurrido otros hechos significativos de carácter financiero o de otra índole que afecten la situación patrimonial o financiera o los resultados del Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario Sol City al 31 de marzo de 2023.

Firmados digitalmente por:

Viviana Trociuk
PresidenteMarcelo Prono
VicepresidenteShirley Vichini
Contadora