

**PROBERIS** s.a.e

**INVERSIONES INTELIGENTES**

 **Hilton**  
**Garden Inn**<sup>™</sup>

ASUNCIÓN

  
city

**Asunción - Paraguay**  
**Diciembre 2022**

# PROBERIS s.a.e

INVERSIONES INTELIGENTES

 **Hilton**  
**Garden Inn™**

ASUNCIÓN



## Índice

	<b>Página</b>
Portada	4
Declaración del Representante Legal de PROBERIS S.A.E	5
Resumen del Programa.	6
Leyenda del Inversionista	8
Glosario de Términos y Abreviaturas	9
<b>Parte I- Información sobre el Programa de Emisión</b>	
1. Antecedentes	10
2. Características Generales del Programa	10
<b>Parte II- Información sobre el Emisor</b>	
1. Información General	12
2. Estructura Organizacional	18
3. Vinculaciones	24
4. Información Económica – Financiera – Patrimonial	26
5. Trayectoria en el Mercado Bursátil	29
6. Factores de Riesgo	30
7. Hechos Relevantes	31

**PROSPECTO DE PROGRAMA DE  
EMISION GLOBAL DE BONOS USD1  
DE PROBERIS S.A.E.**



**Denominación del Programa: USD1**

**Monto del Programa y Moneda:**

**USD 1.000.000**

**(Dólares Americanos Un Millón)**

Registrado por la CNV según Certificado de Registro N° 040\_13032023 de fecha  
13/03/2023.

Registrado por la BVPASA según Resolución N.° 2.626 de fecha 15/03/2023.

**Asunción - Paraguay  
Diciembre 2022**

**PROBERIS S.A.E.****PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS**

**PROBERIS S.A.E.**, es una **Sociedad Anónima Emisora** constituida bajo las leyes de la República del Paraguay, aprobó un programa para la emisión de Bonos, compuesta por una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y, en su conjunto, las “Series”). El monto, fecha de vencimiento e intereses, junto con los demás términos y condiciones aplicables a cada Serie se detallarán en los complementos de prospecto preparados en relación con esa Serie, los cuales modificarán, complementarán y/o reemplazarán los términos y condiciones descriptos en este prospecto.

Los títulos globales de cada Serie que conforman el Programa de Emisión Global constituyen obligaciones directas e incondicionales de **PROBERIS S.A.E.**

**“Programa de Emisión Global registrado según Certificado de Registro N° 040\_13032023 de fecha 13/03/2023.”**

Esta inscripción sólo acredita que el programa ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la **Comisión Nacional de Valores** exprese un juicio de valor acerca del mismo, ni sobre el futuro desenvolvimiento de la entidad emisora.

La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada, es de la exclusiva responsabilidad del Directorio de **PROBERIS S.A.E.**

El Directorio de la entidad emisora manifiesta, con carácter de Declaración Jurada, que el presente prospecto contiene información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial económica y financiera de la sociedad y toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores a ser emitidos dentro del marco del presente programa de emisión. La circunstancia que la Comisión haya inscripto esta emisión no significa que garantice su pago y la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de **PROBERIS S.A.E.** El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que los únicos responsables del pago es el emisor y quienes resulten obligados a ello.

Diciembre 2022

Este prospecto debe ser leído conjuntamente con el Prospecto Complementario correspondiente a cada Serie que será emitida en el marco del presente Programa de Emisión, para acceder a la información necesaria que permita entender las implicancias relativas a las emisiones que serán efectuadas.

## Resumen del Programa

PROBERIS S.A.E.	
<b>Programa</b>	Los títulos de deuda, bonos, se emitirán bajo el Programa registrado por Certificado de Registro N° 040_13032023 de fecha 13/03/2023.
<b>Denominación del Programa</b>	USD1
<b>Monto del Programa y Moneda</b>	USD 1.000.000.- (Dólares Americanos Un Millón)
<b>Forma de emisión de los Títulos de Deuda, Bonos.</b>	Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodia para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias, pagos de capital, e intereses correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA.
<b>Series</b>	Los títulos de deuda, bonos, podrán ser emitidos en una o más Series. Los términos y condiciones de cada Serie podrán variar con respecto a los términos y condiciones de otras Series en circulación, pero no dentro de la misma serie. <b>PROBERIS S.A.E.</b> establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto.
<b>Cortes mínimos</b>	USD 1.000.- (Dólares Americanos Un Mil)
<b>Plazo de vencimiento</b>	Se emitirán con un plazo de vencimiento de 365 a 2555 días y según lo especifique el Complemento de Prospecto correspondiente a cada serie.
<b>Garantía</b>	Común a sola firma.
<b>Tasa de interés</b>	A ser definida en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa.

PROBERIS S.A.E.	
<b>Lugar y forma de pago de Vencimientos del capital e intereses</b>	A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco Continental S.A.E.C.A de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
<b>Forma de pago de capital</b>	A ser definidos en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa.
<b>Forma de pago de intereses</b>	A ser definidos en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa.
<b>Destino de fondos</b>	Los fondos serán destinados a Capital Operativo del proyecto HILTON GARDEN INN AVIADORES.
<b>Procedimiento en caso de incumplimiento</b>	Se dispondrá lo establecido en el Capítulo VII del Reglamento del SEN
<b>Representante de Obligacionistas</b>	Valores Casa de Bolsa S.A. con las facultades previstas en la Ley del Mercado de Valores y en el Código Civil. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
<b>Rescate anticipado</b>	Rescate Anticipado y Procedimiento: Conforme a lo establecido en el art. 58° de la Ley 5810/17 y en la Resolución BVPASA N° 1013/11, el Directorio de PROBERIS S.A.E. tiene la facultad de incluir dentro de las características de una o más Series del Programa de Emisión Global, la posibilidad de realizar rescates parciales o totales de los Títulos de Deuda emitidos en las Series afectadas, en una fecha a ser determinada por el Directorio.
<b>Agente Organizador</b>	Valores Casa de Bolsa S.A.
<b>Intermediario Colocador</b>	Todas las casas de bolsa habilitadas por la Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Asunción.
<b>Sistema de liquidación y compensación</b>	A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco Continental S.A.E.C.A y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la BVPASA.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión ni sobre la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto marco es de responsabilidad del emisor. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago son el emisor y quienes resulten obligados a ello. La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., Valores Casa de Bolsa S.A. y en PROBERIS S.A.E.

## Legenda para el Inversionista

Señor inversionista: Antes de efectuar su inversión usted debe informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos. El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en: PROBERIS S.A.E., Dirección: Augusto Roa Bastos 439, Edificio Onix PB, Asunción, Paraguay. Teléfono: 0981 577 618. E-mail: [relacionesconelmercado@proberis.com.py](mailto:relacionesconelmercado@proberis.com.py), Página web: <https://www.proberis.com.py/>, VALORES CASA DE BOLSA S.A., Dirección: Avda. Mcal. López casi Dr. Morra Edificio Mariscal Center 4to. Piso, Asunción, Paraguay Teléfono: +595 21 600 450.- E-Mail: [valores@valores.com.py](mailto:valores@valores.com.py), Página web: <https://www.valores.com.py>.



**Domicilio:** Avda. Mcal. López c/ Dr. Morra Edificio Mariscal Center 4to. Piso  
**Teléfono:** + 595 21 600 450  
**Correo Electrónico:** [valores@valores.com.py](mailto:valores@valores.com.py)  
**Página Web:** [www.valores.com.py](http://www.valores.com.py)



**Dirección:** Aviadores del Chaco N° 1669 c/ San Martín.  
**Teléfono:** (021) 606 055  
**Correo Electrónico:** [cnv@cnv.gov.py](mailto:cnv@cnv.gov.py)  
**Página Web:** [www.cnv.gov.py](http://www.cnv.gov.py)



**Dirección:** Gonzalo Bulnes N° 830 c/ Avda. España.  
**Teléfono:** (021) 728 9123/5  
**Correo Electrónico:** [relaciones@bvpassa.com.py](mailto:relaciones@bvpassa.com.py)  
**Página Web:** [www.bvpassa.com.py](http://www.bvpassa.com.py)

Diciembre 2022



## Glosario de Términos y Abreviaturas Utilizados en el Presente Prospecto:

- a) **Programa de Emisión Global:** Se entiende por Programa de Emisión Global a la emisión mediante la cual una entidad, estructura con cargo a un monto global, la realización de varias emisiones a través de Series.
- b) **Series:** Representan al conjunto de títulos emitidos con idénticas características dentro de cada una de las mismas, instrumentados en un solo título global representativo de la serie. Las series pueden ser emitidas hasta alcanzar el monto total del Programa de Emisión Global registrado. Las emisiones de Series son correlativas por moneda y deben reunir las características establecidas en el Reglamento Operativo del SEN. El registro de cada serie que conforma el Programa de Emisión Global se realiza a través de la Bolsa, con un complemento de prospecto.
- c) **Emisión:** Es el monto global emitido en una moneda determinada.
- d) **Desmaterialización:** Se refiere a la eliminación de circulación de títulos físicos. En su reemplazo el emisor emite un Título Global representativo de cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global.
- e) **Custodia:** Consiste en el resguardo, a cargo de la Bolsa, de los títulos globales emitidos por el Emisor y que corresponden a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. La custodia será realizada bajo los términos establecidos en el Reglamento del SEN de la Bolsa.
- f) **Título global de la Serie:** Corresponde al título emitido por el emisor vinculado a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. El contenido del mismo debe ajustarse a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN.
- g) **CNV:** Comisión Nacional de Valores.
- h) **BVPASA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- i) **SEN:** Sistema electrónico de negociación.

## Parte I – Información sobre el Programa de Emisión

### 1. Antecedentes

1.1. Aprobación del Programa de Emisión de parte de la Sociedad según Acta de Directorio N° 48 de fecha 26 de diciembre de 2022.

1.2. Registro del Programa de Emisión en la CNV según Certificado de Registro N° 040\_13032023 de fecha 13/03/2023.

### 2. Características Generales del Programa

**2.1 Denominación del Programa de Emisión:** USD1

**2.2 Moneda:** Dólares americanos

**2.3 Monto total del programa de emisión:** USD 1.000.000.- (Dólares Americanos Un Millón)

**2.4 Tipo de títulos a emitir:** Bonos

**2.5 Corte mínimo:** USD 1.000 (Dólares americanos Un Mil)

**2.6 Bolsa en la cual se inscribirá el programa de emisión:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.

**2.7 Forma de representación de los títulos-valores:** Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables.

**2.8 Custodia:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. Agente de Custodia.

**2.9 Destino de los fondos:** Los fondos serán destinados a Capital Operativo del proyecto HILTON GARDEN INN AVIADORES.

**2.10 Agente Organizador:** Valores Casa de Bolsa S.A.

**2. 11 Intermediario Colocador:** Todas las casas de bolsa habilitadas por la Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Asunción.

**2.12 Lugar y forma de pago:** A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco Continental S.A.E.C.A de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto. La negociación, transferencia y pagos de capital, amortización e intereses correspondientes al título global se efectuarán a través de los mecanismos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscrito con la BVPASA.

**2.13. Representante de Obligacionistas:** Valores Casa de Bolsa S.A. (“Véase detalles en el acta N° 001 del 5 de enero del 2022.”) con las facultades previstas en la Ley del Mercado de Valores y en el Código Civil. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.

**2.14. Rescate anticipado:** Conforme a lo establecido en el art. 58° de la Ley 5810/17 y en la Resolución BVPASA N° 1013/11, el Directorio de PROBERIS S.A.E. tiene la facultad de incluir dentro de las características de una o más Series del Programa de Emisión Global, la posibilidad de realizar rescates parciales o totales de los Títulos de Deuda emitidos en las Series afectadas, en una fecha a ser determinada por el Directorio.

**2.15. Tasas de interés, plazos, pago del capital, pago de intereses:** A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.

**2.16. Garantía:** Común a Sola Firma

**2.17. Calificación:**

**Fecha de calificación:** 3 de Marzo de 2023

**Corte de Calificación:** 31 de Diciembre de 2022

**Certificado de Registro N°:** 40\_13032023 de fecha 13 de marzo de 2023.

**Calificadora:** **Solventa & Riskmétrica S.A.**, Calificadora de Riesgos  
 Edificio Atrium 3er. Piso | Dr. Francisco Morra esq. Guido Spano |  
 Tel.: (+595 21) 660 439 (+595 21) 661 209 | E-mail: [info@svr.com.py](mailto:info@svr.com.py)

PROBERIS S.A.E.	CALIFICACIÓN LOCAL	
	EMISIÓN	TENDENCIA
PROGRAMAS DE EMISIÓN GLOBAL USD1 y G1	pyBB+	Fuerte (+)

BB: Corresponde a aquellos instrumentos con significativo riesgo crediticio que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y del capital.

**NOTA:** “La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, un aval o garantía de una emisión o su emisor, sino un factor complementario para la toma de decisiones”.

## Parte II - Información sobre el Emisor

### 1. Información General

**1.1 Denominación:** PROBERIS S.A.E.

**1.2 Naturaleza Jurídica:** Sociedad Anónima Emisora

**1.3 RUC:** 80029142-5

**1.4 Dirección, teléfono, correo electrónico y página web:** Dirección: Augusto Roa Bastos 439, Edificio ONIX planta baja, Asunción, Paraguay. Teléfono: +595981 577 618. Dirección de correo electrónico: [relacionesconelmmercado@proberis.com.py](mailto:relacionesconelmmercado@proberis.com.py). Página web: <https://proberis.com/>

**1.5 Actividad Principal según registro de RUC:** La Sociedad tiene por objeto principal Actividades de alojamiento en hoteles y la Construcción de Edificios.

**1.6 Actividad Secundaria según registro de RUC:** Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

**1.7 Año de inicio de operaciones, duración de la sociedad, fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio (constitución y modificaciones):**

Constitución: Escritura Pública N° 9 de fecha 02/05/2005, cuyo testimonio se tomó razón en la Dirección General de los Registros públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el número 450, folio 5668 y sgtes. Sección Contratos, Serie C, y en el Registro Público de Comercio, bajo el número 371, Serie B, folio 4072 ambas inscripciones en fecha 27/05/2005.

Modificaciones: 1) Por Escritura Pública N° 125 del 20/07/2015, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones Matricula Jurídica N° 803, Serie Comercial bajo el N.º 01 folio 01 y en la Dirección General de los Registros Públicos Sección Comercio Matricula Comercial N° 891.- Serie Comercial, folio 001 al 015, ambos en fecha 04/08/2015. Modificaciones: 2) Por Escritura Pública N° 67 del 31/07/2019, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones Matricula Jurídica N° 803.- Serie Comercial bajo el N° 9910060 bajo el N° 2 folio 14 y sgtes. y en la Dirección General de los Registros Públicos Sección Comercio Matricula N° 891.- Serie Comercial inscripto bajo el N° 02 folio 15 y sgtes. ambos en fecha 13/09/2019. Modificaciones: 3) Por Escritura Pública N° 20 del 29/07/2022, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas, Asociaciones y Comercio, Matricula Jurídica N° 891.- inscripto bajo el N° 3 folio 31/47, inscrita en fecha 10/08/2022, reingreso en fecha 22/08/2022.

### 1.8 Breve reseña histórica de la sociedad.

La firma Proberis S.A.E. se constituye el 02 de mayo del año 2005 en la Ciudad de Asunción, Departamento Central, República del Paraguay. Es una empresa dedicada a inversiones inmobiliarias, hoteleras y de la construcción.

La empresa se constituye e inicia sus operaciones en el año 2005, abocada a actividades comerciales del rubro inmobiliario y bienes raíces. La empresa experimenta en el transcurrir de pocos años un crecimiento considerable, esto a consecuencia de la correcta toma de decisiones al momento de hacer inversiones en inmuebles que fueron notablemente valorizados con el “boom inmobiliario” que trajo consigo el incremento del valor de nuestros activos.

Una de las inversiones realizadas fue la adquisición de un terreno de 600mts cuadrados ubicado en la zona de mayor crecimiento y plusvalía de la Ciudad de Asunción, terreno sobre el cual se proyectó una explotación hotelera. Esta explotación se realiza bajo la franquicia de la prestigiosa marca Hilton Hotels, reconocida mundialmente por sus altísimos estándares de exigencias para el efecto. Con mucho orgullo podemos decir que en el año 2023 nuestra empresa explotará el primer y único Hotel de la Marca Hilton en Paraguay, el cual se denominará HILTON GARDEN INN AVIADORES.

Otro emprendimiento es la construcción de un edificio de viviendas ubicado también en zona estratégica de la Ciudad de Asunción, el cual se encuentra 100% vendido en fase de preventa, lo cual representa un rotundo éxito en términos comerciales. Adicionalmente la empresa cuenta con más propiedades que generan rentas y aumentan su valor conforme el paso del tiempo con futuros proyectos nuevos a iniciar en el año 2023.

### NUESTRA MISION

Somos una empresa integrada por personas proactivas y con gran visión empresarial. Brindamos al mercado inmobiliario soluciones innovadoras y estructuradas con excelencia y calidad, construyendo relaciones a largo plazo con nuestros clientes, apuntando siempre a la eficiencia y la rentabilidad de sus inversiones.

### NUESTROS VALORES

- **Transparencia:** La transparencia implica ser claros en la descripción de los servicios y no esconder información que puede ser relevante para la plantilla o los clientes, según el caso.
- **Honestidad:** La entidad gana en credibilidad a medida que facilita a los clientes toda la información que estos reclaman.
- **Excelencia:** Es uno de los valores corporativos más sugestivos porque invita a todos los que forman parte de la empresa a superarse día a día y a no caer en la autocomplacencia.

## HILTON GARDEN INN AVIADORES.

La empresa PROBERIS SAE promotora de este proyecto lleva adelante la conclusión de las obras de un hotel. El mismo está diseñado para un uso mixto, pues tiene la infraestructura y las comodidades apropiadas para recibir corporativos, familias, huéspedes de estancias prolongadas, grupos, etc.

A la fecha, el 80% de la obra edilicia está concluida, acelerándose la terminación de las áreas que aún necesitan trabajos, con la intención de iniciar operaciones en los primeros meses del año 2023.

El Hilton Garden Inn cuenta con 100 habitaciones, entre singles, matrimoniales y dobles, totalmente equipadas. De las mismas, 10 habitaciones son comunicantes, lo que permite acceder a más de un segmento de viajeros. Dispondrá de un restaurante de comida internacional de alto nivel, con salón vip y un moderno y completo bar, un área muy importante de wellness y spa, que contará con gimnasio, piscina interior climatizada, jacuzzis y todo lo necesario para un momento de descanso y ejercicio. También habrá un minishop en planta baja, salones para charlas, seminarios, reuniones corporativas de hasta 100 personas.

“Todo el hotel fue diseñado teniendo en cuenta los flujos de la operación y las regulaciones de la cadena Hilton. Está orientado al segmento corporativo, misiones técnicas, familias y asistentes a reuniones. El proyecto, la dirección y la mano de obra son de paraguayos y paraguayas”

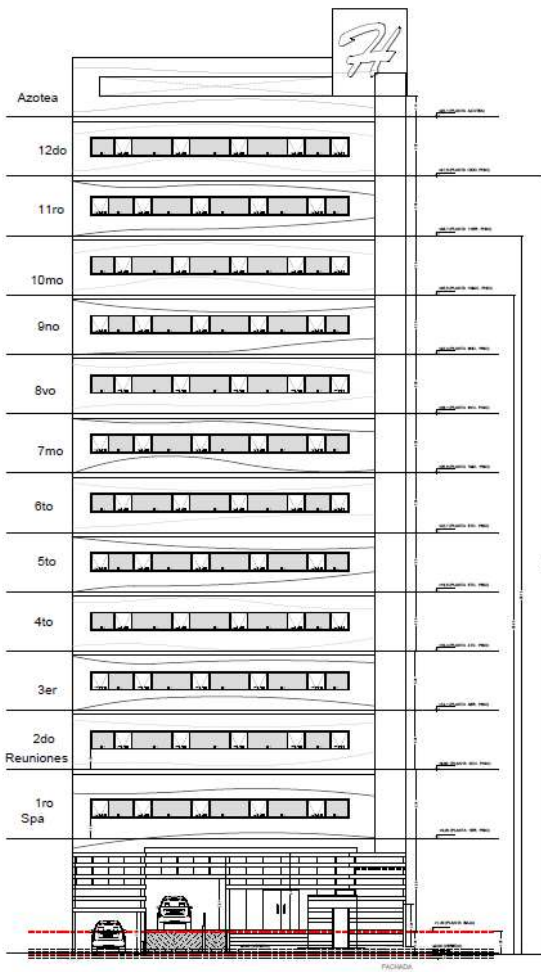


**HILTON GARDEN INN AVIADORES.**

El hotel está ubicado en la Ciudad de Asunción, Distrito Santísima Trinidad, en el barrio Las Lomas. Sobre la calle San Juan XXIII, N° 2.588. Equidistante a unos 200 metros del Paseo La Galería y del Shopping del Sol. Con vías de accesos adecuadas.

El hotel contará con tres tipos de habitaciones; Singles, Dobles y Superior, estimándose un precio promedio de U\$S 90.00 noche para el Año 1. Los datos de ocupación del hotel se estiman de la siguiente manera para los tres primeros años: 60% - 65% - 70%

Este nivel de ocupación está acorde a los datos que se manejan en el sector hotelero paraguayo ajustado al hecho de que se trata de un nuevo jugador en un mercado en el cual los hoteles competencia están en etapa de madurez con cantidad de clientes leales suficientes. El porcentaje de ocupación estimado para cada año es un dato que está ajustado a un escenario base. Esta ocupación puede ser más elevada dependiendo del crecimiento del turismo global y de la región y los esfuerzos que se realicen desde el punto de vista comercial.



## SOLCITY 1

### Un sol en la ciudad con luz propia

El edificio Sol City se inspira en el poder magnético del sol, a fin de crear espacios apropiados para una vida llena de confort y satisfacción.

### *Bienvenidos*

## EDIFICIO SOL CITY I

Design Center S.A., una empresa con más de 30 años de vigencia en el mercado desarrolla, proyecta y construye Sol City, el primero de un estilo innovador de emprendimientos inmobiliarios en el exclusivo barrio las Lomas.



**Departamento 1  
Dormitorio**

🏠 57m<sup>2</sup> 1 🛏️ 2 🚿



**Departamento  
Duplex**

🏠 72m<sup>2</sup> 1 🛏️ 2 🚿



**Departamento 2  
Dormitorios Tipo A**

🏠 88m<sup>2</sup> 2 🛏️ 2 🚿



**Departamento 2  
Dormitorios Tipo B**

🏠 88m<sup>2</sup> 2 🛏️ 3 🚿



**Departamento 3  
Dormitorios**

🏠 112m<sup>2</sup> 3 🛏️ 3 🚿



**Departamento 3  
Dormitorios Plus**

🏠 201m<sup>2</sup> 3 🛏️ 3 🚿





**1.9 Composición Accionaria al 31/12/2022**

<b>Capital Social</b>	Gs. 20.000.000.000 (guaraníes veinte mil millones)
<b>Capital Emitido</b>	Gs. 20.000.000.000 (guaraníes veinte mil millones)
<b>Capital Suscripto</b>	Gs. 7.200.000.000 (guaraníes siete mil doscientos millones)
<b>Capital Integrado</b>	Gs. 7.200.000.000 (guaraníes siete mil doscientos millones)
<b>Valor nominal de las acciones:</b>	Gs. 1.000.000 (guaraníes un millón)

**1.9.1 Composición Accionaria al 31/12/2022**

N°	ACCIONISTA	N° DE ACCIONES DEL	AL	CANTIDAD DE ACCIONES	VALOR NOMINAL POR ACCIÓN	CLASE	VOTOS POR ACCIÓN	CANTIDAD DE VOTOS	MONTO	% de part.
1	MIGUEL O. ROLON ESPINOLA	1	7.128	7.128	1.000.000	ORDINARIA	1	7128	7.128.000.000	99,00%
2	ADRIANA D. ROLON	7.129	7.200	72	1.000.000	ORDINARIA	1	72	72.000.000	1%
<b>TOTAL</b>								<b>7200</b>	<b>7.200.000.000</b>	<b>100%</b>

**1.9.2 Accionistas con 10% o más del capital integrado**

N°	Accionista	Cedula / RUC	Tipo Persona	Cantidad de acciones	Clase	Voto	Monto	% de participación del capital integrado
1	MIGUEL OSCAR ROLON ESPINOLA	2.126.393	FISICA	7.128	ORDINARIA	7128	7.128.000.000	99,00%

**1.9.3 Accionistas con 10% o más de los votos**

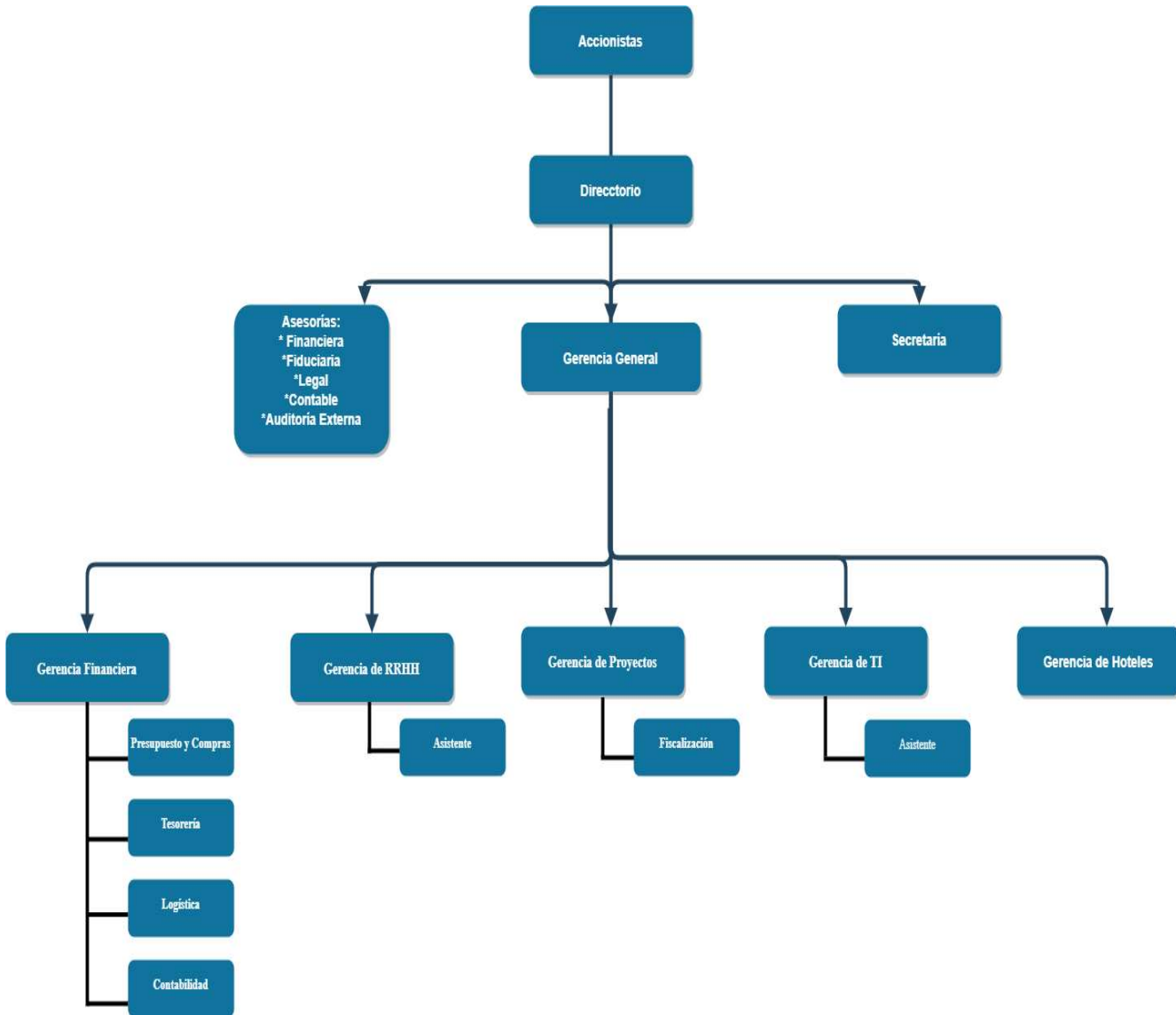
N°	Accionista	Cedula / RUC	Tipo Persona	Cantidad de acciones	Clase	Voto	Monto	% de participación del capital integrado
1	MIGUEL OSCAR ROLON ESPINOLA	2.126.393	FISICA	7.128	ORDINARIA	7128	7.128.000.000	99,00%

**1.10. Bancos con los cuales opera:**

- Banco Regional S.A.E.C.A.
- Banco Itaú Paraguay S.A.
- Banco BASA S.A.

## 2. Estructura Organizacional

### 2.1 Organigrama



## 2.2. Directores y Altos Funcionarios

Designados según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 22 de fecha 20/07/2022, el Directorio de PROBERIS S.A.E., por el periodo 2022, está conformado por las siguientes personas:

<b>Presidente</b>	Miguel Oscar Rolón Espínola
<b>Vicepresidente</b>	Fidel José Ambrosio Troche Fleitas
<b>Director titular</b>	Mario Alberto Vergara
<b>Síndico titular</b>	Gladys Concepción Lopez Duarte
<b>Síndico Suplente</b>	Diana Elizabeth Marín

### PLANA DE ALTOS FUNCIONARIOS

<b>Gerencia General:</b>	Miguel Oscar Rolon Espínola
<b>Director Legal:</b>	Fidel José Ambrosio Troche Fleitas
<b>Administración:</b>	Ana Ferreira
<b>Proyecto y Construcción:</b>	Ricardo Benítez
<b>TI:</b>	Cesar Lopez
<b>Operatoria Hotelera:</b>	María Teresa Servín.

## 2.3 Curriculum de los Directores y Síndicos de PROBERIS S.A.E.

### BREVE SINTESIS DE LA TRAYECTORIA PROFESIONAL Y EXPERIENCIA DE LOS DIRECTORES, SÍNDICOS Y PLANA GERENCIAL

#### MIGUEL OSCAR ROLON ESPINOLA

**Cargo: Presidente-Gerente General**  
**Fecha de Nacimiento: 30 de mayo de 1981**  
**Nacionalidad: Paraguaya**  
**Estudios y Trayectoria**  
**Profesión: Arquitecto**  
**Universidad: Universidad Nacional de Asunción**

#### **Experiencia Laboral:**

- Empresa: Terralinda S.A.  
Cargo: Presidente  
Antigüedad: Año 2012 a Año 2021
- Empresa: Design Center S.A.  
Cargo: Presidente  
Antigüedad: Año 2005 a Actualidad
- Empresa: Green Land S.A.  
Cargo: Presidente  
Antigüedad: Año 2012 a Actualidad

**FIDEL AMBROSIO TROCHE FLEITAS****Cargo: Vicepresidente-Director Legal****Fecha de Nacimiento: 15 de abril de 1989****Nacionalidad: Paraguaya****Estudios y Trayectoria****Profesión: Abogado****Universidad: católica****Experiencia Laboral:**

• Empresa: AIT &amp; Asociados

Cargo: Presidente

Antigüedad: Año 2014 a Actualidad

• Empresa: Ascensores Asteca S.A.

Cargo: Presidente

Antigüedad: Año 2016 a Actualidad

• Empresa: Proberis S.A.E.

Cargo: Vicepresidente

Antigüedad: Año 2022 a Actualidad

• Empresa: Troche Asesores Legales

Cargo: Paralegal

Antigüedad: Año 2008 a Año 2014

• Gremio: UIP Joven

Cargo: Representante Ante la Junta de la Unión Industrial Paraguaya

Antigüedad: Año 2021 a Actualidad

• Gremio: UIP Joven

Cargo: Miembro del Directorio

Antigüedad: Año 2019 a Año 2021

**MARIO ALBERTO VERGARA****Cargo: Director****Fecha de Nacimiento: 13 de Octubre 1967****Nacionalidad: Argentina****Estudios y Trayectoria****Profesión: Lic. En Artes Visuales****Universidad: Universidad Nacional UNA – Instituto Superior de Arte ISA****Experiencia Laboral:**

• Empresa: Proberis S.A.E.

Cargo: Director

Antigüedad: Año 2022 a actualidad

• Empresa: Design Center S.A.

Cargo: Administrativo

Antigüedad: Año 2014 a actualidad.

- Empresa: Axial S.A.  
Cargo: Administrativo  
Antigüedad: Año 2010 a actualidad
- Empresa: Cidesa  
Cargo: Supervisor de Call Center  
Antigüedad: Año 2010 a Año 2014

**GLADYS CONCEPCION LOPEZ DUARTE**

**Cargo: Sindico Titular**  
**Fecha de Nacimiento: 19/07/1979**  
**Nacionalidad: Paraguaya**  
**Estudios y Trayectoria**  
**Profesión: Contadora**  
**Universidad: Universidad Católica**

**Experiencia Laboral:**

- Empresa: Alquimia  
Cargo: Contadora  
Antigüedad: Año 2014 a Año 2016
- Empresa: Provindus  
Cargo: Contadora  
Antigüedad: Año 2016 a Año 2018
- Empresa: Consultora Contable  
Cargo: Propietaria  
Antigüedad: Año 2020 a Actualidad

**DIANA ELIZABETH MARIN**

**Cargo: Sindico Suplente**  
**Fecha de Nacimiento: 02 de junio de 1985**  
**Nacionalidad: Paraguaya**  
**Estudios y Trayectoria**  
**Profesión: Contadora**  
**Universidad: Universidad San Lorenzo**

**Experiencia Laboral:**

- Empresa: V.A. & C.I.A. S.A.  
Cargo: Contadora  
Antigüedad: Año 2016 a Actualidad
- Empresa: Interdim S.A.C.I.  
Cargo: Supervisora de Caja  
Antigüedad: Año 2012 a Año 2015
- Empresa: Edup S.R.L.  
Cargo: Cajero  
Antigüedad: Año 2009 a Año 2012

**PLANA GERENCIAL****ANA FERREIRA****Cargo:** Administración**Fecha de Nacimiento:** 20 de junio de 1984**Nacionalidad:** Paraguaya**Estudios y Trayectoria****Profesión:** Arquitecta**Universidad:** Universidad Nacional de Asunción**Experiencia Laboral:**

• Empresa: Proberis S.A.E.

Cargo: Gerente de Compras

Antigüedad: Año 2015 a Actualidad

• Empresa: Design Center S.A.

Cargo: Encargada de Compras

Antigüedad: Año 2010 a Año 2015

• Empresa: GL Construcciones

Cargo: Elaboración de Presupuesto

Antigüedad: Año 2009 a Año 2010

**RICARDO BENÍTEZ****Cargo:** Departamento de Proyecto y Construcción**Fecha de Nacimiento:** 29 de marzo de 1983**Nacionalidad:** Paraguaya**Estudios y Trayectoria****Profesión:** Arquitecto**Universidad:** Universidad Nacional de Asunción**Experiencia Laboral:**

Empresa: Design Center S.A.

Cargo:

Antigüedad: Año 2010 a Actualidad

• Empresa: Colegio Técnico Departamental "Dr. Eusebio Ayala"

Cargo: Docente

Antigüedad: Año 2005 a Año 2008

• Empresa: Universidad Nacional de Asunción - \_Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte

Cargo: Profesor

Antigüedad: Año 2009 a Actualidad

**MARIA TERESA SERVIN****Cargo: Gerencia de Hoteles****Fecha de Nacimiento: 28 de setiembre de 1951****Nacionalidad: Paraguaya****Estudios y Trayectoria****Profesión: Licenciada en Lengua Inglesa****Universidad: Universidad Nacional de Asunción****Experiencia Laboral:**

• Empresa: Hotel Excelsior

Cargo: Consultora

Antigüedad: Año 2019 a Año 2020

• Empresa: Gran Hotel del Paraguay

Cargo: Consultora

Antigüedad: Año 2016 a Año 2017

• Empresa: Hotel 7 Saltos Resort y Casino

Cargo: Consultora

Antigüedad: Año 2013 a Año 2014

• Empresa: Complejo Blue Lagoon

Cargo: Consultora

Antigüedad: Año 2012 a Año 2012

• Empresa: Awa Resort Encarnación

Cargo: Consultora

Antigüedad: Año 2010 a Año 2014

• Empresa: Alta Gracia Parque Hotel Caacupé

Cargo: Consultora

Antigüedad: Año 2011 a Año 2013

• Empresa: Conmebol

Cargo: Consultora

Antigüedad: Año 2010 a Año 2010

**CESAR LÓPEZ****Cargo: Gerencia de Informática****Fecha de Nacimiento: 22 de Agosto de 1980****Nacionalidad: Paraguaya****Estudios y Trayectoria****Profesión: Ing. en Análisis de Sistemas****Universidad: Universidad de Desarrollo Sustentable UDS**

**Experiencia Laboral:**

- Empresa: OLAM  
Cargo: Técnico Supervisor
- Empresa: Pronet S.A  
Cargo: Técnico
- Empresa: Telenet SRL  
Cargo: Técnico

**Remuneración al personal superior al 31/12/2022:**

Las remuneraciones al personal al 31/12/2022 ascienden a la suma de Gs. 149.454.545.- (Guaraníes ciento cuarenta y nueve millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil quinientos cuarenta y cinco)

**Número de empleados, Sindicatos**

Al cierre del trimestre 31/12/2022 la firma cuenta con 6 empleados. No cuenta con sindicatos.



### 3. Vinculaciones

3.1 Vinculación por acciones: No posee.

Empresas que participan en el capital de la firma: No posee.

La empresa posee participación en el capital de las siguientes sociedades: No posee.

3.2 Vinculación de Directores y Altos Funcionarios en otras empresas al 31/12/2022 (Por acciones y por cargos):

#### Vinculaciones por Acciones

Vinculación por Acciones							
Nombre y Apellido	Cargo en la empresa vinculada	Empresa vinculada	Actividad de la empresa vinculada	Tipo de Vinculación	Tipo de Acción	Monto del Capital	% de Part.
Miguel O. Rolon	Presidente	DESING CENTER S.A.	Constructora	Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 3.400.000.000	99%
	Presidente	GREENLAND S.A.	Servicios de Maquinarias	Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 200.000.000	50%
	Sin Cargo	Neu Genetik S.A.		Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 1.000.000.000	1%
Fidel Troche	Presidente	AIT S.A.	Asesoría Legal y Prestación de Servicios Tecnológicos	Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 150.000.000	50%
	Vicepresidente	AGRO ITALICA S.A.	Inversiones Inmobiliarias	Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 500.000.000	0%
	Director Suplente	Marenostrum S.A.	Inversiones Inmobiliarias	Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 500.000.000	0%
	Representante Legal	ALENNA EAS	Inversiones Inmobiliarias	Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 100.000.000	50%
	Sin Cargo	CONTINENTAL S.A.E.C.A.	Financiera	Accionista	Nominativas Endosables	Gs. 437.800.000	0,0313%
Mario Alberto Vergara	No aplicable (N/A)						
Gladys López	No aplicable (N/A)						
Diana Marin	No aplicable (N/A)						

## Vinculaciones por Cargos

Vinculación por Cargos					
Nombre y Apellido	Cargo en la empresa vinculada	Empresa vinculada	Actividad de la empresa vinculada	Cargo que Ocupa	Antigüedad en el cargo
Miguel O. Rolon	Presidente	DESING CENTER S.A.	Constructora	Presidente	17 Años (Actualidad)
Miguel O. Rolon	Presidente	GREENLAND S.A.	Servicios de Maquinarias	Presidente	10 Años (Actualidad)
Fidel Troche	Vicepresidente	AIT & Asociados	Asesoría Legal y Prestación de Servicios Tecnológicos	Presidente	8 Años (Actualidad)
Fidel Troche	Vicepresidente	Ascensores Asteca S.A.	Ascensores	Presidente	6 Años (Actualidad)
Fidel Troche	Vicepresidente	Agro Italica S.A.	Inversiones Inmobiliarias	Vicepresidente	4 años (Actualidad)
Fidel Troche	Vicepresidente	Neu Genetik S.A.	Servicios Ganaderos	Vicepresidente	4 años (Actualidad)
Fidel Troche	Vicepresidente	ALENNA E.A.S.	Inversiones Inmobiliarias	Rep. Legal	6 meses
Fidel Troche	Vicepresidente	Marenostrum S.A.	Inversiones Inmobiliarias	Director Suplente	4 años (Actualidad)
Mario Alberto Vergara	Director	DESING CENTER S.A.	Constructora	Administrativo	8 Años (Actualidad)
Gladys López	Sindico Titular	No aplicable (N/A)			
Diana Marin	Sindico Suplente	No aplicable (N/A)			

**3.3 Vinculación por deudas:** No posee.

**3.4 Vinculación por contratos:** No posee.

#### 4. Información Económica – Financiera – Patrimonial

##### 4.1 Información comparativa en columnas de los últimos tres ejercicios y última información trimestral cerrada (En Guaraníes)

#### BALANCE GENERAL COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 – 2020 – 2021 - 2022 (EXPRESADO EN GUARANÍES)

	30/09/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	4.812.371.012	1.072.415.753	1.333.280.858	1.332.321.489
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	-	-
Otros créditos	6.624.441.933	4.775.574.340	4.399.378.967	2.747.829.737
Inventarios	44.487.364.236	41.427.171.908	32.890.755.084	20.564.864.268
Activos prendados en Garantía	-	-	-	-
<b>Total activos corrientes</b>	<b>55.924.177.181</b>	<b>47.275.162.001</b>	<b>38.623.414.909</b>	<b>24.645.015.494</b>
<b>Activos no Corrientes</b>				
Otros créditos	273.026.373	255.187.020	252.438.861	259.366.764
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	-	-
Inversiones Asociadas	990.637.016	-	-	-
Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto	10.510.663.257	9.874.391.734	9.949.013.054	9.709.862.807
Activos disponibles para la venta	-	-	-	-
Activos intangibles	308.690.801	151.187.263	76.137.600	-
Goodwill	-	-	-	-
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>12.083.017.447</b>	<b>10.280.766.017</b>	<b>10.277.589.515</b>	<b>9.969.229.571</b>
<b>Total Activos</b>	<b>68.007.194.628</b>	<b>57.555.928.018</b>	<b>48.901.004.424</b>	<b>34.614.245.065</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Cuentas por pagar comerciales	65.442.387	14.212.500	8.663.288	-
Préstamos a corto plazo	2.259.468.067	13.423.675.646	6.891.960	3.220.510.000
Porción corriente de la deuda a largo plazo	-	-	-	-
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	2.839.767	-	-	-
Impuestos a pagar	100.512.706	11.147.804	-	8.318.739
Provisiones	1.324.742	4.498.119.431	25.352.687	17.752.680
Otros pasivos corrientes	20.814.536	-	-	-
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>2.450.402.205</b>	<b>17.947.155.381</b>	<b>40.907.935</b>	<b>3.246.581.419</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Préstamos a largo plazo	54.393.858.979	31.838.896.278	41.163.581.924	22.572.410.000
Otros pasivos no corrientes	0	-	0	0
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>54.393.858.979</b>	<b>31.838.896.278</b>	<b>41.163.581.924</b>	<b>22.572.410.000</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>56.844.261.184</b>	<b>49.786.051.659</b>	<b>41.204.489.859</b>	<b>25.818.991.419</b>
<b>Patrimonio Neto</b>				
Capital integrado	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
Reserva de revalúo	1.461.037.424	1.461.037.424	1.461.037.424	1.461.037.424
Reserva legal	61.308.781	61.308.781	57.640.691	57.640.691
Reservas Especiales	-	-	-	-
Reservas Facultativas	-	-	-	-
Reserva de revalúo Técnico	3.158.959.129	-	-	-
Resultados acumulados	-718.371.876	-952.469.845	-1.022.163.549	76.575.532
Subtotal	11.162.933.458	7.769.876.360	7.696.514.566	8.795.253.647
Interés Minoritario	-	-	-	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>11.162.933.458</b>	<b>7.769.876.360</b>	<b>7.696.514.566</b>	<b>8.795.253.647</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio Neto</b>	<b>68.007.194.642</b>	<b>57.555.928.019</b>	<b>48.901.004.425</b>	<b>34.614.245.066</b>

	30/09/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ventas	640.000.630	1.942.779.175	956.363.636	4.915.205.926
Costo de ventas	0	0	(77.000.000)	(1.328.266.901)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>640.000.630</b>	<b>1.942.779.175</b>	<b>879.363.636</b>	<b>3.586.939.025</b>
Gastos de ventas	0	(12.138.000)	(28.885.965)	0
Gastos administrativos	(1.885.669.517)	(809.193.750)	(831.952.297)	(485.185.146)
Otros ingresos y gastos operativos	5.623.394.791	0	0	0
<b>Resultado operativo</b>	<b>4.377.725.904</b>	<b>1.121.447.425</b>	<b>18.525.374</b>	<b>3.101.753.879</b>
Ingresos financieros - neto	2.105.979.228	48.263.964	1.001.954.375	151.255.913
Gastos financieros - neto	(6.160.242.210)	(1.085.201.791)	(2.119.218.830)	(3.179.213.287)
<b>Subtotal</b>	<b>323.462.922</b>	<b>84.509.598</b>	<b>(1.098.739.081)</b>	<b>73.796.505</b>
Resultado de inversiones en asociadas	0	0	0	0
<b>Resultados ordinarios antes de impuesto a la renta y participación minoritaria</b>	<b>323.462.922</b>	<b>84.509.598</b>	<b>(1.098.739.081)</b>	<b>73.796.505</b>
Resultado participación minoritaria	0	0	0	0
<b>Resultado ordinario antes del impuesto a la renta</b>	<b>323.462.922</b>	<b>84.509.598</b>	<b>(1.098.739.081)</b>	<b>73.796.505</b>
Impuesto a la renta y Reserva Legal	(89.364.902)	(14.815.894)	0	(12.008.564)
<b>Resultado neto de actividades ordinarias</b>	<b>234.098.020</b>	<b>69.693.704</b>	<b>(1.098.739.081)</b>	<b>61.787.941</b>
Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta	0	0	0	0
Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta	0	0	0	0
<b>Utilidad/(Pérdida) neta del año</b>	<b>234.098.020</b>	<b>69.693.704</b>	<b>(1.098.739.081)</b>	<b>61.787.941</b>
<b>Utilidad neta por acción ordinaria</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.788</b>

#### 4.2 Ratios y otras variables de los últimos tres ejercicios y de la última información trimestral. (En Guaraníes)

	2022	2021	2020	2019
Ingresos operativos netos	4.377.725.904	1.121.447.425	18.525.374	3.101.753.879
Resultados netos	234.098.020	69.693.704	-1.098.739.081	61.787.941
Pasivo total	56.844.261.184	49.786.051.659	41.204.489.859	25.818.991.419
Deudas financieras	56.653.327.046	45.262.571.924	41.170.473.884	25.792.920.000
Margen líquido (Resultado neto/Ingresos operativos netos)	0,05	0,06	70,77	0,02
Rentabilidad del activo (Resultado neto/Activo total)	0,003	0,00	(0,02)	0,00
Rentabilidad del Patrimonio (Resultado neto/Patrimonio neto)	0,02	0,01	(0,14)	0,01
Liquidez corriente (Activo corriente/Pasivo Corriente)	22,8	2,6	944,2	7,6
Ratio de prueba ácida [(Activo corriente - Bienes de cambio) / Pasivo corriente]	4,7	0,33	140,14	1,26
Apalancamiento respecto al Activo (Pasivo total/Activo Total)	0,84	0,87	0,84	0,75
Apalancamiento respecto al Patrimonio (Pasivo total/Patrimonio neto)	5,09	6,41	5,35	2,94

### 4.3 Deudas financieras: Bancarias, Bursátiles y otras deudas (expresadas en miles de guaraníes) al 31/12/2022.

<b>Denominación de la Entidad</b>	<b>PROBERIS S.A.E.</b>
<b>Corte</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>TC de referencia:</b>	<b>7.339,62</b>

#### DEUDAS COMERCIALES

##### PASIVO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
CPA Ferrere S.S.	-	1.650,00	12.110.373	12/1/2023	vigente	a sola firma
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>1.650,00</b>	<b>12.110.373</b>			

##### PASIVO NO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
	-	-	-	N/A	N/A	N/A
	-	-	-	N/A	N/A	N/A
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			

La Sociedad no cuenta con deudas preferentes o privilegiadas vigentes de pago a la presentación del presente informe.

#### OTROS PASIVOS

##### PASIVO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Seguros a Pagar ML	2.988.773	-	2.988.773	18/2/2023	Vigente	sola Firma
Seguros a Pagar ME	-	293,90	2.157.115	18/2/2023	Vigente	sola Firma
Instituto de Prevision Social	8.738.948	-	8.738.948	17/1/2023	Vigente	mes siguiente
Gladys Lopez	454.545	-	454.545	15/1/2023	Vigente	mes siguiente
Fidel Troche	14.090.909	-	14.090.909	15/1/2023	Vigente	mes siguiente
Mario Vergara	13.636.363	-	13.636.363	15/1/2023	Vigente	mes siguiente
MVM Conusitoria	20.550.936	-	20.550.936	31/3/2023	Vigente	sola Firma
<b>Totales</b>	<b>60.460.474</b>	<b>293,90</b>	<b>62.617.589</b>			

##### PASIVO NO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Impuesto a la Renta Diferida	1.528.740.673	-	1.528.740.673	30/4/2025	Vigente	Contrato
<b>Totales</b>	<b>1.528.740.673</b>	<b>-</b>	<b>1.528.740.673</b>			

La Sociedad no cuenta con deudas preferentes o privilegiadas vigentes de pago a la presentación del presente informe.

**4.4 Deudas Privilegiadas, Garantías Prendarias o hipotecas a favor de terceros:** Al 31/12/2022, PROBERIS S.A.E. posee una deuda hipotecaria a favor de Banco BASA S.A.

<b>Denominación de la Entidad</b>	<b>PROBERIS S.A.E.</b>
<b>Corte</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>TC de referencia:</b>	<b>7.339,62</b>

**DEUDAS FINANCIERAS**
**PASIVO CORRIENTE**

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Banco Basa S.A. - Préstamo CP	-	599.800,32	4.402.306.425	30/11/2023	Vigente	Hipotecaria
Intereses préstamos a pagar	-	162.853,67	1.195.284.053	30/11/2023	Vigente	a sola firma
(-) Intereses a Devengar	-	117.969,36	-865.850.274	30/11/2023	Vigente	a sola firma
Tarjeta de Crédito - Banco Basa	9.760.287	-	9.760.287	15/1/2023	Vigente	a sola firma
Sobregiros - Banco Basa	-	155.497,57	1.141.293.075	5/1/2023	Vigente	a sola firma
<b>Totales</b>	<b>9.760.287</b>	<b>800.182,20</b>	<b>5.882.793.566</b>			

**PASIVO NO CORRIENTE**

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Banco Basa S.A. - Préstamo LP	-	7.671.696,00	56.307.333.396	30/11/2030	Vigente	Hipotecaria
Intereses préstamos a pagar	-	2.967.159,69	21.777.824.604	30/11/2030	Vigente	Hipotecaria
(-) Intereses a Devengar	-	(2.958.943,15)	-21.717.518.323	30/11/2030	Vigente	Hipotecaria
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>7.679.912,54</b>	<b>56.367.639.677</b>			

La Sociedad cuenta con deudas preferentes o privilegiadas vigentes de pago a la presentación del presente informe.

## 5. Trayectoria en el Mercado Bursátil

**5.1 Año de ingreso:** 2022

**5.2. Registro en Bolsa:**

**5.2.1. Registro en CNV:** según Certificado de Registro N° 144\_26122022 de fecha 26/12/2022.

**5.2.2. Registro en la BVPASA:** según Res. BVPASA N° 2.565/23 de fecha 03/01/2023.

**5.3 Categoría bajo la cual fue registrada:** Sociedad Anónima Emisora.

**5.4. Cuadro resumen de todas las emisiones**

**EMISIONES DE RENTA VARIABLE:** No se registra a la fecha.

**EMISIONES DE RENTA FIJA:** No se registra a la fecha.

**5.5. Detalle de las emisiones vigentes, calendario de pagos:** No se registra a la fecha.

**5.6. Antecedentes de suspensiones/prohibiciones:** No se registra a la fecha.

## 6. Factores de Riesgo

### 6.1. Riesgos macroeconómicos:

#### • Riesgos tipo de cambio:

Un aumento considerable de la cotización del dólar podría resultar perjudicial para la empresa, pues encarecería los costos de obra. Sin embargo, teniendo en cuenta que en los últimos años la moneda ha demostrado cierta estabilidad y que el Banco Central ha demostrado una política cambiaria eficiente se estima un tipo de cambio libre de bruscas fluctuaciones para los próximos años.

#### • Riesgos de tasa de interés:

Una suba en el promedio de tasas de interés podría afectar el costo de financiamiento de la empresa. Sin embargo, la compañía demuestra un bajo nivel de endeudamiento acompañado de un elevado nivel de liquidez.

#### • Riesgos por inflación:

Un aumento en la tasa de inflación puede afectar considerablemente a la empresa, sin embargo, Paraguay se ha mantenido con una tasa de inflación baja en los últimos 10 años, consideramos que se proyecta a seguir ese rumbo.

### 6.2. Riesgos político-sociales:

PROBERIS S.A.E. se encuentra en proceso de ejecución, desarrollo y construcción del proyecto Edificio Solcity 1, y del proyecto HILTON GARDEN INN AVIADORES.

### 6.3. Riesgos legales:

El fiel cumplimiento de contratos de alquileres, ventas a largo plazo se encuentra reglamentada por el código civil. Cambios en el marco legal podrían alterar la condición general del mercado y repercutir en los derechos sobre el arrendador como inquilino y al comprador de unidades.

### 6.4. Riesgos ambientales:

La compañía cumple con todas las normas ambientales establecidas por el MADES (Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible) realizando procesos de tratamiento de residuos en instalaciones conforme a todas las reglamentaciones aprobadas y vigentes.

### 6.5. Riesgos de la industria:

El riesgo construcción en el desarrollo inmobiliario es uno de los principales factores que podrían alterar la finalización de una obra y así alterar los tiempos establecidos en el plan de negocios.

### 6.6. Riesgos propios de la empresa/proyecto: Económico - Financiero:

Debido a cambios en las políticas de pago por parte de inquilinos y clientes se podría alterar los estados financieros de la compañía.

## 7.- Hechos Relevantes

### HILTON GARDEN INN AVIADORES.

“El Hilton Garden Inn Asunción tiene prevista su apertura en el año 2023. Si bien la información del sitio oficial Hilton Worldwide dice que la inauguración será en setiembre, la intención es comenzar a operar un poco antes, tal vez en julio. La verdad que el deseo era inaugurarlo en el 2020, pero llegó la pandemia y los planes tuvieron que posponerse”, comentó María Teresa Servín, directora de la consultora y desarrolladora de hoteles, encargada del desarrollo operacional del Hilton Garden Inn. El Hilton Garden Inn está ubicado sobre la calle San Juan XXIII N°2.588, a unos 200 metros del Paseo La Galería y del Shopping del Sol. El edificio contará con 5.212 m<sup>2</sup> de construcción, en un terreno de 648 m<sup>2</sup>. El edificio está concluido y en este momento se está trabajando en terminaciones de algunas áreas, en los detalles de interiores y todo lo que se refiere a servicios digitales, según Servín.

Hilton Hotels & Resorts, el nombre más reconocido de la industria hotelera, se destaca con elegancia e innovación como el líder mundial en hospitalidad. Con más de 92 años de experiencia, Hilton continúa siendo sinónimo de hotel por su enfoque innovador en productos, comodidades y servicios. Hacemos que viajar sea más fácil con nuestro diseño inteligente, conceptos de restaurantes innovadores, nuestra hospitalidad auténtica y nuestro compromiso con la comunidad mundial. En la actualidad, Hilton recibe a huéspedes en más países que cualquier otra marca de hoteles de servicio completo, con más de 575 hoteles y resorts en 94 países en los seis continentes. Conozca más sobre Hilton Hotels & Resorts.



# PROBERIS s.a.e

INVERSIONES INTELIGENTES

