



**emsa**  
INMOBILIARIA

Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.  
Tel: (021) 228 484/5  
Asunción, Paraguay

**Complemento del Prospecto de la Serie 3 (TRES) del Programa de Emisión  
Global G3 de Bonos de EMSA INMOBILIARIA S.A.**

## INDICE

|   |   |
|---|---|
| Portada.....  | 2 |
| Declaración del Representante Legal de EMSA INMOBILIARIA S.A..... | 3 |
| Leyenda para el inversionista.....                                | 4 |
| Parte I. Resumen del Programa de Emisión: .....                   | 4 |
| Parte II. Información sobre la Serie: .....                       | 6 |



**emsa**  
INMOBILIARIA

Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.  
Tel: (021) 228 484/5  
Asunción, Paraguay

## PROSPECTO DE LA SERIE 3 (TRES) DEL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL G3 DE BONOS



**emsa**  
INMOBILIARIA

### SERIE 3 (TRES) del Programa de Emisión Global G3 de Bonos

**Monto de la Serie y Moneda:** G. 1.500.000.000.-  
(Guaraníes un mil quinientos millones).

Registrada según Resolución BVPASA N° 2.837/23 de fecha 03 de  
noviembre de 2023.

**Monto del Programa y Moneda:** G. 12.000.000.000.-  
(Guaraníes doce mil millones).

Registrado según Certificado de Registro de la SIV N° 143\_11082023 de  
fecha 11/08/2023

Registrado según resolución del BVPASA. N° 2.772/23 de fecha 29/08/2023

**NOVIEMBRE 2023**  
Asunción, Paraguay

Eric Salum Pires

Presidente

Página 2



**emsa**  
INMOBILIARIA

Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.  
Tel: (021) 228 484/5  
Asunción, Paraguay

## **"Serie 3 (tres) inscrita según Resolución N° 2.837/23 de la BVPASA de fecha 03 de noviembre de 2023"**

Esta inscripción sólo acredita que la serie ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la Bolsa de Valores y Productos de Asunción SA 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 EMSA INMOBILIARIA S.A.

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 Superintendencia de Valores y la Bolsa de Valores y Productos de Asunción SA no se pronuncian sobre la calidad de los valores emitidos. La circunstancia que esta Serie haya sido inscrita no significa que se garantice su pago y la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de EMSA INMOBILIARIA S.A. 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.

**Noviembre 2023**



**emsa**  
INMOBILIARIA

Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.  
Tel: (021) 228 484/5  
Asunción, Paraguay

**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.

Lugares donde mayor información se encuentra disponible: Superintendencia de Valores, Bolsa de Valores y Productos de Asunción SA, Cadiem Casa de Bolsa S.A., EMSA INMOBILIARIA S.A.

La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión, es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en: EMSA INMOBILIARIA S.A. Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Rca. Francesa, Asunción – Paraguay. Tel.: (021 228 484) info@emsa.com.py; <http://www.emsa.com.py/>; CADIEM Casa de Bolsa S.A. Quesada 4926, Edificio Atlas Center, Piso 6. Tel.: 021 610 720 [cadiem@cadiem.com.py](mailto:cadiem@cadiem.com.py); [www.cadiem.com.py](http://www.cadiem.com.py).

## Parte I. Resumen del Programa de Emisión:

1. Denominación del programa de emisión correspondiente: Programa de Emisión Global G3 de Bonos de EMSA INMOBILIARIA S.A.
2. Moneda: Guaraníes.
3. Monto máximo autorizado a emitir: G. 12.000.000.000- (Guaraníes doce mil millones).
4. Monto emitido dentro del presente programa: N/A.
5. Tipo de títulos a emitir: Bonos
6. Plazo de vigencia del programa de emisión: entre 1.095 a 1.825 días (3,0 a 5,0 años),
7. Certificado de Registro y fecha de aprobación de la SIV-BCP: N° 143\_11082023 de fecha 11/08/2023.
8. Resolución y fecha de registro en la Bolsa: N° 2.772/23 de fecha 29/08/2023.
9. 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 Sistema Electrónico de Negociación (SEN). Este título otorga acción ejecutiva y se emitirá a nombre de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las Disposiciones reglamentarias aplicables.

---

Eric Salum Pires

Presidente

Página 4



**emsa**  
INMOBILIARIA

Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.  
Tel: (021) 228 484/5  
Asunción, Paraguay

10. Custodio: Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. custodia el título global de acuerdo a los términos establecidos en el reglamento del SEN.
11. Agente Organizador/Colocador: CADIEM Casa de Bolsa SA.
12. Representante de Obligacionistas: CADIEM Casa de Bolsa S.A., según Acta de Directorio N° 213/23 de fecha 31/10/2023, con las facultades previstas en la Ley 5810/17, en el Código Civil, y en la Res. 35/23 de la SIV-BCP. 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.
13. Rescate Anticipado: conforme a lo establecido en el artículo 58 de la Ley N° 5.810/17 y en la Resolución BVPASA N° 1.013/11, el Directorio de Emsa Inmobiliaria S.A. tendrá 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 que será determinada por el Directorio cuando se considere necesario, teniendo en cuenta la situación financiera de la sociedad, y tomando como base la fecha de la resolución de la Bolsa de Valores de Asunción a partir de la cual se fijan las fechas de emisión de las series que componen el programa de emisión global antes registrado por resolución de la Superintendencia de Valores. Dicho rescate se realizaría a valor par.
14. 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.
15. Garantía: Garantía Común.
16. Calificación de riesgo: BBB+

---

Eric Salum Pires

Presidente

Página 5



**emsa**  
INMOBILIARIA

Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.  
Tel: (021) 228 484/5  
Asunción, Paraguay



**INFORME DE CALIFICACIÓN**

**CORTE DICIEMBRE/2022**

La emisión de la calificación del Programa de Emisión Global G3 de **EMSA INMOBILIARIA S.A.**, se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley N.º 3.899/09 y Resolución CNV CG N.º 35/23.

**Fecha de calificación:** 28 de Junio de 2023.

**Fecha de Publicación:** Pendiente del registro de la CNV.

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

**Certificado de Registro CNV N.º:** Pendiente del registro de la CNV.

**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@syr.com.py](mailto:info@syr.com.py)

| EMSA INMOBILIARIA S.A.  | CALIFICACIÓN LOCAL |           |
|---|--------------------|-----------|
|   | CATEGORÍA          | TENDENCIA |
| PROGRAMAS DE EMISIÓN GLOBAL G3  | pyBBB+             | ESTABLE   |
| <small>BBB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.</small> |                    |           |

**NOTA:** "La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender, mantener un determinado valor o realizar una inversión, ni un aval o garantía de una inversión y su emisor".

**Parte II. Información sobre la Serie:**

- Denominación de la Serie dentro del programa: 3 (TRES)
- Moneda: Guaraníes.
- Aprobación de la emisión de la Serie (tres) por parte de la sociedad: por Acta de Directorio N.º 213/23 de fecha 31/10/2023.
- Resolución de la Bolsa del registro de la Serie: N.º 2.837 de fecha 03/11/2023.
- Monto de la emisión: G. 1.500.000.000- (Guaraníes un mil quinientos millones).
- Valor nominal de los títulos/corte mínimo: Gs. 1.000.000.- (Guaraníes un millón).
- Tasa de interés: 11,50% anual.
- Plazo de vencimiento: 1.823 días
- Plazo de colocación: De acuerdo a lo establecido en el Reglamento operativo del SEN.
- Pago de capital: 03/11/2028                      G. 1.500.000.000.-
- Pago de intereses:

|                                |   |            |
|--------------------------------|---|------------|
| martes, 6 de febrero de 2024   | ₱ | 43.006.849 |
| martes, 7 de mayo de 2024      | ₱ | 43.006.849 |
| martes, 6 de agosto de 2024    | ₱ | 43.006.849 |
| martes, 5 de noviembre de 2024 | ₱ | 43.006.849 |
| martes, 4 de febrero de 2025   | ₱ | 43.006.849 |
| martes, 6 de mayo de 2025      | ₱ | 43.006.849 |
| martes, 5 de agosto de 2025    | ₱ | 43.006.849 |

Eric Salum Pires

Presidente



**emsa**  
INMOBILIARIA

Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.  
Tel: (021) 228 484/5  
Asunción, Paraguay

|                                 |   |            |
|---------------------------------|---|------------|
| martes, 4 de noviembre de 2025  | ₲ | 43.006.849 |
| martes, 3 de febrero de 2026    | ₲ | 43.006.849 |
| martes, 5 de mayo de 2026       | ₲ | 43.006.849 |
| martes, 4 de agosto de 2026     | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 6 de noviembre de 2026 | ₲ | 44.424.658 |
| viernes, 5 de febrero de 2027   | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 7 de mayo de 2027      | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 6 de agosto de 2027    | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 5 de noviembre de 2027 | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 4 de febrero de 2028   | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 5 de mayo de 2028      | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 4 de agosto de 2028    | ₲ | 43.006.849 |
| viernes, 3 de noviembre de 2028 | ₲ | 43.006.849 |

## 12. Garantía: Garantía Común.

1. Relato detallado del destino de los fondos: Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados entre 60% a 70% a la reestructuración de pasivos y entre 30% a 40% para capital operativo como debe ser: compra de inmuebles e inversiones vinculadas al giro operativo.