

**PROSPECTO DE LA SERIE 3 (TRES) DEL PROGRAMA  
DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS G1 DE EMSA  
Inmobiliaria S.A.**

**SERIE 3 (TRES) del Programa de Emisión Global G1  
de Bonos:**

**Monto de la Serie y Moneda:** G. 500.000.000  
(Guaraníes quinientos millones)

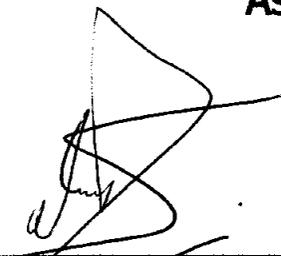
**Registrado según Resolución BVPASA N° xx/14 de fecha  
XX/XX/2014**

**Monto del Programa y Moneda:** G. 3.800.000.000  
(Guaraníes tres mil ochocientos millones)

**Registrado según Resolución de la CNV N° 77E/13 de fecha  
23 de diciembre de 2013.**

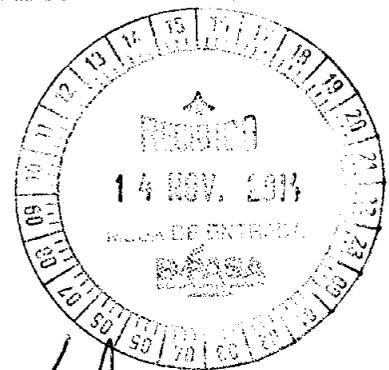
NOVIEMBRE 2014

Asunción, Paraguay



---

Edgar Salum Pires  
Presidente



---

Eric Salum Pires  
Vicepresidente

**COMPLEMENTO DEL PROSPECTO DE LA SERIE 3 (TRES) DEL  
PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL G1 DE BONOS DE  
EMSA Inmobiliaria S.A.**

<b>INDICE</b>	<b>Página</b>
Declaración del Representante Legal de EMSA Inmobiliaria S.A.....	3
Leyenda para el Inversionista .....	4
Glosario de Términos .....	4
Resumen del Programa de Emisión Global.....	6
Resumen de la Serie .....	7
PARTE I. RESUMEN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.....	8
PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE LA SERIE.....	9



---

**Edgar Salum Pires**  
Presidente



---

**Eric Salum Pires**  
Vicepresidente

# **EMSA Inmobiliaria S.A.**

## **COMPLEMENTO DEL PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS**

**"Serie 3 (TRES) inscrita según Resolución N° XX/14 de la BVPASA de fecha XX/XX/2014"**

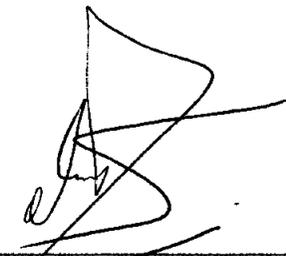
Esta inscripción sólo acredita que la serie ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. exprese un juicio de valor acerca del mismo, ni sobre el futuro desenvolvimiento de la entidad emisora.

La veracidad de la información contable, financiera, económica, así como de cualquier otra información suministrada, es de exclusiva responsabilidad de 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.

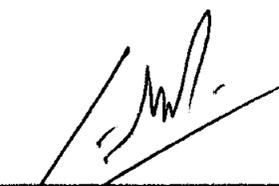
La Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. no se pronuncian sobre la calidad de los valores emitidos. La circunstancia que esta Serie haya sido inscrita no significa que se garantice su pago y la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de la sociedad 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 de 2014**



---

**Edgar Salum Pires**  
Presidente



---

**Eric Salum Pires**  
Vicepresidente

**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.

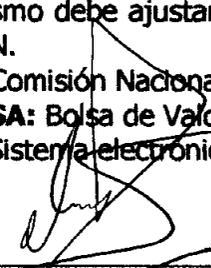
Lugares donde mayor información se encuentra disponible: Comisión Nacional de Valores, Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., Cadiem Casa de Bolsa S.A., EMSA Inmobiliaria S.A.

La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión, es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las siguientes oficinas: EMSA Inmobiliaria S.A. Mcal. Estigarribia N° 1.551 c/ Avda. Perú. Teléfono: (595 21) 228 484 Asunción – Paraguay, [jsegovia@emsa.com.py](mailto:jsegovia@emsa.com.py), [www.emsa.com.py](http://www.emsa.com.py); CADIEM Casa de Bolsa SA Tte. Vera N° 1340 c/ Senador Long. Tel. R.A 621 777 Asunción – Paraguay, [cadiem@cadiem.com.py](mailto:cadiem@cadiem.com.py), [www.cadiem.com.py](http://www.cadiem.com.py).

### **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. Cada Emisión se ajustará a una moneda específica, y ésta no podrá convertirse a otra.
- 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.

---

  
Edgar Salum Pires  
Presidente

  
Eric Salum Pires  
Vicepresidente

## EMSA Inmobiliaria S.A.

---

**Nombre de la empresa: EMSA Inmobiliaria S.A.**

**Actividad Principal:**

1. Administración y Venta de loteamientos.
2. Trabajos topográficos, proyectos, unificaciones, desprendimientos, estudios de títulos, mensuras judiciales.
3. Elaboración de reglamentación de co-propiedad y administración de propiedad horizontal.

**Registro público de comercio:** EMSA INMOBILIARIA S.A., fue constituida en fecha 25 de noviembre de 1989 por Escritura Pública N° 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y sgtes. Su denominación social original en dicha Escritura fue de PERTL INTHL S.R.L. En el año 1994 se realiza la Venta y Cesión de cuotas sociales de la firma PERTL INTHL S.R.L. y cambio de denominación de la sociedad por la de EMSA S.R.L. según Escritura Pública N° 3 de fecha 5 de enero de 1994, Escribano José Luis Coscia Cueto. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de febrero de 1994, bajo el N° 217 Serie D Folio 1109 y sgtes.

Posteriormente según escritura pública N° 53 de fecha 5 de octubre de 1994, por ante el Escribano Carlos Vallejos Salaberry; se modifican de los estatutos por aumento de capital social a Gs. 80.000.000.- Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 28 de octubre de 1994 bajo el N° 1247 Serie D Folio 7165 y sgtes.

En fecha 30 de diciembre del 2005, según escritura N° 101, por ante la Escribana Sandra Fariña Castagnino de Bedoya, se aumentó el capital social a Gs. 250.000.000.- Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 1° de agosto del 2006 bajo el N° 439 Serie C, folio 3965.

En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Codas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A.; en el mismo acto aumenta su capital social a la suma de Gs. 1.500.000.000.- (Guaraníes mil quinientos millones). Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447.

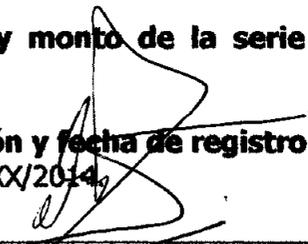
Por último, en fecha 22 de junio del 2012 EMSA Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad, según consta en la Escritura N° 39, pasada ante la Escribana Gladys Carrillo de Codas y se aumenta su capital a la suma de Gs. 3.500.000.000. Guaraníes tres mil quinientos millones.

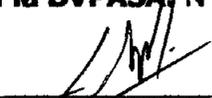
**Resolución y fecha de inscripción de la sociedad en el mercado valores:** Resolución CNV N° 36E/13 de fecha 25 de julio de 2013 y Resolución BVPASA N° 1184/13 de fecha 07 de Agosto de 2013.

**Moneda y monto de la serie 3 (TRES):** G. 500.000.000 (Guaraníes quinientos millones)

**Resolución y fecha de registro de la Serie 3 (TRES) en la BVPASA:** N° XX/14 de fecha XX/XX/2014.

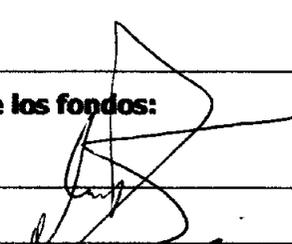
---

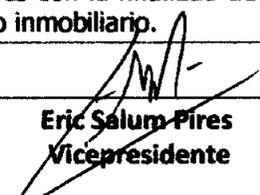
  
Edgar Salum Pires  
Presidente

  
Eric Salum Pires  
Vicepresidente

Este Prospecto es solo un complemento, necesariamente debe ser leído con el prospecto correspondiente al Programa de la Emisión Global aprobado por la Comisión Nacional de Valores, al cual la presente Serie emitida corresponde.

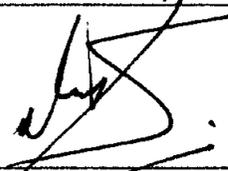
<b>RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS</b>	
<b>Denominación del programa de emisión:</b>	Programa de Emisión Global de Bonos G1 de EMSA Inmobiliaria S.A.
<b>Resolución de registro del programa de emisión en la CNV y en la Bolsa:</b>	Res.CNV N° 77 E/13; Res. BVPASA N° 1243/14.
<b>Fecha de inscripción el programa de emisión Global:</b>	23 de diciembre de 2013; 23 de enero de 2014
<b>Moneda y monto máximo autorizado:</b>	G. 3.800.000.000 (Guaraníes tres mil ochocientos millones).
<b>Tipo de títulos a emitir:</b>	Bonos.
<b>Plazo de vigencia del programa de emisión:</b>	Se emitirán con un plazo de vencimiento de entre 1095 días (3 años) a 1.825 días (5 años), y según lo especifique el Complemento de Prospecto correspondiente a cada Serie.
<b>Bolsa en la cual se inscribirá el programa de emisión:</b>	Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
<b>Forma de emisión de los 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 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. 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>Forma de colocación:</b>	A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación de los Intermediarios de Valores habilitadas para pagos a sus Comitentes, de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
<b>Destino de los fondos:</b>	Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados para compra de inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario.

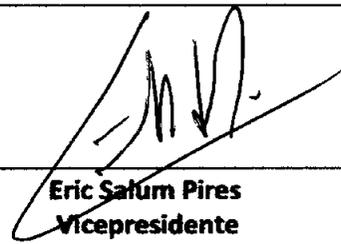
  
Edgar Salum Pires  
Presidente

  
Eric Salum Pires  
Vicepresidente

PROGRAMA DE EMISIÓN DE VALORES	
<b>Denominación de la Serie</b>	3 (TRES)
<b>Resolución de registro de la Serie en la Bolsa:</b>	Nº XX/14 de fecha XX de XX de 2014.
<b>Valor nominal de los títulos/corte mínimo</b>	G. 1.000.000 (Guaraníes un millón).
<b>Forma de emisión de los Bonos que componen la Serie</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 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. 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>Tasa de interés</b>	13,00%
<b>Plazo de vencimiento:</b>	1.096 días
<b>Plazo de colocación:</b>	De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Operativo del SEN.
<b>Pago de capital:</b>	Martes, 21 de noviembre de 2017
<b>Pago de intereses:</b>	Trimestral vencido.
<b>Garantías</b>	Garantía Común.
<b>Destino de los fondos:</b>	Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados para compra de inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario.
<b>Agente Organizador/Colocador</b>	Cadiem Casa de Bolsa SA.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión por la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto marco es de responsabilidad exclusiva del emisor y del/de los responsable/s que han participado en su elaboración, cuyos nombres se encuentran especificados en el presente prospecto. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago de los valores son el emisor y quienes resulten obligados a ello. La documentación relacionada con la presente serie y el programa de emisión correspondiente 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., Cadiem Casa de Bolsa S.A. y EMSA Inmobiliaria S.A.

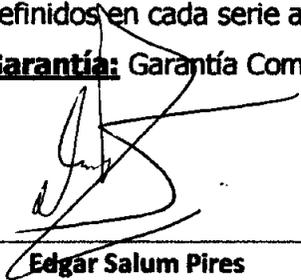
  
**Edgar Salum Pires**  
 Presidente

  
**Eric Salum Pires**  
 Vicepresidente

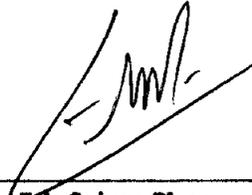
## PARTE I. RESUMEN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN

1. **Denominación del Programa de Emisión:** G1.
2. **Moneda:** Guaraníes.
3. **Monto total del programa de emisión:** G. 3.800.000.000 (Guaraníes tres mil ochocientos millones).
4. **Tipo de títulos a emitir:** Bonos.
5. **Corte mínimo:** G. 1.000.000 (Guaraníes un millón).
6. **Bolsa en la cual se inscribirá el programa de emisión:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
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 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.
8. **Custodia:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables.
9. **Destino de los fondos:** Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados para compra de inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario.
10. **Agente Organizador/Colocador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
11. **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 de los Intermediarios de Valores para pagos a sus Comitentes de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
12. **Representante de Obligacionistas:** CADIEM Casa de Bolsa S.A. con las facultades previstas en la Ley 1284/98, en el Código Civil, y en la Res. 763/04 de la CNV. 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 y Procedimiento:** No se prevé rescate anticipado.
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.

---

  
Edgar Salum Pires  
Presidente

---

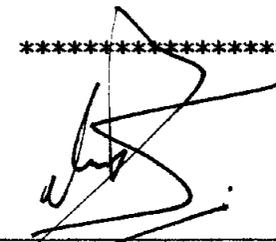
  
Eric Salum Pires  
Vicepresidente

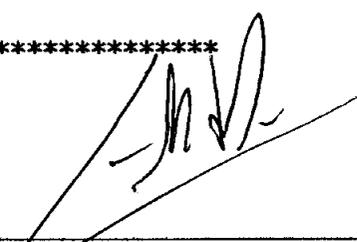
## PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE LA SERIE

1. **Denominación de la Serie dentro del programa:** 3 (TRES)
2. **Moneda:** Guaraníes.
3. **Aprobación de la emisión de la Serie 3 (TRES) por parte de la sociedad:** por Acta de Directorio N° 56 de fecha 11 de noviembre de 2014.
4. **Resolución de la Bolsa del registro de la Serie:** N° xx de fecha xx de xxx de 2014.
5. **Monto de la emisión:** G. 500.000.000 (Guaraníes quinientos millones).
6. **Valor nominal de los títulos/corte mínimo:** G. 1.000.000 (Guaraníes un millón)
7. **Tasa de interés:** 13,00% anual
8. **Plazo de vencimiento:** 1.096 días
9. **Plazo de colocación:** De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Operativo del SEN.
10. **Pago de capital:** 21 de noviembre de 2017                      G. 500.000.000.-
11. **Pago de intereses:**

jueves, 19 de febrero de 2015	G. 16.027.397
jueves, 21 de mayo de 2015	G. 16.205.479
jueves, 20 de agosto de 2015	G. 16.205.479
jueves, 19 de noviembre de 2015	G. 16.205.479
jueves, 18 de febrero de 2016	G. 16.205.479
jueves, 19 de mayo de 2016	G. 16.205.479
jueves, 18 de agosto de 2016	G. 16.205.479
jueves, 17 de noviembre de 2016	G. 16.205.479
jueves, 16 de febrero de 2017	G. 16.205.479
jueves, 18 de mayo de 2017	G. 16.205.479
jueves, 17 de agosto de 2017	G. 16.205.479
martes, 21 de noviembre de 2017	G. 17.095.890
12. **Garantía:** Garantía Común.
13. **Relato detallado del destino de los fondos:** Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados para compra de inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario.
14. **Agente Colocador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
15. **Procedimiento de Rescate Anticipado:** No se prevé rescate anticipado.

\*\*\*\*\*

  
Edgar Salum Pires  
Presidente

  
Eric Salum Pires  
Vicepresidente