

FIDEICOMISO LA SUSANA

Prospecto de la serie 1 de la Emisión Global USD 3

SERIE 1

Monto de la Serie y Moneda: 1.000.000 USD (Dólares americanos Un millón).

Registrado según Resolución BVPASA N° de fecha.....

Monto del Programa y Moneda: 3.000.000 USD (Dólares americanos Tres millones).

Registrado según Certificado de Registro de la CNV N° 054_25062021 de fecha 25/06/2021

Registrado según Resolución BVPASA N° 2.258/2021 de fecha 06/08/2021

Fideicomitentes:

Ricardo Jesús Sosa Gautier

Johanna Cornelia Bosch de Sosa

Ricardo Antonio Sosa Bosch

Alice Dolores Morínigo de Sosa

Agosto, 2021.

Asunción, Paraguay

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRES BENDAÑA PALUMBO
DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


Lic. MARCELO A. MARTINEZ VARGAS
PRESIDENTE

Tabla de contenido

Portada..... 1

Declaración del Representante Legal Finlatina S.A. de Finanzas en su calidad de Fiduciaria 3

Leyenda para el Inversionista 4

Resumen del Programa 5

Resumen de la Serie 7

Parte I. Resumen del Programa de Emisión 9

Parte II. Resumen de la Serie 10

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRES BENDAÑA PALUMBO
DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


Lic. MARCELO A. MARTINEZ VARGAS
PRESIDENTE

Fideicomiso La Susana

Declaración del Representante Legal de Finlatina S.A de Finanzas en su calidad de Fiduciaria.

"Serie 1 (UNO) inscrita según Resolución XXX N° XX de la BVPASA de fecha XX"

Esta inscripción solo acredita que la serie ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la Comisión Nacional de Valores exprese un juicio de valor acerca de la misma, no sobre el futuro desenvolvimiento del patrimonio autónomo ni de la entidad Fiduciaria.-

Ricardo Jesús Sosa Gautier, Johanna Cornelia Bosch de Sosa, Ricardo Antonio Sosa Bosch, Alice Dolores Morinigo de Sosa son responsables de la veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información respecto de su mismo suministrada en el presente prospecto.

El Directorio de la entidad Fiduciaria 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 del patrimonio autónomo 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.

Todo lo relacionado a la autorización de funcionamiento de la entidad fiduciaria así como de la celebración de negocios y operaciones fiduciarias se rige exclusivamente por la ley 921/96 "De Negocios Fiduciarios" y por las reglamentaciones dictadas por el Banco Central del Paraguay.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores emitidos. La circunstancia de que esta Serie haya sido inscrita no garantiza su pago y la solvencia del patrimonio autónomo. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que los mismos serán satisfechos exclusivamente con los bienes fideicomitidos, conforme lo dispone la Ley 921/96 de Negocios Fiduciarios y que los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso.

Las inversiones de títulos emitidos en el marco de negocios fiduciarios no constituyen depósitos ni ahorros en Finlatina S.A, quien solo actúa en carácter de fiduciario y no cuentan con la garantía de depósito prevista en la Ley 2334/03. Las obligaciones contraídas por el fiduciario tienen carácter de obligaciones de medio y no de resultado. La inversión es a cuenta y a riesgo exclusivo de los inversionistas.



Andres Bendaña
Director Finlatina S.A de Finanzas



Marcelo Martínez
Presidente Finlatina S.A de Finanzas

Fideicomiso La Susana

Leyenda 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.

Lugares donde mayor información se encuentra disponible: CNV, Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., Capital Markets Casas de Bolsa S.A., Finlatina S.A. de Finanzas.

Finlatina S.A de Finanzas

Dirección: Mcal. Estigarribia N° 469 entre México y Caballero

Teléfono: 021 449732

Correo electrónico: fiduciario@finlatina.com.py

Página web: www.finlatina.com.py

La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión, es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las siguientes oficinas:

Capital Markets Casa de Bolsa S.A.

Dirección: Teniente Alfredo Nuñez 295 esquina El Dorado.

Teléfono: 595 21 201 255 / 0994 754 483

Correo electrónico: info@capitalmarkets.com.py

Página Web: www.capitalmarkets.com.py

Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.

Dirección: Gonzalo Bulnes, 830 c/ España

Teléfono: 595 21 442 446

Correo electrónico: relaciones@bvpasa.com.py

Página Web: www.bvpasa.com.py



Andrés Bendaña

Director Finlatina S.A de Finanzas



Marcelo Martínez

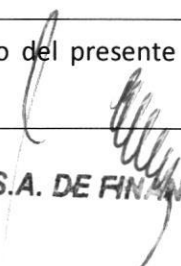
Presidente Finlatina S.A de Finanzas

Resumen del programa FIDEICOMISO LA SUSANA	
Denominación del Programa	USD 3
Resolución del Registro del Programa de Emisión en la CNV y BVPASA	Resolución CNV N° 054_25062021 de fecha 25 de junio de 2021. Resolución BVPASA N° 2.258/21 de fecha 06 de agosto de 2021.
Monto del Programa y Moneda	USD 3.000.000.- (dólares americanos tres millones).
Forma de emisión de los bonos.	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. En caso de cualquier tipo de incumplimiento de pago, ya sea de capital, amortizaciones e intereses, por parte del emisor, se procederá de conformidad con lo previsto en las cláusulas vigésima y vigésima primera del Contrato de Fideicomiso de La Susana. Una vez que se hayan agotado los procedimientos establecidos en el Contrato para el cumplimiento de la obligación, y no se haya cancelado la totalidad de la misma, este título otorgará 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. 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 BOLSA.
Series	Los 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. Se establecerán los términos específicos de cada serie en el respectivo complemento de Prospecto.
Cortes mínimos	El valor nominal o corte mínimo de cada bono será de USD 1.000,00.- (dólares americanos un mil).
Plazo de vencimiento	Se emitirán con un plazo de vencimiento de hasta 8 años, y según lo especifique el complemento de prospecto correspondiente a cada serie.
Garantía	Fideicomiso de Administración y Garantía según Escritura Publica N° 21 de fecha 17 de febrero de 2021, correspondiente a la Sexta Modificación del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.
Tasa de Interés	A ser definida en cada serie, a ser emitida dentro del marco del presente programa.

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRES BENDAÑA PALUMBO
DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS

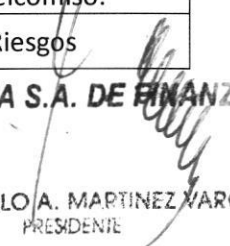

Lic. MARCELO A. MARTINEZ VARGAS
PRESIDENTE

Lugar y forma de pago de Vencimientos de capital intereses	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.
Forma de pago de intereses	A ser definidos en cada serie a ser emitidas dentro del marco del presente programa de emisión global.
Destino de los Fondos	La emisión y colocación de los bonos serán destinados al pago de deuda a corto plazo y capital operativo (50%), adquisición de maquinaria (20%) y apertura de zona de cultivo para el incremento de áreas productivas (30%).
Procedimiento en caso de Incumplimiento	Se estará a lo establecido en el capítulo VII del Reglamento del Sistema Electrónico de Negociación y a lo estipulado en el contrato de Fideicomiso.
Representante de Obligacionistas	Capital Markets 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 el Fiduciario reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
Agente Colocador	Capital Markets CBSA con domicilio en Tte. Alfredo Núñez 295 entre El Dorado y Tte Cocco.
Rescate Anticipado	Se contará con la posibilidad de rescate Anticipado, de acuerdo a lo establecido en el art. 58 de la Ley 5810/17 y la resolución 1013/11 de la BVPASA, en el caso que dicho rescate sea parcial, se procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 de dicha Resolución. Se faculta al Directorio de la sociedad o realizar rescates anticipados, parciales o totales, dentro del marco del presente programa. Respetando lo operativo y los cortes mínimos establecidos acorde a la normativa vigente establecida por la Bolsa de Valores y Productos de Asunción. El procedimiento y los condiciones para realizar los rescates deberán estar establecidos en los Actos de Emisión de cada Serie o ser emitido dentro del marco del presente programa.
Sistemas de liquidación y Compensación	A través del Agente 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 acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la BOLSA.
Patrimonio Autónomo	Constituido con Fincas agrícolas cedidas al Patrimonio Autónomo y lo ingresos del Contrato de Aparcería con la empresa Agroganadera 43 S.A. conforme el flujo anual inserto en el 6.2.1.- Se transfirió al patrimonio autónomo la Finca 561, Padrón Nº 19.831 Fracción B denominado "Bolas Cuá" y la Finca: 1694, Padrón: 1.628, Fracción A, distrito de Guayaibi denominado "Colonial San Miguel". La valuación combinada de ambas fincas totaliza Gs. 124.780.000.000, de acuerdo a la valuación venta rápida realizada el 06 de octubre de 2020, por el tasador Ing. Blás Pessolani, en sus informes P-620/20 y P-619/20. Así mismo el Patrimonio Autónomo estará constituido por los frutos, rendimientos y en general cualquier otro ingreso generado por los bienes fideicomitidos de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso.
Calificación de Riesgos	PyBBB- Estable, emitido por RISKMETRICA S.A. Calificadora de Riesgos

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRÉS BENDAÑA PALUMBO
DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


Lic. MARCELO A. MARTÍNEZ VARGAS
PRESIDENTE

RESUMEN DE LA SERIE	
Denominación de la Serie	Serie 1 (UNO)
Resolución de la BVPASA del Registro la serie	Res. BVPASA XX/21 de fecha XX de agosto de 2021
Acta de aprobación de la Emisión de la Serie por parte de la Sociedad	Acta de directorio N° 2769 de fecha 09 de agosto de 2021
Monto de la Emisión de	USD. 1.000.000,00 (Dólares Americanos Un millón con 00/100)
Valor Nominal de los títulos/corte mínimo.	USD 1.000,00.- (Dólares Americanos Un Mil con 00/100)
Forma de emisión de los bonos	<p>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. En caso de cualquier tipo de incumplimiento de pago, ya sea de capital, amortizaciones e intereses, por parte del emisor, se procederá de conformidad con lo previsto en las cláusulas vigésima y vigésima primera del Contrato de Fideicomiso de La Susana.</p> <p>Una vez que se hayan agotado los procedimientos establecidos en el Contrato para el cumplimiento de la obligación, y no se haya cancelado la totalidad de la misma, este título otorgará 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. 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.</p>
Tasa de Interés	9% (nueve por ciento) anual
Plazo de vencimiento	2063 (dos mil sesenta y tres) días.
Plazo de Colocación	De acuerdo a las normas vigentes
Pago de Capital	Al vencimiento (21/04/2027)
Pago de Interés	Variable. Conforme al siguiente detalle: Fecha de Pago 1: 21/09/2021 Fecha de Pago 2: 21/04/2022 Fecha de Pago 3: 21/09/2022

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRÉS BENDAÑA PALUMBO
 DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


 Lic. MARCELO A. MARTINEZ VARGAS
 PRESIDENTE

	Fecha de Pago 4: 21/04/2023 Fecha de Pago 5: 21/09/2023 Fecha de Pago 6: 23/04/2024 Fecha de Pago 7: 23/09/2024 Fecha de Pago 8: 21/04/2025 Fecha de Pago 9: 23/09/2025 Fecha de Pago 10: 21/04/2026 Fecha de Pago 11: 21/09/2026 Fecha de Pago 12: 21/04/2027
Garantía	Fideicomiso de Administración y Garantía según Escritura Publica N° 21 de fecha 17 de febrero de 2021, correspondiente a la Sexta Modificación del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.
Destino de los Fondos	La emisión y colocación de los bonos serán destinados al pago de deuda a corto plazo y capital operativo (50%), adquisición de maquinaria (20%) y apertura de zona de cultivo para el incremento de áreas productivas (30%).
Agente Organizador	Capital Markets Casa de Bolsa S.A.
Agente Colocador	Capital Markets Casa de Bolsa S.A.

La Comisión Nacional de Valores no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión, emergentes de las operaciones fiduciarias, ni sobre la solvencia del patrimonio autónomo del fideicomiso. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de los valores a ser emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago de los valores es el patrimonio autónomo 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., Capital Markets Casa de Bolsa S.A. y en la Fiduciaria FINLATINA S.A de Finanzas.

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRÉS BENDAÑA PALUMBO
 DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


 Lic. **MARCELO A. MARTINEZ VARGAS**
 PRESIDENTE

Parte I. Resumen del Programa de Emisión

1. **Denominación del Programa de Emisión Global:** USD 3
2. **Moneda:** Dólares Americanos.
3. **Monto máximo autorizado a emitir:** USD 3.000.000,00.- (dólares americanos tres 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 Global:** 500 días.
7. **Datos de Registro en la CNV:** 054_25062021 de fecha 25 de junio de 2021.
8. **Resolución y fecha de registro en la Bolsa:** 2.258/21 fe fecha 06 de agosto de 2021
9. **Forma de representación de los bonos:** 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. En caso de cualquier tipo de incumplimiento de pago, ya sea de capital, amortizaciones e intereses, por parte del emisor, se procederá de conformidad con lo previsto en las cláusulas vigésima y vigésima primera del Contrato de Fideicomiso de La Susana. Una vez que se hayan agotado los procedimientos establecidos en el Contrato para el cumplimiento de la obligación, y no se haya cancelado la totalidad de la misma, este título otorgará 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. 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, y en el Contrato
10. **Custodio:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A (BVPASA).
11. **Representante obligacionistas:** Capital Markets 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 el Fiduciario reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
12. **Garantía:** Garantía fiduciaria de Fincas agrícolas por un monto no inferior al 200% del capital.
13. **Calificación de Riesgos:** pyBBB- Estable, realizada por RISKMETRICA S.A. CALIFICADORA DE RIESGOS
14. **Procedimientos de rescate anticipado:** Se contará con la posibilidad de rescate Anticipado, de acuerdo a lo establecido en el art. 58 de la Ley 5810/17 y la resolución 1013/11 de la BVPASA, en el caso que dicho rescate sea parcial, se procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 de dicha Resolución. Se faculta al Directorio de la sociedad o realizar rescates anticipados, parciales o totales, dentro del marco del presente programa.

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRÉS BENDAÑA PALUMBO
DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


Lic. MARCELO A. MARTINEZ VARG.
PRESIDENTE

Parte II. Información de la Serie

1. **Denominación de la Serie dentro del programa:** 1 (uno).
2. **Moneda:** dólares americanos.
3. **Aprobación de la emisión de la serie por parte de la sociedad:** Acta de directorio N° 2769 de fecha 09 de agosto de 2021
4. **Resolución del registro y aprobación de la serie emitida por la BVPASA:** Resolución N° XXX de fecha XX de agosto 2021.
5. **Monto de la emisión:** USD 1.000.000,00 (dólares americanos un millón).
6. **Valor nominal de los títulos/corte mínimo:** USD 1.000,00 (dólares americanos un mil).
7. **Tasa de interés:** 9% (nueve por ciento) anual.
8. **Plazo de vencimiento:** 2063 (dos mil sesenta y tres) días.
9. **Plazo de colocación:** de acuerdo a las normas vigentes
10. **Pago de capital:** Al vencimiento (21/04/2027) USD 1.000.000,00 (Dólares Americanos Un Millón).
11. **Pago de intereses:** Variable - de acuerdo al siguiente cuadro:


Fecha 1	21/9/2021	6.164,38.- (Dólares Americanos Seis mil ciento sesenta y cuatro con 38/100).
Fecha 2	21/4/2022	52.273,97.- (Dólares Americanos Cincuenta y dos mil doscientos setenta y tres con 97/100)
Fecha 3	21/9/2022	37.726,03.- (Dólares Americanos Treinta y siete mil setecientos veinte y seis con 03/100)
Fecha 4	21/4/2023	52.273,97.- (Dólares Americanos Cincuenta y dos mil doscientos setenta y tres con 97/100)
Fecha 5	21/9/2023	37.726,03.- (Dólares Americanos Treinta y siete mil setecientos veinte y seis con 03/100)
Fecha 6	23/4/2024	53.013,70.- (Dólares Americanos Cincuenta y tres mil trece con 70/100)
Fecha 7	23/9/2024	37.726,03.- (Dólares Americanos Treinta y siete mil setecientos veinte y seis con 03/100)
Fecha 8	21/4/2025	51.780,82.- (Dólares Americanos Cincuenta y un mil setecientos ochenta con 82/100)
Fecha 9	23/9/2025	38.219,18.- (Dólares Americanos Treinta y ocho mil doscientos diez y nueve con 18/100)
Fecha 10	21/4/2026	51.780,82.- (Dólares Americanos Cincuenta y un mil setecientos ochenta con 82/100)
Fecha 11	21/9/2026	37.726,03.- (Dólares Americanos Treinta y siete mil setecientos veinte y seis con 03/100)
Fecha 12	21/4/2027	52.273,97.- (Dólares Americanos Cincuenta y dos mil doscientos setenta y tres con 97/100)

12. **Garantía:** Fideicomiso de Administración y Garantía según Escritura Publica N° 21 de fecha 17 de febrero de 2021, correspondiente a la Sexta Modificación del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía.
13. **Relato detallado del destino de los fondos:** La emisión y colocación de los bonos serán destinados al pago de deuda a corto plazo y capital operativo (50%), adquisición de maquinaria (20%) y apertura de zona de cultivo para el incremento de áreas productivas (30%).

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


ANDRES BENDAÑA PALUMBO
DIRECTOR

FINLATINA S.A. DE FINANZAS


LIC. MARCELO A. MARTINEZ VARGAS
PRESIDENTE