



emsa
INMOBILIARIA

PROSPECTO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS

EMSA INMOBILIARIA S.A.

Denominación Del Programa: G3

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

**REGISTRADO SEGÚN CERTIFICADO DE REGISTRO DE LA CNV N° XXX
DE FECHA XXX**

ASUNCIÓN – PARAGUAY

Junio 2023

**Eric Salum Pires
Presidente**



TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|----|
| TABLA DE CONTENIDO | 2 |
| DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE EMSA INMOBILIARIA S.A. | 3 |
| RESUMEN DEL PROGRAMA..... | 4 |
| LEYENDA PARA EL INVERSIONISTA | 7 |
| GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS | 8 |
| PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN | 9 |
| 1) Antecedentes..... | 9 |
| 2) Características Generales del Programa | 9 |
| PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR..... | 11 |
| 1) Información General..... | 11 |
| 2) Estructura Organizacional..... | 15 |
| 3) Vinculaciones | 19 |
| 4) Información Económica - Financiera - Patrimonial..... | 20 |
| 5) Trayectoria en el Mercado Bursatil | 24 |
| 6) Factores de Riesgo..... | 25 |
| 7) Hechos relevantes | 26 |



DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE EMSA INMOBILIARIA S.A.

EMSA INMOBILIARIA S.A. **PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISION GLOBAL DE BONOS**

EMSA Inmobiliaria es una Sociedad Anónima, 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 EMSA Inmobiliaria S.A.

“Programa de Emisión Global registrado según Certificado de Registro CNV N° XX”

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 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 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 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.

Junio 2023



RESUMEN DEL PROGRAMA

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.

| EMSA INMOBILIARIA S.A. | | | | | | | |
|---|--|-----------------------|----------------|------|--|--|--|
| Programa | Los Bonos se emitirán bajo el Programa registrado según Certificado de Registro CNV N° XXX. | | | | | | |
| Denominación del Programa | G3 | | | | | | |
| Monto del Programa y Moneda | G. 12.000.000.000 (Guaraníes doce mil 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. 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. 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 SEN, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA. | | | | | | |
| 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. EMSA Inmobiliaria S.A. establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto. | | | | | | |
| Cortes mínimos | G. 1.000.000 (guaraníes un millón). | | | | | | |
| Plazo de vencimiento | Se emitirán con un plazo de vencimiento de entre 1.095 días (3 años) a 1.825 días (5 años), y según lo especifique el Complemento de Prospecto correspondiente a cada Serie. | | | | | | |
| Garantía | Garantía Común. | | | | | | |
| Tasa de Interés | A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa. | | | | | | |
| Lugar y forma de pago de Vencimientos de capital e 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 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. | | | | | | |
| Forma de pago de capital | A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa. | | | | | | |
| Forma de pago de intereses | A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa. | | | | | | |
| 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 ser: compra de inmuebles e inversiones vinculadas al giro operativo. | | | | | | |
| Detalles del Destino de fondos (en guaraníes) | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">DESTINO DE LOS FONDOS</th> <th style="text-align: center;">12.000.000.000</th> <th style="text-align: center;">100%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 15px;"> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> | DESTINO DE LOS FONDOS | 12.000.000.000 | 100% | | | |
| DESTINO DE LOS FONDOS | 12.000.000.000 | 100% | | | | | |
| | | | | | | | |

| EMSA INMOBILIARIA S.A. | | | | |
|--|--|---------------|-------------|---------------------|
| | 60% REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS | 7.200.000.000 | Garantía | Vencimiento |
| | BASA | 1.500.000.000 | No | 24/2/2025 |
| | BANCO ITAU | 450.000.000 | No | 12/5/2025 |
| | BONOS | 1.250.000.000 | No | 23/2/2024 |
| | BONOS | 1.250.000.000 | No | 22/11/2024 |
| | BONOS | 1.500.000.000 | No | 22/8/2025 |
| | BONOS | 1.250.000.000 | No | 29/4/2025 |
| | 40% CAPITAL DE TRABAJO | 4.800.000.000 | Ubicación | Aplicación en fecha |
| | compra de inmuebles e inversiones | 1.200.000.000 | PJC | 30/9/2023 |
| | compra de inmuebles e inversiones | 1.200.000.000 | Alto Paraná | 30/12/2023 |
| | compra de inmuebles e inversiones | 1.200.000.000 | Central | 30/3/2024 |
| | compra de inmuebles e inversiones | 1.200.000.000 | Concepción | 30/6/2024 |
| | <p>La definición de los pagos de reestructuración de pasivos está sujeto a la fecha que se defina emitir los bonos y las condiciones del Mercado Bursátil en ese momento.</p> <p>La definición de la compra de inmuebles e inversiones está sujeta a las oportunidades que surjan en el mercado y a las necesidades de mercaderías en ese momento.</p> <p>Los fondos para capital operativo no serán destinados a realizar pagos a personas o entidades vinculadas.</p> | | | |
| Procedimiento en caso de Incumplimiento | Se estará a lo establecido en el Reglamento del Sistema Electrónico de Negociación. | | | |
| Representante de Obligacionistas | CADIEM Casa de Bolsa S.A. con las facultades previstas en la Ley de Mercado de Valores y en el Código Civil. Esta designación en sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos. | | | |
| Rescate Anticipado | <ul style="list-style-type: none"> 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 Comisión Nacional de Valores. Dicho rescate se realizaría a valor par. | | | |
| Agente organizador | CADIEM Casa de Bolsa S.A. Quesada 4926, Edificio Atlas Center Piso 6. Tel.: 610 720 R.A. Horario de atención: 8:00 a 17:00 E-mail: cadiem@cadiem.com.py Página web: www.cadiem.com.py | | | |



| EMSA INMOBILIARIA S.A. | |
|---|---|
| Agente Colocador | CADIEM Casa de Bolsa S.A. |
| Sistemas de liquidación y compensación | 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 y de acuerdo con 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 exclusiva del emisor. 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 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., CADIEM Casa de Bolsa S.A. y EMSA Inmobiliaria S.A.



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.

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, CADIEM Casa de Bolsa S.A. y EMSA Inmobiliaria S.A.

CADIEM Casa de Bolsa S.A.

Dirección: Quesada 4926, Edificio Atlas Center, Piso 6, Asunción – Paraguay

Teléfono: 021 610 720

Correo electrónico: cadiem@cadiem.com.py

Web: www.cadiem.com.py

EMSA Inmobiliaria S.A.

Dirección: Rca. Argentina c/ Albino Mernes, Asunción – Paraguay

Teléfono: 021 228 484

Correo electrónico: info@emsa.com.py

Web: www.emsa.com.py

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

Dirección: Aviadores del Chaco 1669, Edificio AYMAG I, Piso 9 – Asunción, Paraguay

Teléfono: +595 21 606 055

Web: www.cnv.gov.py

Correo Electrónico: cnv@cnv.gov.py

BOLSA DE VALORES Y PRODUCTOS DE ASUNCION S.A.

Dirección: Gonzalo Bulnes 830 – Asunción, Paraguay

Teléfono: +595 21 728 9123

Web: www.bolsadevalores.com.py

Correo Electrónico: bolsa@bolsadevalores.com.py



GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS

- 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 por parte de la sociedad por Acta de Directorio N° 194 del 15 de junio de 2022 y Acta de Directorio complementaria N° 212 de fecha 31/07/2023, cuya copia se adjunta.
- 1.2. Registro del Programa de Emisión en la CNV por Certificado de Registro N° XXX.

2) Características Generales del Programa

- 2.1. **Denominación del Programa de Emisión:** G3.
- 2.2. **Moneda:** Guaraníes.
- 2.3. **Monto total del programa de emisión:** G. 12.000.000.000 (Guaraníes doce mil millones).
- 2.4. **Tipo de títulos a emitir:** Bonos.
- 2.5. **Corte mínimo:** G. 1.000.000 (Guaraníes un millón).
- 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 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.
- 2.8. **Custodia:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. custodia el título global de acuerdo con los términos establecidos en el reglamento del SEN.
- 2.9. **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 ser: compra de inmuebles e inversiones vinculadas al giro operativo.
- 2.10. **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.



- 2.11. **Representante de Obligacionistas:** CADIEM Casa de Bolsa por Acta de Directorio N° 194 de fecha 15/06/2022, con las facultades previstas en la Ley 5810/17, en el Código Civil, y en la Res. 35/23 de la CNV.
- 2.12. **Agente Organizador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
- 2.13. **Agente Colocador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
- 2.14. **Rescate anticipado y Procedimiento:** 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 Comisión Nacional de Valores. Dicho rescate se realizaría a valor par.
- 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:** Garantía Común.
- 2.17. **Calificación de Riesgo:**



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° 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°: 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

| EMSA INMOBILIARIA S.A. | CALIFICACIÓN LOCAL | |
|--------------------------------|--------------------|-----------|
| | CATEGORÍA | TENDENCIA |
| PROGRAMAS DE EMISIÓN GLOBAL G3 | pyBBB+ | ESTABLE |

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.

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".

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. **Nombre de la Empresa:**

EMSA Inmobiliaria

1.2. **Naturaleza Jurídica:**

Sociedad Anónima

1.3. **Número de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes:**

N° 80010676-8

1.4. **Dirección, Número de Teléfono, Fax, Correo Electrónico, Página Web:**

1) Casa Central

Rca. Argentina c/ Albino Mernes, Asunción – Paraguay

021 228 484

info@emsa.com.py

www.emsa.com.py

2) Suc. Ciudad del Este

Av. Julio Cesar Riquelme c/ Batallón 40 – Km 7

061 578347

cde@emsa.com.py

3) Suc. Concepción

Pte. Franco esq. Fulgencio Yegros

0331 240 971

concepción@emsa.com.py

4) Suc. San Ignacio

Mcal. Estigarribia esq. Cabo Talavera. San Ignacio

0782 232 090

sanignacio@emsa.com.py

5) Suc. O'Leary:

Avda. Cacique Cheiro c/ Ruta Internacional NRO. 7

Teléf. (0674) 20 266

e-mail: oleary@emsa.com.py

6) Suc. Katueté:

Ruta Nº10 "Las Residentas" esq. 24 de Mayo

Teléf. (0976)376 185

e-mail: katuete@emsa.com.py



7) **Suc. P. J. Caballero:**

Av. Carlos A. Lopez 2646 e/ Juana de Lara
Teléf. +595 976 382 917
e-mail: pjc@emsa.com.py

8) **Suc. Villarrica:**

Ruy Díaz de Melgarejo c/ Cnel. Gimenez
Teléf. +595 972 532 039
e-mail: villarrica@emsa.com.py

9) **Suc. Santa Rosa del Aguaray**

Ruta PY 08 – Barrio San Ramón
Teléf: 0976 666021
e-mail: santarosa@emsa.com.py

10) **Suc. Caaguazú**

Gral. Bernardino Caballero
Teléf: 021 228494
e-mail: caaguazu@emsa.com.py

1.5. **Actividad Principal según Registro de RUC:**

Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios y terceros

1.6. **Actividad Secundaria según Registro de RUC:**

Fabricación de Muebles de Madera.

1.7. **Año de Inicio de Operaciones, Duración de la sociedad, fecha de inscripción en el Registro Público (Constitución y modificación de estatutos sociales):**

EMSA Inmobiliaria S.A., cuya oficina principal se encuentra ubicada en la Ciudad de Asunción, fue constituida originalmente 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 siguientes. Su denominación social en esta Escritura es 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 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 siguientes.

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. 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 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. –(Guaraníes Seis mil millones) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto.

Según Acta de Asamblea Ordinaria N°8 en fecha 11 de abril de 2016 se integra y suscriben Gs. 1500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones)., quedando el capital integrado en Gs. 5000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones).

En fecha 04 de abril del 2017 según Acta de Asamblea Ordinaria N°9 se integra y suscribe Gs 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones); quedando el capital integrado en Gs. 6.000.000.000 (guaraníes seis mil millones).



Según Acta de Asamblea Ordinaria N°12 En fecha 15 de junio del 2020 se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido con la aprobación del aumento de capital por Asamblea Extraordinaria N°13 de esta misma fecha en donde se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000. (Guaraníes veinte mil millones).

Según Acta N° 17 de Asamblea General Extraordinaria de fecha 04/04/2023, donde en el tercer punto de Modificación de Estatutos, fue aprobado el Capital Social a G. 30.000.000.000.-

1.8. **Breve Reseña Histórica:**

La empresa EMSA Inmobiliaria SOCIEDAD ANONIMA inicio sus actividades en el año 1997.

Atendiendo el crecimiento obtenido, en el año 2000 abre su primera sucursal en la ciudad de Concepción para atender al primer departamento, y en el año 2001 habilita otra sucursal, ubicada en la ciudad de Juan E. Oleary, posteriormente en el 2013 se habilita sucursales en Ciudad del Este y San Ignacio, en el año 2018 en Pedro Juan Caballero, en el año 2019 en Katueté y Villarica y en el 2021 en Caaguazu y Santa Rosa.

Consolidado en loteamientos y con una cartera de clientes inversionistas a quienes se administran sus inmuebles por mandato, cuenta con un equipo que investiga el mercado en busca de propiedades para el desarrollo inmobiliario, elaborando los correspondientes proyectos que permitan optimizar el rendimiento y cantidad de lotes, el flujo de caja que generaría, la plusvalía esperada y el retorno de la inversión a fin de garantizar a los clientes el adecuado rendimiento de sus inversiones.

Misión

Asesoramiento profesional y especializado en negocios inmobiliarios:

Previo a la ejecución de un proyecto EMSA Inmobiliaria se aboca a los estudios de factibilidad de inversiones, tasaciones y asesoramientos, ya sea para la misma compra de los inmuebles como así también para determinar el emprendimiento ideal a desarrollar en los mismos según las características de la zona y del inmueble.

1.9. **Composición Accionaria:**

Representado por:

Cantidad de acciones : 2.150
 Capital Emitido : Gs. 30.000.000.000
 Capital Suscripto : Gs. 21.500.000.000
 Capital Integrado : Gs. 21.500.000.000
 Valor nominal de las acciones: G. 10.000.000.

| ACCIONISTA | CANT. ACCIONES | CLASE | CANT. VOTOS | VALOR NOMINAL DE C/ ACCION | VALOR | VALOR |
|-----------------|----------------|-----------|-------------|----------------------------|-----------------------|-------------|
| EDGAR E. SALUM | 1025 | ORDINARIA | 1025 | 10.000.000 | 10.250.000.000 | 43% |
| EDGAR E. SALUM | 50 | MULTIPLE | 250 | 10.000.000 | 500.000.000 | 7% |
| ERIC SALUM | 983 | ORDINARIA | 983 | 10.000.000 | 9.830.000.000 | 41% |
| ERIC SALUM | 50 | MULTIPLE | 250 | 10.000.000 | 500.000.000 | 7% |
| MARGARITA PEREZ | 42 | ORDINARIA | 42 | 10.000.000 | 420.000.000 | 2% |
| | 2.150 | | | | 21.500.000.000 | 100% |



Composición accionaria al 31/05/2023

Accionistas que detentan el diez (10) por ciento o más de participación en capital y votos.

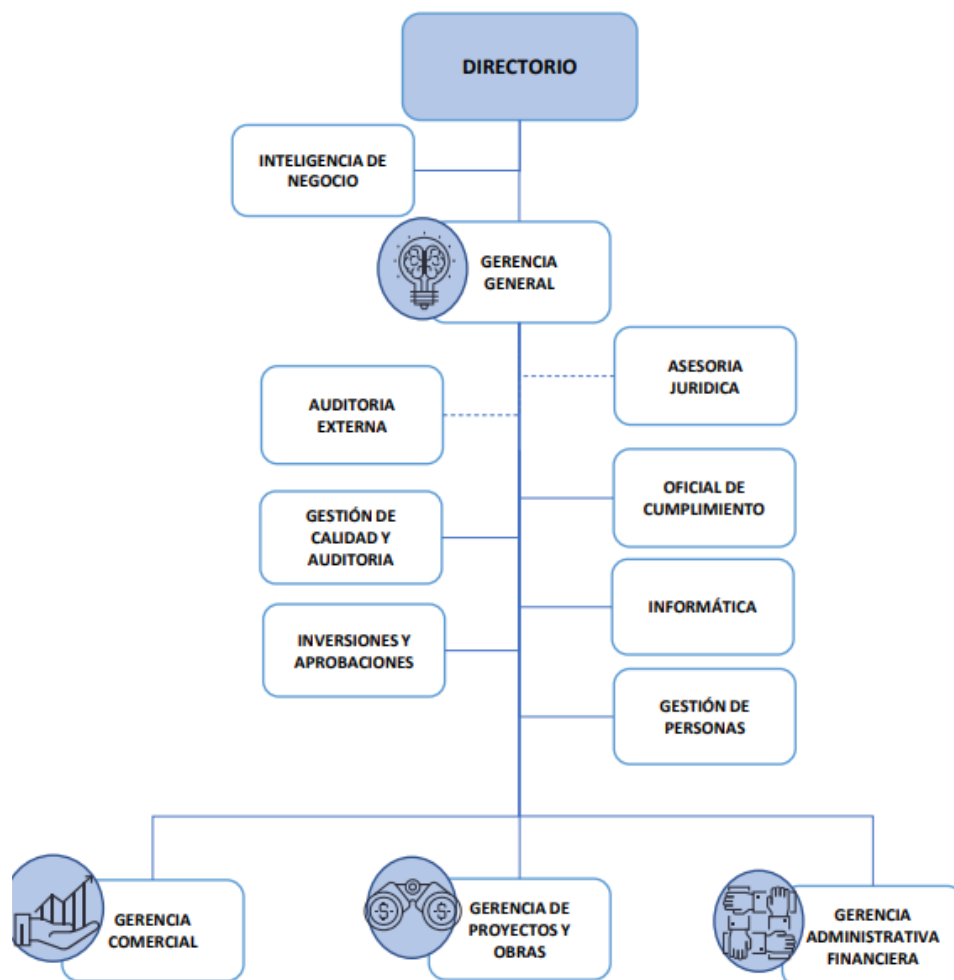
| ACCIONISTA | CANT. ACCIONES | CLASE | CANT. VOTOS | VALOR NOMINAL DE C/ ACCION | VALOR | VALOR |
|----------------|----------------|-----------|-------------|----------------------------|-----------------------|------------|
| EDGAR E. SALUM | 1025 | ORDINARIA | 1025 | 10.000.000 | 10.250.000.000 | 43% |
| EDGAR E. SALUM | 50 | MULTIPLE | 250 | 10.000.000 | 500.000.000 | 7% |
| ERIC SALUM | 983 | ORDINARIA | 983 | 10.000.000 | 9.830.000.000 | 41% |
| ERIC SALUM | 50 | MULTIPLE | 250 | 10.000.000 | 500.000.000 | 7% |
| | 2.108 | | | | 21.080.000.000 | 98% |

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

Banco BASA
 Banco Continental S.A.E.C.A.
 Banco Nacional de Fomento
 Banco Familiar S.A.E.C.A.
 Banco Itau
 Banco Regional
 Visión Banco
 Banco Rio
 Interfisa banco

2) Estructura Organizacional

2.1. Organigrama:



2.2. Directores y Altos funcionarios (Curriculum Vitae):

Directores y Síndicos:

Según Acta N° 16 de la Asamblea Ordinaria de Accionistas del 04 de abril del año 2023, el Directorio de EMSA Inmobiliaria S.A. por el ejercicio 2023 está conformado por las siguientes personas:

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Presidente | : Dr. Eric María Salum Pires |
| Vicepresidente | : Arq. Edgar Esteban Salum Pires |
| Director Titular | : Lic. Margarita Pérez de Salum |
| Director Suplente | : Joaquin Esteban Salum Silva |
| Director Suplente | : Yvo Maria Salum Pérez |
| Síndico Titular | : C.P. Diana González |
| Síndico Suplente | : Lic. Adriana Ramos |



Plana Gerencial:

Gerente General : Cargo vacante
Gerente de Obras y Proyectos : Javier Casañas
Gerente Comercial : Pedro Vera
Gerente Administrativo y Financiero : Claudia Albertini

2.2.1. Breve síntesis de la trayectoria profesional y experiencia de los directores, síndicos y altos funcionarios:

Directores y Síndicos

PRESIDENTE

- Eric María Salum Pires es Abogado (1988), Notario (1989) y Doctor en Ciencias Jurídicas (1995) por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción.
- Profesor Titular de Cátedra en materia de “Introducción al Estudio de la Ciencia Jurídica” en la Facultad de Derecho de la U.N.A. desde 1989. Ex miembro de Consejo Directivo de la Facultad de Derecho de la U.N.A. (2004 – 2007).
- Ex Consultor Jurídico de la representación de la O.E.A. acreditada ante el Paraguay.
- Ex Asesor Jurídico de la Vice-presidencia de la República (2003 – 2008).
- Fue Director General de Derechos Humanos del Paraguay, dependiente del Ministerio de Justicia, para atención ante organismos especializados de NN.UU., O.E.A. y otros (1991 – 1994).
- Representante Titular de la Delegación Paraguaya en la pre-conferencia Mundial de Derechos Humanos en San José – Costa Rica (1993).
- Representante alterno de la Delegación Paraguaya para la conferencia Mundial de Derechos Humanos y miembro de la comisión redactora de la Declaración de Viena – Austria (1993).
- Represento al país en varias misiones oficiales ante organismos especializados de derechos Humanos ante la O.E.A., NN.UU., gobierno del Japón entre otros.
- Parlamentario del Mercosur (2008 – 2013).
- Vice-Presidente de la Comisión de Asuntos Jurídicos e Institucionales del Parlamento del Mercosur.
- Realizo varios cursos de especialización internacionales en derecho internacional público.
- Participo de varias jornadas de capacitación y actualización de diversas áreas del derecho en el país y en el exterior.
- Ha sido disertante y panelista en congresos y conferencias en el país como en el exterior.

VICEPRESIDENTE

- Edgar Esteban Salum Pires es Arquitecto Socio principal de la empresa Salum & Wenz S.A. dedicado al rubro de la construcción.
- Egresado de la Universidad Nacional de Asunción (1990), ha participado en Congresos y Seminarios nacionales e internacionales.
- Fue Miembro titular de la Comisión Directiva del Colegio de Arquitectos del Paraguay – Regional Capital (1999 – 2001), Miembro del Tribunal de Ética del Colegio de Arquitectos del Paraguay – Regional Capital (2000 – 2004), Miembro del Consejo Asesor de la Revista Arquitectura Ingeniería Artes (AIA).
- Experiencia en docencia como Auxiliar de Cátedra de la materia Resistencia de Materiales II, en la Facultad de Arquitectura – U.N.A. (1995 – 1999).
- Director / Presidente de Salum & Wenz S.A.
- Director de Alepo S.A.
- Genesis Desarrollo Inmobiliario s.a.
- Centro este s.a.



- Idiomas: Español, Inglés y Alemán.

DIRECTOR TITULAR

- Margarita Pérez de Salum es Licenciada en Administración de la Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción.
- Actual Vice – Presidente de Aquidabán Representaciones S.A.

DIRECTOR SUPLENTE

- Joaquin Esteban Salum, Ingeniero empresarial, con experiencia laboral en Atrevia Barcelo y Automotor S.A. – Hyundai.
- Estudió Ingeniería Empresarial en Universidad Paraguayo Alemana (UPA), San Lorenzo, Paraguay.
- Estudió en la Universidad SRH de Heidelberg, Alemania.

DIRECTOR SUPLENTE

- Yvo María Salum Pérez, Abogado In-house en la Entidad Binacional Itaipu / Geolegal
- Enero 2022 – Noviembre 2022. Abogado Junior / FERRERE Abogados.
- Enero 2018 – Junio 2021. Paralegal / Livieres Guggiari Abogados.
- Agosto 2015 – Diciembre 2017. Paralegal / Estudio Jurídico LCS (Laufer-Caballero-Salum).
- 2015 – 2021, Título Abogado, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Asunción, Paraguay.

SINDICO TITULAR

- Diana González es Contadora Pública Nacional de la Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción y Magister en Contabilidad, Auditoría y Tributación de la Universidad Americana.
- Posee experiencia en Docencia de la Universidad Autónoma de Asunción.
- Amplia experiencia en el rubro contable y de auditoría, ocupando cargos gerenciales en el Grupo empresarial SALUM & WENZ S.A. (2007-2018) y LB ASOCIADOS Contadores y Auditores (2013-actualidad).
- Actualmente, es Directora-Propietaria del Instituto Técnico Superior Integral de Negocios Athenea

SINDICO SUPLENTE

- Adriana Ramos Meilicke es Licenciada en Administración de Empresas y Contadora Pública Nacional de la Universidad Católica “Nuestra Señora de la Asunción” promoción 2003. Además, posee un Masterado en Business Administration MBA con Énfasis en Economía y Finanzas y Desarrollo Sostenible en el INCAE Business School de Costa Rica.
- Posee amplia experiencia laboral en el ámbito administrativo, resaltando las siguientes:
 - ALFA S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS, agosto de 1998 a marzo de 2001: Tesorera, Auxiliar administrativo, Auxiliar del Dto. de Atención al Cliente.
 - LA CONSOLIDADA S.A. DE SEGUROS: Dto. Administrativo – Contable. Funcionaria del departamento desde mayo de 2001 hasta julio de 2008. Supervisor del Departamento Administrativo
 - VISION BANCO S.E.C.A.: Departamento de Dirección de Personas. Funcionaria del departamento desde noviembre de 2010 hasta diciembre del 2012.
 - UNIVERSIDAD CATOLICA NTRA. SRA. DE LA ASUNCION ESCUELA DE ENFERMERIA - DIRECCIÓN DE POST-GRADO: Profesora ayudante de Cátedra de Administración General y Hospitalaria en el Post Grado Especialización en Administración Hospitalaria años 2004, 2005, 2006 y 2007.
 - SALUM & WENZ S.A.: Gerente Administrativa desde diciembre 2012 a la fecha.
 - Directora Titular de Salum & Wenz S.A.
 - Sindico Suplente: Emsa Inmobiliaria S.A.



Plana Gerencial

GERENTE DE PROYECTOS Y OBRAS

- **Javier Eduardo Casañas Carpineli** es Arquitecto de la Universidad Nacional de Asunción. Posee cursos de Cómputo y Presupuesto con el Software Arquímedes y Certificación Leed Edificaciones Sustentables; realizadas en la Universidad Tecnológica Intercontinental (UTIC). Maneja herramientas como Autocad, Sketch up, Artlantis. Profesional con experiencia en gestión y gerencia de obras, en las que se destacan:
 - EMSA INMOBILIARIA S.A., ocupando actualmente el cargo de Gerente de Proyectos y Obras.
 - DE CONSTRUCTORA S.A., el último cargo ejercido fue de Director de Obras (Marzo 2021- Febrero 2022). Inicialmente ejerció el cargo de Residente de Obras (Febrero 2017- Enero 2021).
 - BGF S.A., ocupando el cargo de Arquitecto Jr. (2014-2017)
 - SENAVITAD, ocupando el cargo de Técnico de Obras (2014)

GERENTE COMERCIAL

- **Pedro Pablo Vera Cardozo** es graduado de la Universidad Americana con el grado de Ingeniero Comercial y Licenciado en Administración de Empresas. Posee Diplomado en Dirección Comercial y confección de Planes de Negocios. En proceso de tesis se encuentra el Magíster en Marketing.
- Posee gran experiencia en el ámbito comercial, en empresas multinacionales y nacionales, entre las cuales se destacan:
 - EMSA INMOBILIARIA S.A., ocupando actualmente el cargo de Gerente Comercial.
 - MAZZEI (INDEL S.A.), ocupando el cargo de Jefe de Ventas (2017-2022)
 - CAVALLARO S.A., ejerciendo el cargo de Coordinador de Ventas (2017)
 - LARED (REIMPEX S.A.), ocupando el cargo de Gerente Regional (2015-2016)
 - RECORD ELECTRIC, ocupando el cargo de Sub Gerente de Ventas (2013-2015)
 - CERVEPAR, donde el cargo ocupado fue de Jefe de área (1999- 2013)
 - PARAGUAY REFRESCOS S.A., donde ha ejercido el cargo de Vendedor. (1996-1998)
 -

GERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO

- **Claudia Elena Albertini Cabrera** es Licenciada en Ciencias Contables y Administrativas de la Universidad Católica de Asunción. Posee Maestría en Finanzas de la Universidad Americana. Especialización Tributaria del Centro de Estudios Fiscales y Postgrado en Gestión Tributaria de la Universidad Autónoma de Asunción.
- Posee una amplia experiencia en diferentes ámbitos especialmente en la parte contable, impositiva, financiera y administrativa, en empresas multinacionales y nacionales:
 - EMSA INMOBILIARIA S.A. Ocupando el cargo actualmente de Gerente Administrativo y Financiero.
 - SANTA CLARA S.A., ocupando el cargo Gerente Administrativo y Financiero (2019 – 2021).
 - SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES. Especialmente en análisis de ratios financieros y comparativos mensuales y anuales. Proyecciones de balances y estados de resultados, flujos de cajas (2018 – 2019).
 - UABL PARAGUAY S.A., ocupando el cargo de Contadora General y Encargada Administrativa (2005-2018).



2.3. Remuneración y Bonificaciones a Directores y Altos Funcionarios:

Estado de Resultado al 31/05/2023.

G. 10.000.000.- Remuneración Global a Directores

G. 237.500.000.- Remuneración Global a Altos Funcionarios.

2.4. Número de Empleados y Sindicatos:

A mayo 2023 se cuenta con 60 funcionarios. Sin sindicato.

3) Vinculaciones

3.1. Vinculación por acciones:

Vinculación de la empresa con otras entidades:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Res. CNV CG N.º 35/23 manifestamos y declaramos en carácter de declaración jurada que EMSA Inmobiliaria S.A no posee participación en otras sociedades.

Vinculación de otras entidades con la empresa:

Otras empresas no poseen participación en el capital de EMSA Inmobiliaria S.A.

3.2. Vinculación directores y altos funcionarios:

Dr. Eric Salum Pires – Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.

- Socio Gerente de Cobranzas S.R.L.

Arq. Edgar Salum Pires – Vicepresidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.

- Presidente de Salum & Wenz S.A.
- Director de ALEPO S.A.
- Director de Puerto Marina S.A.
- Socio Gerente de Check SRL
- Director de Genesis Desarrollo Inmobiliario S.A.
- Director de Centro Este S.A.
- Director de Innova Asunción S.A.

Lic. Margarita Pérez de Salum – Director Titular de EMSA INMOBILIARIA S.A.

- Vicepresidente de Aquidabán Representaciones S.A.

3.3. Vinculación por deudas:

| Entidad | MONTO | Fecha de Concesión | Fecha de Vencimiento | Garantía |
|-------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| Inversionistas Privados | Gs. 2.285.714.280 | 03/03/2020 | 03/10/2025 | Colateral |

3.4. Vinculación por contratos: No posee.



4) Información Económica - Financiera - Patrimonial

4.1. Información comparativa en columnas de los tres últimos ejercicios y del último trimestre cerrado:

BALANCE GENERAL

(En miles de guaraníes)

| | mar-23 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVOS | | | | |
| Activos Corrientes | | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 1.159.393 | 1.640.830 | 1.565.450 | 2.418.643 |
| Inversiones temporales | 4.637 | 4.598 | 4.393 | 4.221 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 3.168.590 | 3.102.705 | 2.464.972 | 2.992.763 |
| Otros créditos | 3.630.951 | 3.612.207 | 1.364.043 | 463.292 |
| Inventarios | 27.638.775 | 28.259.000 | 21.817.016 | 19.905.662 |
| Total activos corrientes | 35.602.346 | 36.619.340 | 27.215.874 | 25.784.581 |
| Activos no Corrientes | | | | |
| Otros créditos | 649.072 | 477.710 | 1.203.662 | - |
| Cuentas por cobrar comerciales | - | - | - | - |
| Inversión en asociadas | - | - | - | - |
| Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto | 5.900.045 | 5.533.428 | 4.475.312 | 4.260.780 |
| Activos disponibles para la venta-Fracciones Pendiente de Lanzamiento | 14.692.226 | 13.456.969 | 14.444.414 | 9.184.480 |
| Activos intangibles | 247.422 | 232.860 | 293.008 | 359.427 |
| Goodwill | - | - | - | - |
| Total activos no corrientes | 21.488.765 | 19.700.967 | 20.416.396 | 13.804.687 |
| Total Activos | 57.091.111 | 56.320.307 | 47.632.270 | 39.589.268 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO NETO | | | | |
| Pasivos corrientes | | | | |
| Cuentas por pagar comerciales | 5.559.722 | 7.836.507 | 6.251.301 | 5.064.106 |
| Préstamos a corto plazo | 1.929.764 | 1.594.160 | 4.483.194 | 7.772.450 |
| Porción corriente de la deuda a largo plazo | 4.141.376 | 4.861.057 | 288.538 | 1.290.443 |
| Remuneraciones y cargas sociales a pagar | 53.257 | 29.678 | 19.821 | 14.576 |
| Impuestos a pagar | 362.778 | 293.244 | 905.761 | 332.231 |
| Provisiones | 753.363 | 660.312 | 32.153 | 32.153 |
| Otros pasivos corrientes | 1.762.809 | 2.376.268 | 2.346.791 | 1.906.296 |
| Total Pasivos Corrientes | 14.563.069 | 17.651.229 | 14.327.559 | 16.412.255 |
| Pasivos no corrientes | | | | |
| Préstamos a largo plazo | 11.351.300 | 9.863.302 | 8.105.580 | 1 |
| Otros pasivos no corrientes | 933.646 | 933.646 | 1.572.641 | 2.077.327 |
| Total pasivos no corrientes | 12.284.946 | 10.796.948 | 9.678.221 | 2.077.328 |
| Total Pasivos | 26.848.015 | 28.448.177 | 24.005.780 | 18.489.583 |
| Patrimonio Neto | | | | |
| Capital integrado | 18.000.000 | 18.000.000 | 15.500.000 | 13.000.000 |
| Reserva de revalúo | 448.152 | 448.152 | 448.152 | 448.152 |
| Reserva legal | 2.540.166 | 2.540.166 | 2.196.913 | 1.927.470 |
| Reservas estatutarias | - | - | - | - |
| Reservas facultativas | 362.000 | 362.000 | 362.000 | - |
| Diferencia transitoria por conversión | - | - | - | - |
| Resultados acumulados | 8.892.788 | 6.521.812 | 5.119.422 | 5.724.060 |
| Subtotal | 30.243.106 | 27.872.130 | 23.626.487 | 21.099.682 |
| Interés minoritario | - | - | - | - |
| Total Patrimonio Neto | 30.243.106 | 27.872.130 | 23.626.487 | 21.099.682 |
| Total Pasivos y Patrimonio Neto | 57.091.121 | 56.320.307 | 47.632.269 | 39.589.267 |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de estos estados.

Cuenta de Orden Deudora



| | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P | 13.165.173 | 12.956.002 | 17.141.325 | 14.943.452 |
| Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P | 77.246.593 | 76.099.616 | 71.564.032 | 64.072.284 |
| Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P | 7.430.530 | 7.430.953 | 7.575.647 | 41.223.940 |
| Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P | 50.228.099 | 50.393.905 | 49.055.023 | 6.860.087 |

| | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Total Cuenta Orden Deudora | 148.070.395 | 146.880.476 | 145.336.027 | 127.099.763 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|

Cuenta de Orden Acreedora

| | | | | |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP | 13.165.173 | 12.956.002 | 17.141.325 | 14.943.452 |
| Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP | 77.246.593 | 76.099.616 | 71.564.032 | 64.072.284 |
| Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P | 7.430.530 | 50.393.905 | 7.575.647 | 41.223.940 |
| Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P | 50.228.099 | 7.430.953 | 49.055.023 | 6.860.087 |

| | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Total Cuenta Orden Acreedora | 148.070.395 | 146.880.476 | 145.336.027 | 127.099.763 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|

ESTADO DE RESULTADOS (En miles de guaraníes)

| | mar.2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ventas | 6.359.660 | 22.663.723 | 53.004.837 | 39.440.481 |
| Costo de ventas | -1.162.016 | -3.768.807 | 34.587.399 | 24.568.208 |
| Utilidad bruta | 5.197.644 | 18.894.916 | 18.417.438 | 14.872.273 |
| Gastos de ventas | -636.677 | -3.552.000 | -4.358.512 | -3.317.883 |
| Gastos administrativos | -2.215.668 | -7.191.491 | -6.252.080 | -4.913.122 |
| Otros ingresos y gastos operativos | 493.503 | -175.547 | -1.678.685 | 285.426 |
| Resultado operativo | 2.838.802 | 7.975.878 | 6.128.161 | 6.926.694 |
| Ingresos financieros - neto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos financieros - neto | -190.472 | -456.080 | -229.610 | -407.012 |
| Subtotal | -190.472 | -456.080 | -229.610 | -407.012 |
| Resultado de inversiones en asociadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados ordinarios antes de impuesto a la renta y participación minoritaria | -190.472 | -456.080 | -229.610 | -407.012 |
| Resultado participación minoritaria | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado ordinario antes del impuesto a la renta | 2.648.330 | 7.519.798 | 5.898.551 | 6.519.682 |
| Impuesto a la renta | -277.354 | -997.989 | -779.132 | -795.622 |
| Resultado neto de actividades ordinarias | 2.370.976 | 6.521.809 | 5.119.419 | 5.724.060 |
| 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 |
| Utilidad/(Pérdida) neta del año | 2.370.976 | 6.521.812 | 5.119.422 | 5.724.060 |
| Utilidad neta por acción ordinaria | 1.317 | 3.623 | 3.303 | 4.403 |
| Las notas que se acompañan forman parte integrante de estos estados. | 2.370.976 | 6.521.812 | 5.119.422 | 5.724.060 |
| | 2.370.976 | 6.521.812 | 5.119.422 | 5.724.060 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |

4.2. Ratios y otras variables de los últimos tres ejercicios y del último trimestre cerrado:

| INDICADORES | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2022 | 31/3/2023 |
|-------------|------------|------------|------------|-----------|
|-------------|------------|------------|------------|-----------|



| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingresos operativos netos | 42.436.479.883 | 21.240.519.165 | 22.663.725.118 | 6.359.661.129 |
| Resultados netos | 5.724.060.571 | 5.119.422.928 | 6.521.812.871 | 2.370.976.468 |
| Activo Total | 39.589.269.332 | 47.632.282.347 | 56.320.307.399 | 57.091.130.879 |
| Activo corriente | 25.784.581.100 | 27.215.880.387 | 36.619.339.257 | 35.602.362.063 |
| Pasivo Total | 18.489.587.399 | 24.005.790.702 | 28.448.176.442 | 26.848.023.443 |
| Pasivo corriente | 15.121.815.301 | 14.039.027.178 | 17.651.226.841 | 14.563.070.259 |
| Patrimonio Neto | 21.099.681.931 | 23.626.487.701 | 27.872.130.953 | 30.243.107.439 |
| Deudas Financieras | 1.290.444.819 | 12.877.316.575 | 16.318.520.819 | 17.422.443.623 |
| Margen lúido (Resultado Neto/ Ingresos operativos Netos) | 0,13 | 0,24 | 0,29 | 0,37 |
| Rentabilidad del activo (Resultado Neto/ Activo Total) | 0,14 | 0,11 | 0,12 | 0,04 |
| Rentabilidad del Patrimonio (Resultado Neto/ Patrimonio Neto) | 0,27 | 0,22 | 0,23 | 0,08 |
| Liquidez corriente (Activo corriente/ Pasivo Corriente) | 1,71 | 1,94 | 2,07 | 2,44 |
| Bienes de cambio - Inventario | 19.905.662.144 | 21.817.018.796 | 28.259.000.055 | 27.638.775.280 |
| Ratio de Prueba ácida ((Activo corriente-Bienes de cambio)/ Pasivo corriente) | 0,39 | 0,38 | 0,47 | 0,55 |
| Apalancamiento respecto al Activo (Pasivo Total/ Activo Total) | 0,47 | 0,50 | 0,51 | 0,47 |
| Apalancamiento respecto al Patrimonio (Pasivo Total/ Patrimonio Neto) | 0,88 | 1,02 | 1,02 | 0,89 |

4.3. **Deudas Financieras: bancarias, bursátiles y otras deudas financieras (Informe del representante legal):**

Se adjunta el Informe del Representante legal al 31/05/2023.

4.4. **Deudas privilegiadas, garantías prendarias o hipotecarias a favor de terceros:**



| Entidad | Monto | Fecha de Concesión | Fecha de Vencimiento | Garantía |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Inversionistas terceros | Gs. 2.285.714.280 | 03/03/2020 | 03/10/2025 | Fideicomiso |

5) Trayectoria en el Mercado Bursatil

5.1. Año de Ingreso: 2013

Inscripción en la Comisión Nacional de Valores: Resolución CNV N° 36E/13 de fecha 25/07/2013

5.2. Registro en Bolsa:

Inscripción en la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. Resolución BVPASA N° 1184/13 de fecha 07/08/2013

5.3. Categoría bajo la cual fue registrada:

Sociedad Anónima Emisora.

5.4. Cuadro resumen de todas las emisiones:

| Resolución de Emisión | | Fecha de Res. BVPASA | PEG | Serie | Tipo | Moneda | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Vencimiento | Situación | Destino de la Emisión | |
|---|------------|----------------------|-----|-------|------|-----------|---------------|----------------|---------------|-------------|-----------|--|--|
| CNV | Bolsa | | | | | | | | | | | | |
| | N° 1243/14 | 23/1/2014 | G1 | 1 | Bono | Guaraníes | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 | 23/01/2018 | Pagado | Compra de Inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario. | |
| | | | | 2 | Bono | Guaraníes | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 | 22/01/2019 | Pagado | | |
| | | | | 3 | Bono | Guaraníes | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 | 21/11/2017 | Pagado | | |
| | | | | 4 | Bono | Guaraníes | 800.000.000 | 800.000.000 | 800.000.000 | 14/11/2019 | Pagado | | |
| | | | | 5 | Bono | Guaraníes | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 | 12/03/2020 | Pagado | | |
| TOTAL EMITIDO / COLOCADO / VENCIDO en Gs. | | | | | | | 3.800.000.000 | 3.800.000.000 | 3.800.000.000 | | | | |

| Resolución de Emisión | | Fecha de Res. BVPASA | PEG | Serie | Tipo | Moneda | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Vencimiento | Situación | Destino de la Emisión | |
|---|-------------|----------------------|-----|-------|------|-----------|---------------|----------------|---------------|-------------|-----------|--|--|
| CNV | Bolsa | | | | | | | | | | | | |
| N° 001_08012021 | N° 2.179/21 | 14/1/2021 | G2 | 1 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 23/02/2024 | Vigente | Entre 70% y 80% a la reestructuración de pasivos y entre 30% y 20% para capital operativo como ser: compra de inmuebles, inversiones vinculadas al giro operativo. | |
| | | | | 2 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 22/11/2024 | Vigente | | |
| | | | | 3 | Bono | Guaraníes | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 | - | 22/08/2025 | Vigente | | |
| | | | | 4 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 29/04/2025 | Vigente | | |
| | | | | 5 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 28/04/2026 | Vigente | | |
| TOTAL EMITIDO / COLOCADO / VENCIDO en Gs. | | | | | | | 6.500.000.000 | 6.500.000.000 | 0 | | | | |

5.5. Detalle de las emisiones vigentes:



| Resolución de Emisión | | Fecha de Res. BVPASA | PEG | Serie | Tipo | Moneda | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Vencimiento | Situación | Destino de la Emisión |
|---|----------------|----------------------|-----|-------|------|-----------|---------------|----------------|---------------|-------------|-----------|--|
| CNV | Bolsa | | | | | | | | | | | |
| N° 001_08012021 | N° 2.179/21 | 14/1/2021 | G2 | 1 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 23/02/2024 | Vigente | Entre 70% y 80% a la reestructuración de pasivos y entre 30% y 20% para capital operativo como ser: compra de inmuebles, inversiones vinculadas al giro operativo. |
| | | | | 2 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 22/11/2024 | Vigente | |
| | | | | 3 | Bono | Guaraníes | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 | - | 22/08/2025 | Vigente | |
| | | | | 4 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 29/04/2025 | Vigente | |
| | | | | 5 | Bono | Guaraníes | 1.250.000.000 | 1.250.000.000 | - | 28/04/2026 | Vigente | |
| TOTAL EMITIDO / COLOCADO / VENCIDO en Gs. | | | | | | | 6.500.000.000 | 6.500.000.000 | 0 | | | |

5.6. **Antecedentes de suspensiones/prohibiciones:**
N/A.

6) Factores de Riesgo

6.1. **Riesgos macroeconómicos:**

- **Riesgo tipo de cambio:**

Las variaciones de los tipos de cambio en moneda extranjera no influirán en los resultados de la empresa. Considerando que nuestros precios de ventas y compras están fijados en moneda local

- **Riesgo de tasa de interés:**

Como la empresa opera con créditos del sistema financiero y bursátil, una suba brusca de las tasas de interés puede afectar en el mediano y largo plazo. A corto plazo el efecto no sería relevante.

- **Riesgo por inflación:**

Una elevada inflación influye negativamente en la capacidad y posibilidad de pago los clientes, quienes en su mayoría son de clase media.

6.2. **Riesgos político – sociales:**

Los riesgos políticos o sociales no tienen relativa importancia para el negocio en sí.

6.3. **Riesgos legales:**

Las legislaciones en materia municipal podrían tener marcada incidencia en cuanto a las políticas de comercialización o políticas crediticias.

6.4. **Riesgos ambientales:**

No tenemos conocimiento de riesgos ambientales relacionados a nuestro negocio. La empresa no requirió licencia ambiental para el desarrollo de sus operaciones.

6.5. **Riesgos de la industria:**



El principal es el riesgo crediticio, pues las ventas son a crédito a largo plazo y originan morosidad que si no es controlada puede afectar la credibilidad de la empresa y con ello limitar su capacidad de respuesta por falta de financiamiento de entidades financieras o bursátiles.

6.6. Riesgos propios de la empresa/proyecto:

El riesgo que existe es la morosidad, sin embargo en este tipo de negocio es muy bajo, debido a que al no abonar un cliente las cuotas correspondientes, de acuerdo a lo establecido en los contratos de compraventa y en la ley Orgánica Municipal N° 3966/10, en su capítulo IV de loteamientos se prevé que en caso de atraso se procede a la recuperación de los lotes en forma automática o por las vías extrajudiciales y en último término por la judicial pero teniendo como garantía los derechos sobre el lote y las mejoras introducidas por el comprador moroso. Una vez recuperado el lote se procede nuevamente a su venta con precios superiores a los que se habían vendido inicialmente por las mejoras y plusvalía que ya trajo consigo el desarrollo del loteamiento.

7) Hechos relevantes

No hay hechos relevantes que informar a la presentación del presente prospecto.

Eric Salum Pires
Presidente