



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

INDICE

Portada.....	2
Declaración del Representante Legal de EMSA Inmobiliaria S.A.	3
RESUMEN DEL PROGRAMA	4
Leyenda para el Inversionista	6
Glosario de términos	6
Parte I. Información sobre el Programa de Emisión	7
1-Antecedentes:	7
2-Características Generales del Programa:	7
PARTE II – INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	9
1- INFORMACION GENERAL:.....	9
2- ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL:.....	16
3- VINCULACIONES DE LA SOCIEDAD:.....	22
4- INFORMACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA-PATRIMONIAL.....	23
5- TRAYECTORIA EN EL MERCADO BURSATIL.....	28
6- FACTORES DE RIESGO:.....	29
Hechos Relevantes:.....	29

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



emsa
INMOBILIARIA

Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

PROSPECTO DEL PROGRAMA DE EMISION GLOBAL DE BONOS

EMSA INMOBILIARIA S.A.



emsa
INMOBILIARIA

Denominación Del Programa: G2

Monto del Programa y Moneda: G. 6.500.000.000

(Guaraníes seis mil quinientos millones)

**Registrado según Certificado de registro de la CNV Nº XXXX de fecha XXX de XXX
de 2020**

NOVIEMBRE 2020

ASUNCIÓN, PARAGUAY

**Eric Salum Pires
Presidente**

**Edgar Salum Pires
Vicepresidente**



Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

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° xxx de fecha xx/xx/2020”

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.

NOVIEMBRE 2020

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

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 por Certificado de Registro Nº xxx del Directorio de la CNV de fecha xx/xx/2020
Denominación del Programa:	G2
Monto del Programa y Moneda:	G. 6.500.000.000 (Guaraníes seis mil quinientos 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 Sistema Electrónico de Negociación. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la Bolsa y quedará depositado en la Bolsa 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. (Indicar nombre de la sociedad) 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 1095 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 Banco designado por la Bolsa para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas 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.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

EMSA Inmobiliaria S.A.	
Destino de los Fondos	Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados entre 70% a 80% a la reestructuración de pasivos y entre 30% a 20% para inversiones vinculadas al giro operativo.
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 5810/17 de Mercado de Valores, 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	Conforme a lo establecido en el Art. 58 de la Ley 5810/2017 y la Resolución BVPASA N° 1013/11 de fecha 25/11/2011, se faculta al Directorio de la sociedad a realizar rescates anticipados, parciales o totales, dentro del marco del presente programa, respetando la operativa y los cortes mínimos establecidos acorde a la normativa vigente establecida por la Bolsa de Valores y Productos de Asunción.
Agente Organizador/ Colocador	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
Sistemas de liquidación y compensación	A través del Agente de Pago designado por la Bolsa para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco....y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la Bolsa.

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.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

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: EMSA Inmobiliaria S.A.: Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Rca. Francesa, Asunción – Paraguay. Tel.: (021 228 484) info@emsa.com.py; <http://www.emsa.com.py/>. CADIEM Casa de Bolsa S.A: Quesada 4926, Edificio Atlas Center, Piso 6. Tel.: (021 610720); cadiem@cadiem.com.py; 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.
- 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.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN

1-Antecedentes:

1.1. Aprobación del Programa de Emisión por parte de la sociedad según acta de Directorio Nº 160 del 18 de Septiembre de 2020.

1.2. Certificado de Registro del Programa de Emisión en la CNV Nº xxx de fecha xx/xx/2020.

2-Características Generales del Programa:

2.1. **Denominación del Programa de Emisión:** G2.

2.2. **Moneda:** Guaraníes.

2.3. **Monto total del programa de emisión:** G. 6.500.000.000 (Guaraníes seis mil quinientos 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.

2.8. **Custodia:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. custodia el título global de acuerdo a los términos establecidos en el reglamento del SEN.

2.9. **Destino de los fondos:** Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados entre 70% a 80% a la reestructuración de pasivos y entre 30% a 20% para capital operativo como ser: compra de inmuebles, inversiones vinculadas al giro operativo.

2.10. **Agente Organizador/ Colocador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.

2.11. **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.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

2.12. Representante de Obligacionistas: CADIEM casa de Bolsa S.A. designado por Acta de Directorio N° 160 de fecha 18 de setiembre de 2020.

2.13. Rescate anticipado y Procedimiento: Conforme a lo establecido en el Art. 58 de la Ley 5810/2017 y la Resolución BVPASA N° 1013/11 de fecha 25/11/2011, se faculta al Directorio de la sociedad a realizar rescates anticipados, parciales o totales, dentro del marco del presente programa, respetando la operativa y los cortes mínimos establecidos acorde a la normativa vigente establecida por la Bolsa de Valores y Productos de Asunción.

2.14. 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.

2.15. Garantía: Garantía Común.

2.16. Calificación de Riesgo: no cuenta con Calificación de Riesgo.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

PARTE II – INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

1- INFORMACION 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:
RUC Nº 80010676-8

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

Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Rca. Francesa. Tel: (595-21) 228 484
info@emsa.com.py - <http://www.emsa.com.py/>

Suc. Alto Paraná: Gral. Caballero e/ Las Residentas y Curupayty. Juan E. O'Leary
Teléf.: (0674) 20 266
e-mail: oleary@emsa.com.py

Suc. Concepción: Brasil Nº 202 esq. Yegros. Concepción
Teléf.: (0331) 240 971
e-mail: concepción@emsa.com.py

Suc. Hernandarias: Paraná Country Club, Edif. Brisas del Este PB Oficina 7
Teléf.: (061) 574 412
e-mail: hernandarias@emsa.com.py

Suc. San Ignacio: Mcal. Estigarribia esq. Cabo Talavera. San Ignacio
Teléf. (0782) 232 090
e-mail: sanignacio@emsa.com.py

Suc. O'Leary: Avda. Cacique Cheiro c/ Ruta Internacional NRO. 7
Teléf. (0674) 20 266
e-mail: oleary@emsa.com.py

Suc. Katueté: Ruta Nº10 "Las Residentas" esq. 24 de Mayo
Teléf. (0976)376 185
e-mail: katuete@emsa.com.py

Suc. P. J. Caballero: Av. Carlos Dominguez c/ R. Natalicio Talavera
Teléf. +595 976 382 917
e-mail: pjc@emsa.com.py

Suc. Villarrica: Ruy Díaz de Melgarejo c/ Cnel. Gimenez
Teléf. +595 972 532 039

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

e-mail: villarrica@emsa.com.py

1.5 Actividad Principal según Registro de RUC:

Administración y venta de loteamientos.

Trabajos topográficos, proyectos, unificaciones, desprendimientos, estudios de títulos, mensuras judiciales.

Elaboración de reglamentación de co-propiedad y administración de propiedad horizontal.

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., fue constituida en fecha 25 de noviembre de 1989 por Escritura Pública Nº 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el Nº 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 Nº 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 Nº 217 Serie D Folio 1109 y sgtes. Posteriormente según escritura pública Nº 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 Nº 1247 Serie D Folio 7165 y sgtes. En fecha 30 de diciembre del 2005, según escritura Nº 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 1º de agosto del 2006 bajo el Nº 439 Serie C, folio 3965. En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura Nº 86, Escribana Gladys Carrillo de Cudas, 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 Nº 374 Serie A, folio 1447. En fecha 22 de junio del 2012 EMSA Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas Nº 3 resuelve la modificación total de los Estatutos Sociales de la Sociedad, según consta en la Escritura Nº 39, pasada ante la Escribana Gladys Carrillo de Cudas y se aumenta su capital a la suma de Gs. 3.500.000.000. Guaraníes tres mil quinientos millones. Por último, en fecha 15 de junio del 2020 EMSA Inmobiliaria S.A. por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas Nº 13 se resuelve la modificación del Artículo Nº 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad y se aumenta su capital a la suma de Gs. 20.000.000.000. Guaraníes veinte mil millones, cuya escritura se encuentra en trámite.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

1.8 BREVE RESEÑA HISTORICA:

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 para atender Alto Paraná, ubicada en la ciudad de Juan E. O'Leary, además de tener presencia con varios emprendimientos en los departamentos de Central, Cordillera, Caaguazú, Paraguarí, y Misiones entre otros.

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.

Nuestra 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 (al 30/09/2020)

1.9.1. Resumen de composición accionaria:

Según Asamblea Extraordinaria de fecha 15/06/2020 se resuelve aumentar el capital a Gs 20.000.000.000 (Guaraníes veinte mil millones) con lo cual se producirá la modificación del Art. quinto (5°) de los estatutos sociales (en proceso de tramite).

Representado por:

G. 1.000.000.000.- (Guaraníes mil millones) de acciones ordinarias Voto Múltiple;

G. 12.000.000.000.- (Guaraníes doce mil millones) de acciones ordinaria Voto Simple.

Capital Emitido G. 20.000.000.000.- (Guaraníes veinte mil millones)

Capital Suscripto G. 13.000.000.000.- (Guaraníes trece mil millones)

Capital Integrado G. 13.000.000.000.- (Guaraníes trece mil millones)

Valor nominal de las acciones G 10.000.000 (guaraníes diez millones).- c/ una.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

Accionista	Acciones		Cant. de Acc.	Clase	Votos por Acción	Cant. de votos	Valor nominal de c/ acción	Monto	% Capital	% Votos
	del	al								
Edgar Salum Pires	1	25	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	25,3%
	51	100	50	OS	1	50	10.000.000	500.000.000	10,0%	2,0%
	151	175	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	201	225	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	251	275	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	301	325	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	351	375	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	401	425	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	451	475	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	501	525	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	551	575	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	601	625	25	OVM	1	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	1,0%
	652	676	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	702	726	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	752	776	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	802	826	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	852	876	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	901	925	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	952	976	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1002	1026	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1052	1076	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1102	1126	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1152	1176	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
1202	1226	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%	
1252	1276	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%	
							6.500.000.000	50,00%	50%	

Eric Salum Pires	26	50	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	22,8%
	101	147	47	OS	1	47	10.000.000	470.000.000	8,0%	1,1%
	176	199	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	226	249	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	276	299	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	326	349	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	376	399	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	426	449	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	476	499	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	526	549	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



emsa
INMOBILIARIA

Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

	576	599	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	626	650	25	OVM	1	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	1,1%
	677	700	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	727	750	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	777	800	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	827	850	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	877	900	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	927	950	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	977	1000	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	1027	1050	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	1077	1100	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	1127	1150	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	1177	1200	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	1227	1250	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	1277	1300	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
							6.250.000.000		48%	48,0%
Margarita Pérez	148	150	3	OS	1	3	10.000.000	30.000.000	0,2%	0,0%
	200	200	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	250	250	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	300	300	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	350	350	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	400	400	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	450	450	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	500	500	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	550	550	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	600	600	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	651	651	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	701	701	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	751	751	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	801	801	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	850	850	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	900	900	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	950	950	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	1000	1000	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	1050	1050	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	1100	1100	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	1150	1150	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	1200	1200	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
	1250	1250	1	OS	1	1	10.000.000	10.000.000	0,1%	0,1%
							250.000.000		2%	2,2%
TOTALES			1300				13.000.000.000		100%	100%

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

1.9.2. Accionistas con más del 10% del capital y de votos

Accionista	Acciones		Cant. de Acc.	Clase	Votos por Acción	Cant. de votos	Valor nominal de c/ acción	Monto	% Capital	% Votos
	del	al								
Edgar Salum Pires	1	25	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	25,3%
	51	100	50	OS	1	50	10.000.000	500.000.000	10,0%	2,0%
	151	175	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	201	225	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	251	275	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	301	325	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	351	375	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	401	425	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	451	475	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	501	525	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	551	575	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	601	625	25	OVM	1	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	1,0%
	652	676	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	702	726	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	752	776	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	802	826	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	852	876	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	901	925	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	952	976	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1002	1026	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1052	1076	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1102	1126	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
	1152	1176	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%
1202	1226	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%	
1252	1276	25	OS	1	25	10.000.000	250.000.000	1,5%	1,0%	
								6.500.000.000	50,00%	50%

Eric Salum Pires	26	50	25	OVM	5	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	22,8%
	101	147	47	OS	1	47	10.000.000	470.000.000	8,0%	1,1%
	176	199	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	226	249	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	276	299	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
	326	349	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

376	399	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
426	449	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
476	499	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
526	549	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
576	599	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
626	650	25	OVM	1	125	10.000.000	250.000.000	3,5%	1,1%
677	700	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
727	750	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
777	800	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
827	850	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
877	900	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
927	950	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
977	1000	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
1027	1050	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
1077	1100	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
1127	1150	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
1177	1200	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
1227	1250	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
1277	1300	24	OS	1	24	10.000.000	240.000.000	1,5%	1,1%
							6.250.000.000	48%	48,0%

1.10. BANCOS CON LOS CUALES OPERA

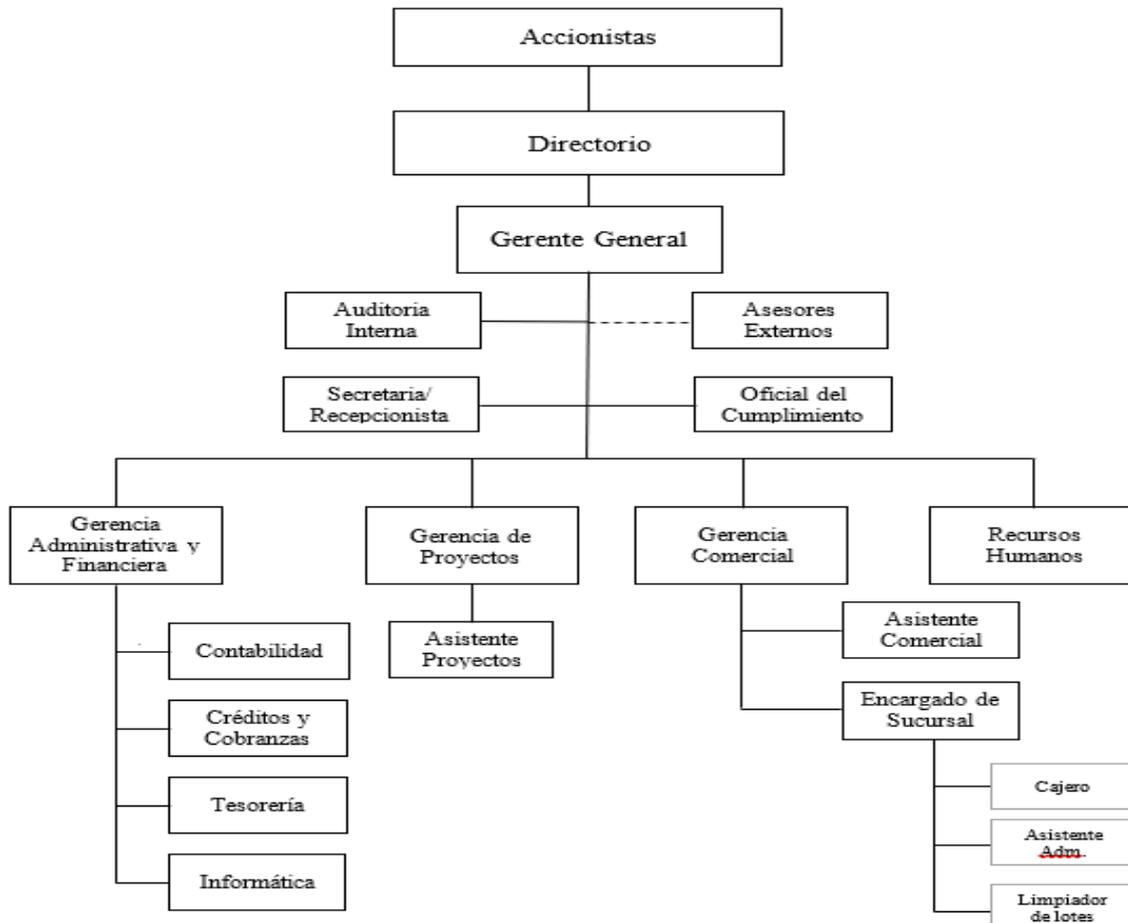
- Banco Basa S.A.
- Banco Rio S.A.E.C.A.
- Banco Familiar S.A.E.C.A.
- Banco Continental S.A.E.C.A.
- Banco Regional S.A.E.C.A
- Banco Nacional de Fomento
- Visión Banco S.A.E.C.A
- Banco Itaú S.A.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente

2- ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL:

2.1. Organigrama:



2.2. DIRECTORES Y ALTOS FUNCIONARIOS:

Según Acta Nº 12 de la Asamblea Ordinaria de Accionistas del 15 de Junio del año 2020, el Directorio de EMSA Inmobiliaria S.A. por el ejercicio 2020 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
Síndico Titular	: C.P. Diana González
Síndico Suplente	: Lic. Adriana Ramos

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia N° 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

PLANA GERENCIAL

- **Gerente General:** MBA. Daniel Colmán Ramírez.
- **Gerente de Proyectos:** Lic. Javier García.
- **Gerente Comercial:** Sr. Diego Zoilán.
- **Gerente Administrativo:** Lic. Rodolfo Escobar.

BREVE SINTESIS DE LA TRAYECTORIA PROFESIONAL Y EXPERIENCIA DE LOS DIRECTORES, SÍNDICOS y ALTOS FUNCIONARIOS:

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.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

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, Ingles 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.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

Síndico 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.

Síndico 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.
- Síndico Suplente: Emsa Inmobiliaria S.A.

.....

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

Gerente General:

Daniel Colmán es Licenciado en Administración de la Universidad Nacional de Asunción, promoción 2005. Además, posee 2 títulos de Post Grado, Didáctica Universitaria en la Universidad Nacional de Asunción (2007) y Magister en Administración MBA en la Universidad de Buenos Aires (2012).

En cuanto a tecnicaturas, posee un título de Técnico Superior en Administración Bancaria, correspondiente al Centro de Estudios Bancarios – CEBANC.

Posee una amplia experiencia de 12 años en el rubro bancario (2003-2015), ocupando las jefaturas de División y Desarrollo, División de Tarjetas de Crédito, División de Banca Personal y División de Tarjetas de Débito.

Ocupó en cargo de Gerente General en la Constructora ITASA S.A. (2016 - 2019), siendo responsable del control de presupuesto de obras, de la salud financiera de la Empresa, de las cuentas bancarias, de la concreción de acuerdos con inversionistas y principales proveedores.

Además, posee experiencia de 13 años como docente, desarrollando varias cátedras en la Universidad Nacional de Asunción a nivel de Grado como de Post Grado, así como también en el INABANC.

Es actual Presidente del Colegio de Administradores del Paraguay (CAPY).

Es propietario del Gimnasio Axé Gym ubicado en Fernando de la Mora.

Gerente de Proyectos:

Javier García es Contador Público Nacional de la Universidad Nacional de Asunción.

Posee gran experiencia en el sector administrativo y comercial, entre las que se destacan las siguientes:

- Estudio Contable Sosa Pintos y Asociados, ocupando el cargo de Auxiliar Administrativo.
- Fraccionadora de Alimentos Monte Alto S.R.L., ocupando el cargo de Auxiliar Administrativo.
- Salum & Wenz S.A., ocupando el cargo de Encargado Administrativo.
- Emsa Inmobiliaria S.A.; ocupando el cargo de Encargado Comercial desde el año 2004 hasta el 2013; como Gerente Comercial del 2014 al 2017; y desde el 2018 hasta la actualidad ocupando el cargo de Gerente de Proyectos.

Además, fue Síndico Titular de Salum & Wenz S.A., desde el 2013 al 2015.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

Gerente Comercial:

El Sr. Diego Zoilán posee una Tecnicatura en Administración Financiera del Instituto de Administración Bancaria (INABANC). Actualmente está cursando el 2do Año de la carrera de Ingeniería Comercial en la Universidad Tecnológica Intercontinental.

Además, posee varios cursos de caja y tesorería realizados en el INABANC; y una Tecnicatura de Mecánica Diesel Básica realizada en el Servicio Nacional de Promoción Profesional.

Posee una amplia experiencia en el ámbito comercial, entre las cuales se destacan:

- COMCEL S.A., ocupando el cargo de Supervisor de Puntos de Ventas (1999 – 2001).
- Compañía Cervecera Brahma del Paraguay S.A., ocupando el cargo de Preventista (2002 – 2003).
- TELECEL S.A., ocupando el cargo de Supervisor de Ruta (2008 – 2010).
- BRUMADO S.A., ocupando el cargo de Supervisor de Pre-Venta (2011 – 2013).
- MANPOWER del Paraguay, ocupando el cargo de Supervisor de Ventas Directas en Núcleo S.A. (2014 – 2015).
- FRUTIKA S.R.L., ocupando el cargo de Jefe de Ventas y Territorio (2016 – 2017)
- Emsa Inmobiliaria S.A., ocupando el cargo de Gerente Comercial, en el cual se desempeña hasta la actualidad.

Gerente Administrativo:

Rodolfo Escobar es Licenciado en Administración de Empresa de la Universidad Católica “Nuestra Señora de la Asunción”, promoción 2005. Además, posee una Maestría en Administración y Dirección de Empresas MADE en la Universidad Americana de Asunción (2019).

Además, posee varios cursos de Liderazgo Gerencial en la EDAN / UCSA; y Excel Financiero Avanzado en el instituto de Estudios Superiores “KEYNES”.

Posee una amplia experiencia en el ámbito administrativo, entre las cuales resaltan las siguientes:

- Credi Travel S.A., ocupando el cargo de Auxiliar Contable – Administrativo (2007 – 2008).
- Inmobiliaria Raíces – Viva Bien S.A., ocupando el cargo de Auxiliar de Tesorería (2008 – 2009).
- Inmobiliaria KARMAR S.A.I.C., ocupando el cargo de Tesorero (2009-2010).
- URBA Inmobiliaria, ocupando el cargo de Jefe Administrativo (2011-2014).
- MANPOWER GROUP, ocupando el cargo de Jefe de Tesorería y Cobranzas (2014-2018).
- Emsa Inmobiliaria S.A., ocupando el cargo de Gerente Administrativo desde 2018 hasta la actualidad.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

2.3. REMUNERACION Y BONIFICACIONES A DIRECTORES Y ALTOS FUNCIONARIOS: La Remuneración y Bonificaciones de Administradores, Directores, Síndicos ascienden a Gs. 186.400.000.-, en base a las cifras del Estado de Resultado al 30 de Septiembre de 2020.

2.4. NUMERO DE EMPLEADOS Y SINDICATOS:

12 funcionarios. Sin sindicatos.

3- VINCULACIONES DE LA SOCIEDAD:

3.1. VINCULACIONES POR ACCIONES: Emsa Inmobiliaria S.A. No Tiene Participación En Ninguna Otra Razón Social Y No Posee Sociedades Que Formen Parte De Su Capital.

3.2. VINCULACION DE LOS DIRECTORES Y ALTOS FUNCIONARIOS EN OTRAS EMPRESAS:

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

- Socio Gerente de Cobranzas S.R.L.

Arq. Edgar Salum Pires – Vice Presidente de EMSA INMOBILIARIA S.A.

- Presidente de Salum & Wenz S.A.
- Director de ALEPO S.A.

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

- Vice-Presidente de Aquidabán Representaciones S.A.

3.3 VINCULACION POR DEUDAS:

ENTIDAD	MONTO	FECHA DE CONCESIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	GARANTÍA
Inversionistas terceros	Gs. 3.000.000.000.-	3/7/2018	3/7/2026	Colateral
Inversionistas terceros	Gs. 3.000.000.000.-	6/12/2016	2/12/2022	Fideicomiso
Caja Medica de Profesionales Universitarios	Gs. 2.500.000.000.-	15/2/2016	15/1/2022	Fideicomiso

3.4 VINCULACION POR CONTRATOS (proveedores y clientes):

NO POSEE.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

4- INFORMACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA-PATRIMONIAL

4.1. Información comparativa en columnas de los tres últimos ejercicios

4.1.1. Estados contables al cierre de Dic.2017 - Dic.2018 - Dic.2019 - Set.2020

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Disponibilidades	1.261.982.574	1.272.881.137	947.058.353	1.405.484.907
Inversiones Temporarias	565.764.371	1.252.294.014	62.812.302	4.149.855
Créditos	2.211.046.417	1.688.057.566	1.765.471.636	2.662.041.231
Otros créditos	6.577.200	695.707.528	355.036.907	
Bienes de cambio				
Inventarios	14.678.239.751	15.260.660.246	16.287.532.322	18.302.322.464
Otros Activos	54.475.130	1.550.209	4.149.999	
Total créditos				
Total Activo Corriente	18.778.085.443	20.171.150.700	19.422.061.519	22.373.998.457
ACTIVO NO CORRIENTE				
Otros Activos				
Total Activo no Corriente	8.999.024.592	11.888.889.416	14.048.332.685	13.894.983.144
Total Activo	27.777.110.035	32.060.040.116	33.470.394.204	36.268.981.601

PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas a Pagar	2.739.328.097	1.605.650.809	2.926.208.007	4.022.220.293
Provisiones	361.408.925	605.870.523	2.432.472.433	903.986.722
Otros pasivos	2.924.392.418	4.313.645.170	5.821.038.474	7.806.742.451
Total Pasivo Corriente	6.025.129.440	6.525.166.502	11.179.718.914	12.732.949.466
PASIVO NO CORRIENTE				
Total del Pasivo no Corriente	9.943.824.124	3.399.008.122	8.466.217.257	4.579.847.941
Total del Pasivo	15.968.953.564	17.089.353.073	16.704.374.184	17.312.797.407
PATRIMONIO NETO				
Capital Social	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	13.000.000.000
Capital a Integrar				
Reservas	1.405.372.591	1.752.141.393	2.074.355.114	2.074.355.114
Resultados acumulados	1.295.531.341	2.697.520.720	4.518.545.648	0
Resultados del ejercicio	3.107.252.539	4.521.028.928	4.173.119.256	3.881.829.078
Total Patrimonio Neto	11.808.156.471	14.978.687.041	16.766.020.018	18.956.184.193
Total Pasivo y Patrimonio Neto	27.777.110.035	32.068.040.116	33.470.394.204	36.268.981.601

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

	Ejercicio Finalizado el			
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Ventas Netas	22.056.584.776	25.666.206.549	33.585.517.366	28.853.572.724
Costos de mercaderías (servicios) vendidos	12.922.284.697	14.597.610.090	19.468.470.277	16.959.625.359
Más otros ingresos	234.544.455	240.160.916	155.612.548	156.530.803
Menos				
Gastos de Operacionales	478.251.708	844.350.874	2.061.948.735	1.891.633.248
Gastos de comercialización	1.737.597.780	1.565.918.497	2.643.450.711	1.936.623.421
Gastos de administración	3.045.348.469	2.862.252.610	4.243.068.529	3.859.966.848
Gastos Financieros	431.008.540	369.420.094	137.685.773	266.749.293
Depreciación y Amortización/otros Gastos	151.630.756	226.868.654	501.618.581	213.676.281
Resultado financiero y por tenencia	3.525.007.281	5.069.772.605	4.684.887.308	3.881.829.077
Ganancia ordinaria				
Resultados extraordinarios				
Impuesto a la Renta	417.754.742	547.947.676	511.768.053	
GANANCIA DEL EJERCICIO	3.107.252.539	4.521.824.929	4.173.119.255	3.881.829.077

4.2. Ratios y otras variables:

INDICADORES	Dic. 2017	Dic. 2018	Dic. 2019	Set. 2020
Ingresos Operativos Netos	22.056.584.776	25.666.206.549	33.585.517.366	28.853.572.724
Resultados Netos	3.107.252.539	4.521.824.929	4.173.119.255	3.881.829.077
Activo Total	27.777.110.035	32.060.040.116	33.470.394.204	36.268.981.601
Pasivo Total	15.968.953.564	17.089.353.073	16.704.374.184	17.312.797.407

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

Patrimonio Neto	11.808.156.471	14.978.687.041	16.766.020.018	18.956.184.193
Deudas Financieras	7.165.178.449	9.853.824.124	8.762.600.461	9.944.995.913
Margen líquido (Resultado Neto/Ingresos Operativos Netos)	0.14	0.17	0.12	0.13
Rentabilidad del Activo (Resultado Neto/Activo Total)	0.11	0.14	0.12	0.10
Rentabilidad del Patrimonio (Resultado Neto/Patrimonio Neto)	0.26	0.30	0.24	0.20
Activo Corriente	18.778.085.443	20.171.150.700	19.422.061.519	22.373.998.457
Pasivo Corriente	6.025.129.440	6.525.166.502	11.179.718.914	12.732.949.466
Liquidez corriente (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	3.11	3.09	1.73	1.75
Bienes de Cambio - Inventario	14.678.239.751	15.260.660.246	16.287.532.322	18.302.322.464
Ratio de Prueba Ácida [(Activo Corriente – Bienes de Cambio)/Pasivo Corriente]	0.68	0.75	0.28	0.31
Apalancamiento respecto al Activo (Pasivo Total/Activo Total)	0.57	0.53	0.49	0.47
Apalancamiento respecto al Patrimonio (Pasivo Total/Patrimonio Neto)	1.35	1.14	0.99	0.91

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

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



emsa
INMOBILIARIA

Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

N°	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado en G.	Tipo de Cambio	Importe		Situación de Pago
							(en G)	(en USD)	
PASIVO CORRIENTE									
DEUDAS COMERCIALES									
1	Walter Allende	Factura	30/5/2019	31/10/2020	78.885.000				Vigente
2	B.H.M Ingeniería S.R.L	Factura	12/8/2020	31/10/2020	1.185.245.615				Vigente
3	Martin Masi Automoviles S.A	Factura	8/2/2019	31/10/2020	64.590.835	6.990,35	64.590.834	9240	Vigente
4	Publicidad Santa Cruz de Hernan Carrasco	Factura	21/8/2020	31/10/2020	51.467.255				Vigente
5	Primate Ind. Public. de Marcos Andersson	Factura	30/9/2020	31/10/2020	780.000				Vigente
6	Monital S.R.L.	Factura	30/9/2020	31/10/2020	300.000				Vigente
7	Ramon Gumercindo Ramirez	Factura	21/7/2020	31/10/2020	70.410.110				Vigente
8	Equifax Paraguay SA	Factura	30/9/2020	31/10/2020	4.059.484				Vigente
9	Mapfre Py C.D.S S.A	Factura	31/8/2020	31/10/2020	1.449.142				Vigente
10	Felix Montiel	Factura	25/8/2020	31/10/2020	400.000				Vigente
11	Bancard S.A	Factura	31/8/2020	31/10/2020	3.538.704				Vigente
12	Tarjeta Itau visa 4263-5043-0203-0809	Factura	30/9/2020	31/10/2020	2.923.391				Vigente
13	Eurocar S.A.	Factura	30/9/2020	31/10/2020	69.344.272	6.990,35	69.344.272	9920	Vigente
14	Pronet S.A.	Factura	30/9/2020	31/10/2020	1.747.697				Vigente
15	Digiweb S.A.	Factura	30/9/2020	31/10/2020	528.000	6.990,35	12.351.948	1767	Vigente
16	Hospicenter S.A.	Factura	30/9/2020	31/10/2020	12.351.948				Vigente
17	Alejandro Gomez	Factura	21/8/2020	31/10/2020	243.090.100				Vigente
18	Tarjeta Visa Oro-Bco. Familiar	Extracto	31/8/2020	31/10/2020	705.954				Vigente
19	Gladys S Carrillo	Factura	31/8/2020	31/10/2020	21.623.454				Vigente
20	Formgrafica S.A	Factura	28/8/2020	31/10/2020	726.000				Vigente
21	Luis Gerardo Bordon	Factura	27/8/2020	31/10/2020	537.020				Vigente
22	Lic. Carlos Alberto Flores	Factura	31/8/2020	31/10/2020	83.884.200	6.990,35	83.884.200	12000	Vigente
23	Edgar Gustavo Tocaimasa	Factura	27/8/2020	31/10/2020	35.667.000				Vigente
24	Panal Compañía de Seguros Generales S.A	Factura	31/8/2020	31/10/2020	4.996.500				Vigente
25	Know How S.A	Factura	5/8/2020	31/10/2020	41.942.100	6.990,35	41.942.100	6000,00	Vigente
26	Fracciones Propietarios	Factura	31/8/2020	31/10/2020	2.032.220.160				Vigente
27	Reposicion Fondo Fijo	Factura	31/8/2020	31/10/2020	8.806.353				Vigente
DEUDAS COMERCIALES CORRIENTE AL 30/09/2020					4.022.220.294		272.113.354	38.927	
OTRAS DEUDAS									
	Sueldos y Jornales a Pagar				0				
	Honorarios a Pagar				30.000.000				Vigente
	Remuneracion Pers. Sup a Pagar				40.000.000				Vigente
	Instituto de Prev. Social		31/8/2020	31/10/2020	13.657.800				Vigente
	Direccion Gral. De Recaudaciones		31/8/2020	31/10/2020	35.185.922				Vigente
	Retencion Renta a Pagar		31/8/2020	31/10/2020	51.122.201				Vigente
	Provisiones Varias		31/8/2020	31/10/2020	734.020.799				Vigente
	SALDO PROVISIONES				903.986.722				Vigente
	Dividendos a Pagar		31/8/2020	30/9/2020	1.124.957.162				Vigente
	Documento a Pagar		31/8/2020	30/9/2020	705.215.756				Vigente
	Creditos a Regularizar		31/8/2020	30/9/2020	6.641.604				Vigente
	Acreedores Varios		31/8/2020	30/9/2020	99.499.999				Vigente
	Escrituraciones Gladys Carrillo		31/8/2020	30/9/2020	35.710.675				Vigente
	Escrituraciones Lilian Ballasch		31/8/2020	30/9/2020	5.500.000				Vigente
	Escrituraciones Ana Paiva		31/8/2020	30/9/2020	1.000.000				Vigente
	Escrituraciones Cynthia Dennis		31/8/2020	30/9/2020	8.416.146				Vigente
	Cuota de Lotes Vencidos		31/8/2020	30/9/2020	428.381.051				Vigente
	Escrituraciones Gladys de Cocco		31/8/2020	30/9/2020	15.673.618				Vigente
	Escrituraciones Cayo Estigarribia		31/8/2020	30/9/2020	0				
	Escrituraciones Maria Scappini		31/8/2020	30/9/2020	8.998.468				
	Escrituraciones Maria Basilia Gauto		31/8/2020	30/9/2020	1.600.000				
	SALDO OTROS PASIVOS				2.441.594.479		0		
OTRAS DEUDAS CORRIENTE AL 30/09/2020					3.345.581.201		0		

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

DEUDAS FINANCIERAS									
	Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979		8/5/2020	4/11/2020	1.000.000.000				Vigente
	Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991979		17/6/2020	14/12/2020	300.000.000				Vigente
	Prestamos Bco. Familiar Cta. N° 00-000991980		19/2/2020	13/2/2021	350.000.000				Vigente
	Intereses a Pagar				132.244.409				Vigente
	Prestamo Basa Cta N° 1600000245 - C.P		17/6/2020	14/12/2020	400.000.000				Vigente
	Prestamo Basa Cta N° 1600000245 - C.P		17/6/2020	14/12/2020	600.000.000				Vigente
	Prestamo Basa Cta N° 1600000245 - C.P		12/3/2020	8/9/2020	800.000.000				Vigente
	Prestamos Bco Rio SAECA				504.878.097				
	PRESTAMOS BANCARIOS GS.				4.087.122.506				Vigente
	Prestamos Cadiem - C.P		2/1/2017	2/12/2022	493.542.606				Vigente
	Intereses a Pagar Cadiem -C.P				135.272.630				Vigente
	Prestamos Caja Medica - C.P		28/12/2015	15/1/2022	526.107.327				Vigente
	Intereses a Pagar C.Medica - C.P				123.102.903				Vigente
	PRESTAMOS FIDUCIARIOS				1.278.025.466				Vigente
	BONOS Y OBLIGACIONES				0				
DEUDAS FINANCIERAS CORRIENTE AL 30/09/2020					5.365.147.972				
TOTAL DEUDAS CORRIENTES					12.732.949.467				
PASIVO NO CORRIENTE									
N°	Institución	Tipo	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Importe Consolidado en G.	Tipo de Cambio	Importe (en G) (en USD)		Situación de Pago
1	Prestamo Caja Medica	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	28/12/2015	15/1/2022	668.207.589				Vigente
2	Prestamo Cadiem	PRESTAMOS FIDUCIARIOS	2/1/2017	2/12/2022	1.338.343.023				Vigente
3	Intereses a Pagar C.Medica- L.P	INTERESES FIDUCIARIOS	28/12/2015	15/1/2022	53.137.108				Vigente
4	Intereses a Pagar Cadiem- L.P	INTERESES FIDUCIARIOS	2/1/2017	2/12/2022	164.517.383				Vigente
SALDO PRESTAMOS BANCARIOS					2.224.205.103		0		Vigente
DEUDAS FINANCIERAS NO CORRIENTE AL 30/09/20					2.224.205.103		0		
	Documentos a Pagar L.P		3/7/2018	3/7/2025	2.355.642.838				
OTRAS DEUDAS NO CORRIENTE AL 30/09/2020					2.355.642.838	0	0	0	
TOTALE DEUDAS NO CORRIENTES					4.579.847.941				
TOTAL DEUDAS CORRIENTE Y NO CORRIEN					17.312.797.407				

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

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

ENTIDAD	MONTO	FECHA DE CONCESIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	GARANTÍA
Inversionistas Privados	Gs. 3.000.000.000.-	3/7/2018	3/7/2026	Colateral
Inversionistas Privados.	Gs. 3.000.000.000.-	6/12/2016	2/12/2022	Fideicomiso
Caja Medica de Profesionales Universitarios	Gs. 2.500.000.000.-	15/2/2016	15/1/2022	Fideicomiso

5- TRAYECTORIA EN EL MERCADO BURSATIL

5.1 Año de Ingreso: 2013

Inscripción en la Comisión Nacional de Valores: Resolución CNV Nº 36E/13 de fecha 25/07/2013

5.2 Registro en bolsas:

Inscripción en la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. Resolución BVPASA Nº 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 (incluidas conversiones y anulaciones):

TÍTULOS DE RENTA FIJA

SISTEMA ELECTRÓNICO DE NEGOCIACIÓN

RESOLUCIÓN DE EMISIÓN		FECHA	PEG	SERIE	MONEDA	MONTO EMITIDO	MONTO COLOCADO	MONTO VENCIDO	SITUACIÓN	DESTINO DE LA EMISIÓN
CNV	BVPASA									
77/13	1243/14	28/1/2014	1	1	Gs.	500.000.000	500.000.000	500.000.000	Pagado	Compra de inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario
77/13	1243/14	28/1/2014	1	2	Gs.	500.000.000	500.000.000	500.000.000	Pagado	
77/13	1323/14	21/11/2014	1	3	Gs.	500.000.000	500.000.000	500.000.000	Pagado	
77/13	1323/14	21/11/2014	1	4	Gs.	800.000.000	800.000.000	800.000.000	Pagado	
77/13	1375/15	20/3/2015	1	5	Gs.	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	Pagado	
TOTALES						3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000		

TÍTULOS DE RENTA VARIABLE: No contamos con emisiones de renta variable.

5.5 Detalle de las Emisiones vigentes, calendario de pagos.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente



Mcal. Estigarribia Nº 1730 c/ Republica Francesa
Asunción, Paraguay
(595-21) 228 484 /5

No contamos con emisiones vigentes.

5.6 Antecedentes de Suspensiones /prohibiciones (con exposición de fechas, resolución y motivo): No se registran Antecedentes de Suspensiones /prohibiciones.

6. Factores de Riesgo

6.1 Riesgos macroeconómicos

Riesgos 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.

Riesgos 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.

Riesgos 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 Nº 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.

Hechos Relevantes: A la fecha no se registran hechos relevantes que comentar.

Eric Salum Pires
Presidente

Edgar Salum Pires
Vicepresidente