

PROBERIS s.a.e

INVERSIONES INTELIGENTES

**Asunción - Paraguay
Junio 2025**

Índice

	Página
Portada	3
Declaración del Representante Legal de PROBERIS S.A.E	4
Resumen del Programa.	5
Leyenda del Inversionista	7
Glosario de Términos y Abreviaturas	8
 Parte I- Información sobre el Programa de Emisión	
1. Antecedentes	9
2. Características Generales del Programa	9
 Parte II- Información sobre el Emisor	
1. Información General	11
2. Estructura Organizacional	18
3. Vinculaciones	22
4. Información Económica – Financiera – Patrimonial	23
5. Trayectoria en el Mercado Bursátil	29
6. Factores de Riesgo	30
7. Hechos Relevantes	31

**PROSPECTO DE PROGRAMA DE
EMISION GLOBAL DE BONOS USD2
DE PROBERIS S.A.E.**

PROBERIS s.a.e

Denominación del Programa: USD2

Monto del Programa y Moneda:

USD. 1.500.000

(Dólares Americanos Un Millón Quinientos Mil con 00/100)

Registrado por la SIV según Certificado de Registro N° -- de fecha --/--/2025.

Registrado por la BVPASA según Resolución N° de fecha .././2025.

**Asunción - Paraguay
Junio 2025**

PROBERIS S.A.E.**PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS**

PROBERIS S.A.E., es una **Sociedad Anónima Emisora** 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 **PROBERIS S.A.E.**

“Programa de Emisión Global registrado según Certificado de Registro N° -- de fecha --/--/2025.”

Esta inscripción sólo acredita que el programa ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la **Superintendencia 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 **PROBERIS S.A.E.**

El Directorio de la entidad emisora manifiesta, con carácter de Declaración Jurada, que el presente prospecto contiene información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial económica y financiera de la sociedad y toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

La Superintendencia de Valores 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 **PROBERIS S.A.E.** El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que los únicos responsables del pago es el emisor y quienes resulten obligados a ello.

Junio 2025

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.

Resumen del Programa

PROBERIS S.A.E.	
Programa	Los títulos de deuda, bonos, se emitirán bajo el Programa registrado por Certificado de Registro N° -- de fecha --/--/2025
Denominación del Programa	USD2.
Monto del Programa y Moneda	USD. 1.500.000 (Dólares Americanos Un Millón Quinientos Mil con 00/100)
Forma de emisión de los Títulos de Deuda, 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 Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA.
Series	Los títulos de deuda, 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. PROBERIS S.A.E. establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto.
Cortes mínimos	USD 1.000 (Dólares Americanos Mil con 00/100)
Plazo de vencimiento	Se emitirán con un plazo de vencimiento de 365 a 2555 días y según lo especifique el Complemento de Prospecto correspondiente a cada serie.
Garantía	Común a sola firma.
Tasa de interés	A ser definida en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa.

PROBERIS S.A.E.	
Lugar y forma de pago de Vencimientos del 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 en el Banco Continental S.A.E.C.A de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
Forma de pago de 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 fondos	Destino de los fondos: Los fondos serán destinados entre 0% y 50% para reestructuración de deudas, entre 0% y 20% en capital operativo para la ejecución, desarrollo y la construcción del edificio Sol City 1 y, entre 0% y 100% para capital operativo (incluye compra o importación de mercaderías; pagos a proveedores de bienes y servicios, ya sea al contado o a crédito; pago de honorarios profesionales; pagos de haberes a empleados; pagos de seguros; pago de impuestos, salvo aquellos que puedan identificarse específicamente con actividades de financiamiento o inversión; pagos por contratos mantenidos para fines comerciales; intereses pagados por pasivos). (ver anexo I)
Procedimiento en caso de incumplimiento	Se dispondrá lo establecido en el Capítulo VII del Reglamento del SEN
Representante de Obligacionistas	Valores Casa de Bolsa S.A. con las facultades previstas en la Ley del Mercado de Valores y en el Código Civil. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
Rescate anticipado	Conforme a lo establecido en el Art. 58, de la Ley 5810/17, en la Res. BVPASA N° 3090/2024, el Directorio de PROBERIS S.A.E., tiene 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, tomando como base la fecha de la resolución de la Bolsa de Valores de Asunción., a partir de la cual se fijan las fechas de emisión de las Series que componen el Programa de Emisión Global antes registrado por resolución de la Superintendencia de Valores. En el caso de que la empresa incurra a un rescate anticipado se tendrá en cuenta las siguientes condiciones: Precio: A la par. Monto: Monto total de la Serie a ser rescatada.
Agente Organizador	Valores Casa de Bolsa S.A.
Intermediario Colocador	Todas las casas de bolsa habilitadas por la Superintendencia de Valores y Bolsa de Valores de Asunción.
Sistema 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 Continental S.A.E.C.A y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la BVPASA.

La Superintendencia 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 del emisor. 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. La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en la Superintendencia de Valores, la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., Valores Casa de Bolsa S.A. y en PROBERIS S.A.E.

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: PROBERIS S.A.E., Dirección: Profesor Manuel Riquelme N° 1.936 Asunción Paraguay. Teléfono: 0981 577 618. E-mail: relacionesconelmmercado@proberis.com.py, Página web: <https://www.proberis.com.py>, VALORES CASA DE BOLSA S.A., Dirección: Avda. Santa Teresa c/ Aviadores del Chaco, Paseo La Galería, Torre 3. 4to. Piso, Asunción, Paraguay Teléfono: +595 21 600 450.- E-Mail: valores@valores.com.py, Página web: <https://www.valores.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) **SIV:** Superintendencia 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 de parte de la Sociedad según Acta de Directorio N° 91 de fecha 13/06/2025 y Acta de Directorio N°92 de fecha 16/07/2025.

1.2. Registro del Programa de Emisión en la SIV según Certificado de Registro N° [●] de fecha [●]

2. Características Generales del Programa

2.1 Denominación del Programa de Emisión: USD2

2.2 Moneda: Dólares Americanos

2.3 Monto total del programa de emisión: USD.1.500.000 (Dólares Americanos Un Millón Quinientos Mil con 00/100)

2.4 Tipo de títulos a emitir: Bonos

2.5 Corte mínimo: USD.1.000 (Dólares Americanos Mil con 00/100)

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 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.

2.8 Custodia: Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. Agente de Custodia.

2.9 Destino de los fondos: Destino de los fondos: Los fondos serán destinados entre 0% y 50% para reestructuración de deudas, entre 0% y 20% en capital operativo para la ejecución, desarrollo y la construcción del edificio Sol City 1 y, entre 0% y 100% para capital operativo (incluye compra o importación de mercaderías; pagos a proveedores de bienes y servicios, ya sea al contado o a crédito; pago de honorarios profesionales; pagos de haberes a empleados; pagos de seguros; pago de impuestos, salvo aquellos que puedan identificarse específicamente con actividades de financiamiento o inversión; pagos por contratos mantenidos para fines comerciales; intereses pagados por pasivos). (ver anexo I)

2.10 Agente Organizador: Valores Casa de Bolsa S.A.

2. 11 Intermediario Colocador: Todas las casas de bolsa habilitadas por la Superintendencia de Valores y Bolsa de Valores de Asunción.

2.12 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 en el Banco Continental S.A.E.C.A de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto. La negociación, transferencia y pagos de capital, amortización e intereses correspondientes al título global se efectuarán a través de los mecanismos 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 suscrito con la BVPASA.

2.13. Representante de Obligacionistas: Valores Casa de Bolsa S.A. (“Véase detalles en el acta N° 91 de fecha 13/06/2025.”) con las facultades previstas en la Ley del Mercado de Valores y en el Código Civil. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.

2.14. Rescate anticipado: Conforme a lo establecido en el Art. 58, de la Ley 5810/17, en la Res. BVPASA N° 3090/2024, el Directorio de PROBERIS S.A.E., tiene 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, tomando como base la fecha de la resolución de la Bolsa de Valores de Asunción., a partir de la cual se fijan las fechas de emisión de las Series que componen el Programa de Emisión Global antes registrado por resolución de la Superintendencia de Valores. En el caso de que la empresa incurra a un rescate anticipado se tendrá en cuenta las siguientes condiciones: Precio: A la par. Monto: Monto total de la Serie a ser rescatada.

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: Común a Sola Firma

2.17. Calificación:

Calificación: BBB- Tendencia: Estable

Fecha de calificación: 18/08/2025 Corte de Calificación: 30/06/2025

Calificadora: Feller Rate Calificadora de Riesgo Ltda. - www.feller-rate.com.py - Av. Brasilia 236 c/José Berges, Asunción, Paraguay - Tel: (595) 21 200633 // Fax: (595) 21 200633 // Email: info@feller-rate.com.py

Obs: “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 Denominación: PROBERIS S.A.E.

1.2 Naturaleza Jurídica: Sociedad Anónima Emisora

1.3 RUC: 80029142-5

1.4 Dirección, teléfono, correo electrónico y página web: Dirección: Profesor Manuel Riquelme N° 1.936 - Asunción Paraguay. Teléfono: +595981 577 618. Dirección de correo electrónico: relacionesconelmmercado@proberis.com.py. Página web: <https://proberis.com/>

1.5 Actividad Principal según registro de RUC: La Sociedad tiene por objeto principal Actividades de alojamiento en hoteles y la Construcción de Edificios.

1.6 Actividad Secundaria según registro de RUC: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados y arrendamiento de inmuebles rurales.

1.7 Año de inicio de operaciones, duración de la sociedad, fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio (constitución y modificaciones):

Constitución: Escritura Pública N° 9 de fecha 02/05/2005, cuyo testimonio se tomó razón en la Dirección General de los Registros públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, bajo el número 450, folio 5668 y sgtes. Sección Contratos, Serie C, y en el Registro Público de Comercio, bajo el número 371, Serie B, folio 4072 ambas inscripciones en fecha 27/05/2005.

Modificaciones: 1) Por Escritura Pública N° 125 del 20/07/2015, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones Matricula Jurídica N° 803, Serie Comercial bajo el N.º 01 folio 01 y en la Dirección General de los Registros Públicos Sección Comercio Matricula Comercial N° 891.- Serie Comercial, folio 001 al 015, ambos en fecha 04/08/2015. Modificaciones: 2) Por Escritura Pública N° 67 del 31/07/2019, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones Matricula Jurídica N° 803.- Serie Comercial bajo el N° 9910060 bajo el N° 2 folio 14 y sgtes. y en la Dirección General de los Registros Públicos Sección Comercio Matricula N° 891.- Serie Comercial inscripto bajo el N° 02 folio 15 y sgtes. ambos en fecha 13/09/2019. Modificaciones: 3) Por Escritura Pública N° 20 del 29/07/2022, inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas, Asociaciones y Comercio, Matricula Jurídica N° 891.- inscripto bajo el N° 3 folio 31/47, inscrita en fecha 10/08/2022, reingreso en fecha 22/08/2022.

1.8 Breve reseña histórica de la sociedad.

La firma Proberis S.A.E. se constituye el 02 de mayo del año 2005 en la Ciudad de Asunción, Departamento Central, República del Paraguay. Es una empresa dedicada a inversiones inmobiliarias, hoteleras y de la construcción.

La empresa se constituye e inicia sus operaciones en el año 2005, abocada a actividades comerciales del rubro inmobiliario y bienes raíces. La empresa experimenta en el transcurrir de pocos años un crecimiento considerable, esto a consecuencia de la correcta toma de decisiones al momento de hacer inversiones en inmuebles que fueron notablemente valorizados con el “boom inmobiliario” que trajo consigo el incremento del valor de nuestros activos.

Una de las inversiones realizadas fue la adquisición de un terreno de 600mts cuadrados ubicado en la zona de mayor crecimiento y plusvalía de la Ciudad de Asunción, terreno sobre el cual se proyectó una explotación hotelera. Esta explotación se realiza bajo la franquicia de la prestigiosa marca Hilton Hotels, reconocida mundialmente por sus altísimos estándares de exigencias para el efecto. Con mucho orgullo podemos decir que nuestra empresa explotará el primer y único Hotel de la Marca Hilton en Paraguay, el cual se denominará HILTON GARDEN INN AVIADORES.

Otro emprendimiento es la construcción de un edificio de viviendas ubicado también en zona estratégica de la Ciudad de Asunción, el cual se encuentra 100% vendido en fase de preventa, lo cual representa un rotundo éxito en términos comerciales. Adicionalmente la empresa cuenta con más propiedades que generan rentas y aumentan su valor conforme el paso del tiempo.

Con más de una década de experiencia en hotelería e inversiones inmobiliarias, Proberis S.A.E. inicia una nueva etapa de expansión estratégica hacia el sector agroindustrial. Este movimiento responde a tendencias globales clave: la creciente demanda por alimentos, energías limpias y materias primas certificadas, así como a oportunidades concretas en el contexto local, como el desarrollo de infraestructura logística especialmente la Ruta Bioceánica, que posicionará al Chaco como un eje central del comercio regional.

Nuestro enfoque se centra en el desarrollo de activos productivos sostenibles, aplicando tecnologías eficientes y promoviendo cadenas de valor integradas con visión global.

NUESTRA MISION

Somos una empresa integrada por personas proactivas y con gran visión empresarial. Brindamos al mercado inmobiliario soluciones innovadoras y estructuradas con excelencia y calidad, construyendo relaciones a largo plazo con nuestros clientes, apuntando siempre a la eficiencia y la rentabilidad de sus inversiones.

NUESTROS VALORES

- **Transparencia:** La transparencia implica ser claros en la descripción de los servicios y no esconder información que puede ser relevante para la plantilla o los clientes, según el caso.
- **Honestidad:** La entidad gana en credibilidad a medida que facilita a los clientes toda la información que estos reclaman.
- **Excelencia:** Es uno de los valores corporativos más sugestivos porque invita a todos los que forman parte de la empresa a superarse día a día y a no caer en la autocomplacencia.

HILTON GARDEN INN AVIADORES.

La empresa PROBERIS SAE promotora de este proyecto lleva adelante la conclusión de las obras de un hotel. El mismo está diseñado para un uso mixto, pues tiene la infraestructura y las comodidades apropiadas para recibir corporativos, familias, huéspedes de estadías prolongadas, grupos, etc.

El Hilton Garden Inn cuenta con 100 habitaciones, entre singles, matrimoniales y dobles, totalmente equipadas. De las mismas, 10 habitaciones son comunicantes, lo que permite acceder a más de un segmento de viajeros. Dispondrá de un restaurante de comida internacional de alto nivel, con salón vip y un moderno y completo bar, un área muy importante de wellness y spa, que contará con gimnasio, piscina interior climatizada, jacuzzis y todo lo necesario para un momento de descanso y ejercicio. También habrá un minishop en planta baja, salones para charlas, seminarios, reuniones corporativas de hasta 100 personas.

“Todo el hotel fue diseñado teniendo en cuenta los flujos de la operación y las regulaciones de la cadena Hilton. Está orientado al segmento corporativo, misiones técnicas, familias y asistentes a reuniones. El proyecto, la dirección y la mano de obra son de paraguayos y paraguayas”

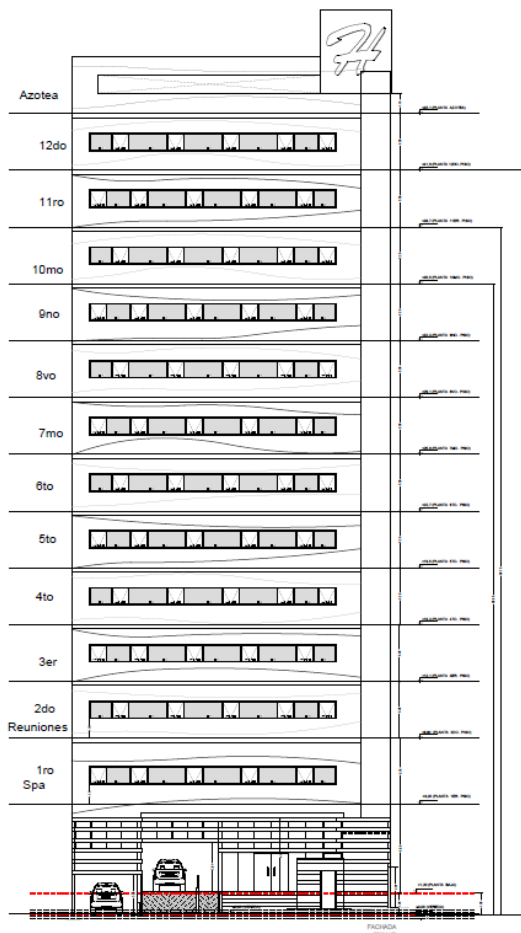


HILTON GARDEN INN AVIADORES.

El hotel está ubicado en la Ciudad de Asunción, Distrito Santísima Trinidad, en el barrio Las Lomas. Sobre la calle San Juan XXIII, N° 2.588. Equidistante a unos 200 metros del Paseo La Galería y del Shopping del Sol. Con vías de accesos adecuadas.

El hotel contará con tres tipos de habitaciones; Singles, Dobles y Superior, estimándose un precio promedio de U\$S 90.00 noche para el Año 1. Los datos de ocupación del hotel se estiman de la siguiente manera para los tres primeros años: 60% - 65% - 70%

Este nivel de ocupación está acorde a los datos que se manejan en el sector hotelero paraguayo ajustado al hecho de que se trata de un nuevo jugador en un mercado en el cual los hoteles competencia están en etapa de madurez con cantidad de clientes leales suficientes. El porcentaje de ocupación estimado para cada año es un dato que está ajustado a un escenario base. Esta ocupación puede ser más elevada dependiendo del crecimiento del turismo global y de la región y los esfuerzos que se realicen desde el punto de vista comercial.



SOL CITY

Un sol en la ciudad con luz propia

El desarrollo inmobiliario Sol City se compone de 11 niveles con 35 departamentos y 47 cocheras. Ofrece distintas tipologías de unidades: monoambientes, y departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, todos con balcón con parrilla, baño social y área de laundry. Entre sus amenities destacan una piscina climatizada, terraza con reposeras, gimnasio y dos quinchos climatizados. Este moderno edificio está ubicado en Prof. Manuel Riquelme N° 1985, entre Juan XXIII y Heriberto Campos Cervera, en el barrio Las Lomas de Asunción. Sol City combina confort, diseño y ubicación privilegiada.

<https://solcity.com.py/>



**Departamento 1
Dormitorio**

57m² 1 2



**Departamento
Duplex**

72m² 1 2



**Departamento 2
Dormitorios Tipo A**

88m² 2 2



**Departamento 2
Dormitorios Tipo B**

88m² 2 3



**Departamento 3
Dormitorios**

112m² 3 3



**Departamento 3
Dormitorios Plus**

201m² 3 3



AGRONEGOCIOS

Producción sustentable con visión a futuro.

En 2025, Proberis SAE da inicio a su incursión en el sector agroindustrial, con el desarrollo de dos unidades productivas clave: 1.000 hectáreas de algodón en Mbutú Retá, Chaco Central, y 1.500 hectáreas de soja en Agua Dulce, Alto Paraguay. Estas operaciones marcan el comienzo de una estrategia de diversificación basada en activos reales y de alta productividad, alineada con las tendencias globales de demanda en alimentos, materias primas certificadas y bioenergía.

La base de esta expansión es una finca de 4.000 hectáreas situada sobre el acuífero Yrendá, una de las reservas de agua más puras de América del Sur. Allí, Proberis desarrollará un modelo agrícola intensivo con riego por pivote, destinado a cultivos de alto valor como hortalizas (papa, cebolla, melón, sandía), pasturas, algodón y semillas de soja certificadas. Este esquema permite una producción diversificada y escalable, orientada tanto al abastecimiento del mercado local como a la exportación, con integración a cadenas agroindustriales de valor.

Para garantizar la eficiencia operativa y la sostenibilidad del sistema, se implementará una infraestructura energética híbrida, que combina paneles solares, baterías de almacenamiento, generadores diésel y respaldo de la red eléctrica de ANDE. Esta solución permite una operación continua, reduce la dependencia de fuentes no renovables y mitiga los riesgos asociados a zonas con cobertura eléctrica limitada. De cara al 2026, se proyecta además la incorporación del cultivo de cártamo —una oleaginosa de invierno—, como parte del enfoque en diversificación y adaptación a ciclos productivos complementarios.



1.9 Composición Accionaria al 30/06/2025

Capital Social	Gs. 20.000.000.000 (guaraníes veinte mil millones)
Capital Emitido	Gs. 20.000.000.000 (guaraníes veinte mil millones)
Capital Suscripto	Gs. 7.200.000.000 (guaraníes siete mil doscientos millones)
Capital Integrado	Gs. 7.200.000.000 (guaraníes siete mil doscientos millones)
Valor nominal de las acciones:	Gs. 1.000.000 (guaraníes un millón)

1.9.1 Composición Accionaria al 30/06/2025

N°	ACCIONISTA	CANTIDAD DE ACCIONES	TIPO	MONTO	VOTO	% DE PARTICIPACIÓN	% DE VOTOS
1	Miguel Oscar Rolon Espinola	7.128	Ordinaria	7.128.000.000	7.128	99%	99%
2	Pilar Troche Fleitas	72	Ordinaria	72.000.000	72	1%	1%
Totales		7.200		7.200.000.000	7.200	100%	100%

1.9.2 Accionistas con 10% o más del capital integrado

N°	ACCIONISTA	CANTIDAD DE ACCIONES	TIPO	MONTO	VOTO	% DE PARTICIPACIÓN	% DE VOTOS
1	Miguel Oscar Rolon Espinola	7.128	Ordinaria	7.128.000.000	7.128	99%	99%

1.9.3 Accionistas con 10% o más de los votos

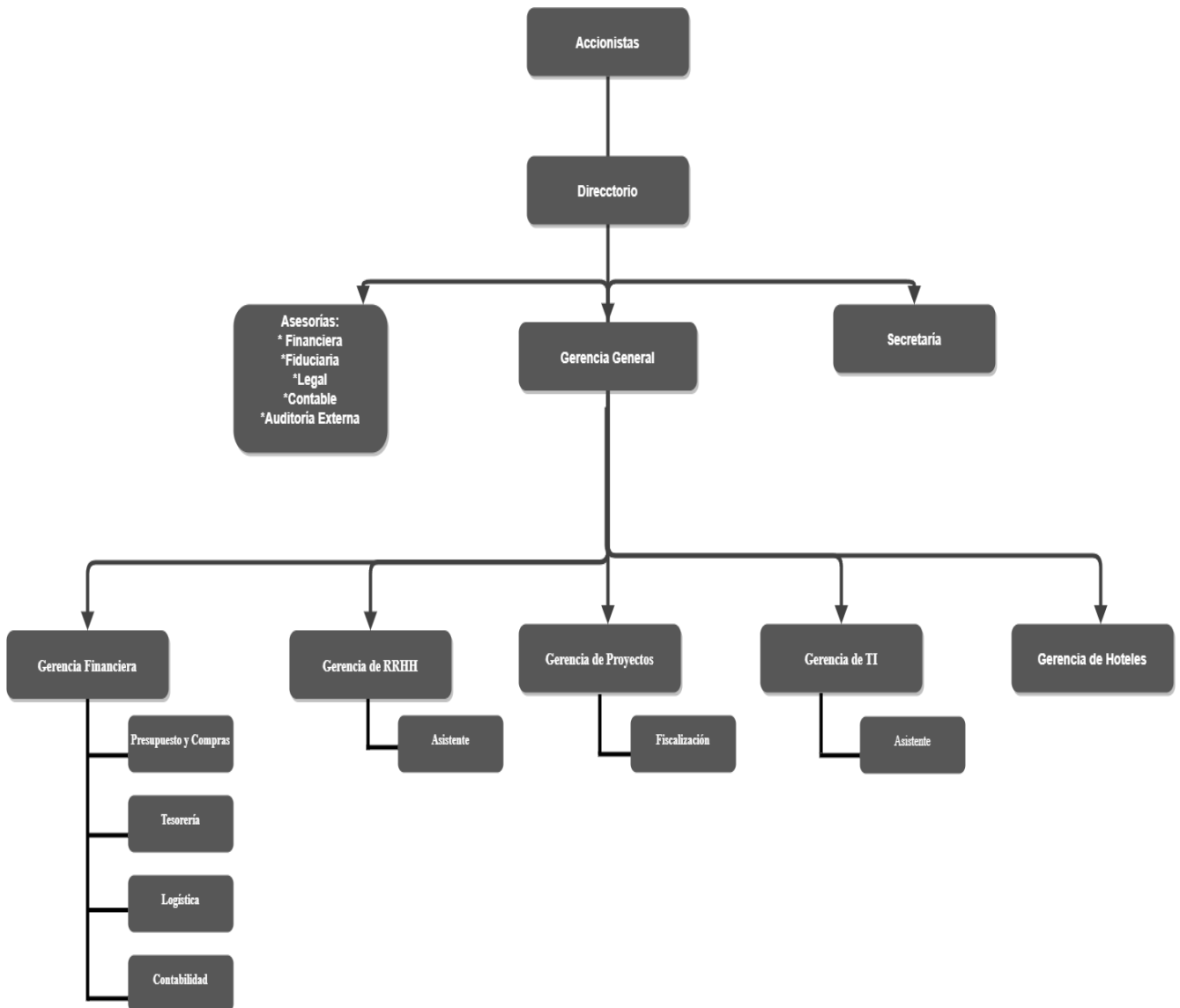
N°	ACCIONISTA	CANTIDAD DE ACCIONES	TIPO	MONTO	VOTO	% DE PARTICIPACIÓN	% DE VOTOS
1	Miguel Oscar Rolon Espinola	7.128	Ordinaria	7.128.000.000	7.128	99%	99%

1.10.Bancos con los cuales opera:

- Banco Sudameris S.A.E.C.A.
- Banco Itaú Paraguay S.A.
- Banco BASA S.A.

2. Estructura Organizacional

2.1 Organigrama



2.2. Directores y Altos Funcionarios

Designados según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 25 de fecha 28/04/2025, el Directorio de PROBERIS S.A.E., por el periodo 2025, está conformado por las siguientes personas:

DIRECTORIO	
Presidente	Miguel Oscar Rolón Espinola
Vicepresidente	Pilar Troche Fleitas
Director titular	Ana Carolina Ferreira Pintos
Síndico titular	Fernando Velázquez
Síndico suplente	Diana Marín
PRINCIPALES EJECUTIVOS	
Gerencia General	Miguel Oscar Rolón Espinola
Legales	Myrian Soliz Pastore
Administración	Laura Z. Fleitas Nuñez
Departamento de Proyecto y construcción	Ricardo Benitez
Gerencia General Hotel	Gerardo Giampaiolo
Gerencia de TI	Ivan Orzuzar

Curriculum de los Directores y Síndicos de PROBERIS S.A.E.

BREVE SINTESIS DE LA TRAYECTORIA PROFESIONAL Y EXPERIENCIA DE LOS DIRECTORES, SÍNDICOS Y PLANA GERENCIAL

Miguel Oscar Rolón Espinola – Presidente / Gerente General

Arquitecto paraguayo, egresado de la Universidad Nacional de Asunción, con destacada trayectoria en liderazgo empresarial dentro del sector de la construcción y el desarrollo inmobiliario. Actualmente es Presidente-Gerente General de Design Center S.A. desde 2005 y de Green Land S.A. desde 2012. Fue también Presidente de Terralinda S.A. entre 2012 y 2021. Cuenta con amplia experiencia en gestión de proyectos, dirección estratégica y desarrollo urbano. Referente en el rubro por su visión innovadora y enfoque integral en cada emprendimiento.

Pilar Troche Fleitas – Vicepresidente

Arquitecta paraguaya, egresada de la Universidad Nacional de Asunción, con experiencia en asesoramiento técnico y estratégico en el sector inmobiliario y de la construcción. Asesora en Design Center S.A. desde 2022. Anteriormente brindó asesoría profesional a la empresa inmobiliaria N. Fleitas (2020-2022) y a diversos clientes particulares. Su perfil se destaca por el enfoque integral en proyectos arquitectónicos y urbanísticos. Comprometida con la calidad, planificación y eficiencia en cada obra.

Ana Carolina Ferreira Pintos – Directora Titular

Arquitecta paraguaya, egresada de la Universidad Nacional de Asunción, con sólida experiencia en gestión de proyectos, administración y presupuestos en el rubro de la construcción. Ha trabajado en Design Center S.A., liderando tareas de seguimiento de obras, certificaciones, pagos a contratistas y proveedores, y pedidos de materiales. También se desempeñó en Piscinas GL en atención al cliente y elaboración de presupuestos. Su perfil combina capacidad técnica, organización y control financiero de obras. Destaca por su compromiso y eficiencia en la ejecución de proyectos.

Fernando Velázquez – Sindico Titular

Contador Público Nacional paraguayo, egresado de la Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción, con matrícula N° 594 del Consejo de Contadores del Paraguay. Cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la misma universidad y otra en Auditoría y Tributación por la Universidad Americana. Posee experiencia en áreas contables, fiscales y administrativas. Se ha desempeñado en el sector privado brindando asesoramiento contable y tributario. Tiene habilidades en auditoría, planificación financiera y cumplimiento fiscal.

Diana Marín – Sindico Suplente

Contadora paraguaya, egresada de la Universidad San Lorenzo, con experiencia en contabilidad, supervisión financiera y gestión de caja. Actualmente se desempeña como Contadora en V.A. & C.I.A. S.A. desde 2016. Anteriormente fue Supervisora de Caja en Interdim S.A.C.I. (2012-2015) y Cajera en Edup S.R.L. (2009-2012). Cuenta con un perfil sólido en control financiero, conciliaciones y administración de fondos. Actualmente ocupa el cargo de Sindico Suplente, demostrando responsabilidad y conocimiento en fiscalización contable.

Myrian Soliz Pastore – Legales

Asesora Legal con sólida formación en Ciencias Contables y Derecho, egresada de la Universidad Católica y la Universidad Autónoma de Asunción. Nacionalidad paraguaya, con más de 20 años de experiencia en el sector fiduciario y financiero. Fue Gerente de Unidades Fiduciarias en Banco Atlas y Banco Familiar. Asesora en la creación de unidades fiduciarias en Zeta Banco. Especialista en transformación societaria, emisión de bonos y fideicomisos en proyectos como Shopping Costanera, CorAr International y Proberis SAE. Brinda asesoría legal permanente a Proberis SAE, Vierci Development, Civis S.A., entre otros.

Laura Z. Fleitas Nuñez – Gerente de Administración

Administradora paraguaya, egresada de la Universidad Tecnológica Intercontinental (UTIC), con sólida trayectoria en el ámbito fiduciario y administrativo. Actualmente se desempeña como Administradora en Proberis SAE desde 2022. Previamente integró las Unidades de Negocios Fiduciarios de Finexpar SAECA (hoy Z Banco) entre 2018 y 2020, y de Banco Familiar SAECA desde 2009 hasta 2018. Posee experiencia en gestión operativa, procesos fiduciarios y administración de fondos. Reconocida por su compromiso, organización y eficiencia en entornos financieros complejos.

Ricardo Benitez – Gerente Departamento de Proyecto y Construcción

Arquitecto paraguayo, egresado de la Universidad Nacional de Asunción, con amplia experiencia en diseño y construcción. Forma parte del Departamento de Proyecto y Construcción de Design Center S.A. desde 2010. Docente universitario en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte de la UNA desde 2009. Anteriormente fue profesor en el Colegio Técnico Departamental “Dr. Eusebio Ayala” (2005-2008). Combina la práctica profesional con la docencia, aportando una visión integral del diseño arquitectónico. Destaca por su compromiso con la calidad y la innovación en cada proyecto

Gerardo Giampaiolo – Gerente General de Hotel

Gerente General del Hotel Hilton Garden Inn Aviadores, con nacionalidad argentina y formación en Hotelería por la Universidad de Belgrano, Buenos Aires. Con más de 15 años de experiencia en la industria hotelera. Se ha desempeñado como Gerente General en Sheraton Salta y Sheraton Mar del Plata. Lideró la apertura del hotel Aloft Asunción en 2016. Comenzó su carrera como Gerente de Recepción y Reservas en Sheraton Mar del Plata. Especialista en gestión operativa, apertura de hoteles y liderazgo de equipos multiculturales.

Ivan Orzuzar – Gerente de TI

Ingeniero en Informática paraguaya, egresado de la Universidad Americana, con experiencia en gestión de tecnologías de la información. Actualmente se desempeña como Gerente de TI, con un sólido recorrido en soporte, coordinación y administración de sistemas. Fue Coordinadora de TI en Inmobiliaria Kostianovsky (2019-2023) y trabajó en el área de Back Office del Call Center de Copaco en Hola Paraguay (2015-2018). Posee habilidades en infraestructura, soporte técnico y gestión de equipos. Destaca por su enfoque analítico, resolutivo y orientado a resultados tecnológicos.

2.3 Remuneración y Bonificaciones a Directores y Altos Funcionarios

Las remuneraciones al personal al cierre del trimestre 30/06/2025 ascienden a la suma de GS. 115.500.000.-

2.4 Número de empleados, Sindicatos

Al cierre del trimestre 30/06/2025 la firma cuenta con 20 empleados. No cuenta con sindicatos.

3. Vinculaciones

3.1 Vinculación por acciones: No posee.

Empresas que participan en el capital de la firma: No posee.

La empresa posee participación en el capital de las siguientes sociedades: No posee.

3.2 Vinculación de Directores y Altos Funcionarios en otras empresas al 30/06/2025 (Por acciones y por cargos):

Vinculaciones por Acciones

Vinculación por Acciones							
Nombre y Apellido	Cargo en la Empresa Emisora	Empresa vinculada	Actividad de la empresa vinculada	Tipo de Vinculación	Tipo de Acción	Monto del Capital	% de Part.
Miguel O. Rolon	Presidente	Desing Center S.A.	Constructora	Accionista	Nominativas Endosables	GS. 5.400.000.000	99%
	Presidente	Greeland S.A.	Servicios de Ganaderia, Agricultura, Construccion	Accionista	Nominativas Endosables	GS. 200.000.000	34%
	Presidente	Terralinda SA	Cultivos de cultivos Agrícolas, Cria de Animales, elaboracion de carbon vegetal	Accionista	Nominativas Endosables	GS. 500.000.000	90%
	Presidente	Neu Genetik S.A.		Accionista	Nominativas Endosables	GS. 1.000.000.000	1%
Pilar Troche	Vicepresidente	Terralinda SA	Cultivos de cultivos Agrícolas, Cria de Animales, elaboracion de carbon vegetal	Accionista	Nominativas Endosables	GS. 500.000.000	10%
Ana Carolina Ferreira	Director	No aplicable (N/A)					
Fernando Velazquez	Sindico Titular	No aplicable (N/A)					
Diana Marin	Sindico Suplente	No aplicable (N/A)					

Vinculaciones por Cargos

Vinculación por Cargos					
Nombre y Apellido	Cargo en la Empresa Emisora	Empresa vinculada	Actividad de la empresa vinculada	Cargo que Ocupa	Antigüedad en el cargo
Miguel O. Rolon	Presidente	Desing Center S.A.	Constructora	Presidente	20 Años (Actualidad)
	Presidente	Greeland S.A.	Servicios de Maquinarias	Presidente	13 Años (Actualidad)
Pilar Troche	Vicepresidente	No aplicable (N/A)			
Ana Carolina Ferreira	Director	Desing Center S.A.	Constructora	Administrativo	9,10 Años (Actualidad)
Feernando Velazquez	Sindico Titular	No aplicable (N/A)			
Diana Marin	Sindico Suplente	No aplicable (N/A)			

3.3 Vinculación por deudas: No posee.

3.4 Vinculación por contratos: No posee.

4. Información Económica – Financiera – Patrimonial

4.1 Información comparativa en columnas de los últimos tres ejercicios y última información trimestral cerrada (En Guaraníes)

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/6/2025
ACTIVOS				
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalente de efectivo	109.302.394	331.636.901	1.876.990.909	914.068.073
Cuentas por cobrar comerciales	-	4.992.285.500	7.297.459.214	9.487.214.242
Otros créditos	6.672.311.656	4.892.667.773	6.255.498.756	7.244.718.820
Inventarios	126.368.501.987	133.750.080.265	140.983.414.978	83.646.538.120
Activos prendados en Garantía	-	-	-	-
Total activos corrientes	133.150.116.037	143.966.670.439	156.413.363.856	101.292.539.255
Activos no Corrientes				
Otros créditos	248.330.800	248.330.800	248.330.800	248.330.800
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	-	-
Inversiones Asociadas	1.532.674.155	1.532.674.155	1.532.674.155	1.532.674.155
Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto	39.484.877.928	38.222.727.206	38.890.631.753	108.308.206.231
Activos disponibles para la venta	-	-	-	-
Activos intangibles	3.985.281.277	2.910.964.552	1.865.643.815	1.893.071.483
Goodwill	-	-	-	-
Total activos no corrientes	45.251.164.160	42.914.696.713	42.537.280.522	111.982.282.669
Total Activos	178.401.280.197	186.881.367.152	198.950.644.379	213.274.821.924
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO				
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar comerciales	12.110.373	544.894.644	4.465.596.858	11.121.500.919
Préstamos a corto plazo	4.731.740.204	8.875.713.886	9.440.226.312	13.808.513.237
Porción corriente de la deuda a corto plazo	-	93.031.395	-6.906.059	812.344.612
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	8.738.948	29.949.340	104.064.511	484.846.979
Impuestos a pagar	-	8.537.147	109.157.060	74.156.416
Provisiones	48.732.753	-	-	-
Otros pasivos corrientes	2.684.939.922	1.577.059.830	57.797.255	279.506.368
Total Pasivos Corrientes	7.486.262.200	11.129.186.242	14.169.935.937	26.580.868.531
Pasivos no corrientes				
Préstamos a largo plazo	56.367.639.677	55.118.148.175	51.806.577.982	53.329.325.976
Porción no corriente de la deuda a largo plazo	-	6.354.773.639	18.028.132.507	17.912.136.413
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	56.367.639.677	61.472.921.814	69.834.710.489	71.241.462.389
Total Pasivos	63.853.901.877	72.602.108.056	84.004.646.426	97.822.330.920
Patrimonio Neto				
Capital integrado	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000	7.200.000.000
Reserva de revalúo	1.461.037.424	1.461.037.424	1.461.037.424	1.461.037.424
Reserva legal	61.308.781	187.370.041	220.576.451	220.576.451
Reservas Especiales	-	-	-	-
Reservas Facultativas	-	-	-	-
Reserva de revalúo Técnico	109.296.753.974	109.296.753.974	109.296.753.974	109.296.753.974
Diferencia transitoria por conversión	-	-	-	-
Resultados acumulados	-3.471.721.859	-3.865.902.343	-3.232.369.896	-2.725.876.845
Subtotal	114.547.378.320	114.279.259.096	114.945.997.953	115.452.491.004
Interés Minoritario	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	114.547.378.320	114.279.259.096	114.945.997.953	115.452.491.004
Total Pasivos y Patrimonio Neto	178.401.280.197	186.881.367.152	198.950.644.378	213.274.821.924

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/6/2025
Ventas	905.325.309	5.896.618.093	11.335.823.350	6.852.293.870
Costo de ventas	0	0	0	(1.782.273.260)
Utilidad bruta	905.325.309	5.896.618.093	11.335.823.350	5.070.020.610
Gastos de ventas	(9.958.222)	(173.123.810)	(237.943.416)	(20.400)
Gastos administrativos	(1.927.508.401)	(4.122.915.821)	(4.817.467.833)	(2.986.571.511)
Otros ingresos y gastos operativos	6.995.511.922	3.266.244.922	591.905.373	300.000.006
Resultado operativo	5.963.370.608	4.866.823.384	6.872.317.474	2.383.428.705
Ingresos financieros - neto	3.038.647.383	360.405.326	1.276.420.877	1.312.794.550
Gastos financieros - neto	(9.992.529.332)	(5.486.810.787)	(7.370.231.778)	(3.189.729.205)
Subtotal	(990.511.341)	(259.582.077)	778.506.573	506.494.050
Resultado de inversiones en asociadas	0	0	0	0
Resultados ordinarios antes de impuesto a la renta y participación minoritaria	(990.511.341)	(259.582.077)	778.506.573	506.494.050
Resultado participación minoritaria	0	0	0	0
Resultado ordinario antes del impuesto a la renta	(990.511.341)	(259.582.077)	778.506.573	506.494.050
Impuesto a la renta y Reserva Legal	(1.528.740.673)	(8.537.147)	(144.974.127)	0
Resultado neto de actividades ordinarias	(2.519.252.014)	(268.119.224)	633.532.446	506.494.050
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	(2.519.252.014)	(268.119.224)	633.532.446	506.494.050
Utilidad neta por acción ordinaria	0	0	0	0

4.2 Ratios y otras variables de los últimos tres ejercicios y de la última información trimestral. (En Guaraníes)

Datos/Ratios	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Ingresos Operativos Netos	905.325.309	5.896.618.093	11.335.823.350	6.852.293.870
Resultados Netos	-2.519.252.014	-268.119.224	633.532.446	506.494.050
Activo Total	178.401.280.197	186.881.367.152	198.950.644.379	213.274.821.924
Pasivo Total	63.853.901.877	72.602.108.056	84.004.646.426	97.822.330.920
Deudas Financieras	61.099.379.881	63.993.862.061	61.246.804.294	67.137.839.213
Margen líquido				
(Resultado Neto/Ingresos Operativos Netos)	-278,27%	-4,55%	5,59%	7,39%
Rentabilidad del Activo				
(Resultado Neto/Activo Total)	-1,41%	-0,14%	0,32%	0,24%
Rentabilidad del Patrimonio				
(Resultado Neto/Patrimonio Neto)	-2,20%	-0,23%	0,55%	0,44%
Liquidez corriente				
(Activo Corriente/Pasivo Corriente)	17,79	12,94	11,04	3,81
Ratio de Prueba Ácida				
[(Activo Corriente – Bienes de Cambio)/Pasivo Corriente]	0,91	0,92	1,09	0,66
Apalancamiento respecto al Activo				
(Pasivo Total/Activo Total)	0,36	0,39	0,42	0,46
Apalancamiento respecto al Patrimonio				
(Pasivo Total/Patrimonio Neto)	0,56	0,64	0,73	0,85

4.3 Deudas financieras: Bancarias, Bursátiles y otras deudas al ultimo trimestre 30/06/2025.

DEUDAS FINANCIERAS

PASIVO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimien to	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Banco Basa S.A. - Préstamo CP	-	1.768.642,00	13.808.513.237	30/6/2026	Vigente	Hipotecaria
Intereses préstamos a pagar	-	752.015,24	5.871.291.305	30/6/2026	Vigente	
(-) Intereses a Devengar	-	(752.015,24)	(5.871.291.305)	30/6/2026	Vigente	
Totales	-	1.768.642,00	13.808.513.237			

PASIVO NO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimien to	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Banco Basa S.A. - Préstamo LP	-	6.830.604,00	53.329.325.976	31/3/2032	Vigente	Hipotecaria
Intereses préstamos a pagar	-	2.378.954,71	18.573.474.792	31/3/2032	Vigente	
(-) Intereses a Devengar	-	(2.378.954,71)	(18.573.474.792)	31/3/2032	Vigente	
Totales	-	6.830.604,00	53.329.325.976			

OTROS PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Tarjeta de Crédito a Pagar	3.187.777	-	3.187.777	31/12/2025	Vigente	Título
Seguros a Pagar M/E	29.880.000	17.739,00	138.495.646	31/12/2025	Vigente	Título
Impuestos a la renta a Pagar	74.517.363	-	74.517.363	11/2/2026	Vigente	Título
Remuneración y cargas sociales a pagar	416.424.907	-	416.424.907	31/12/2025	Vigente	Título
Intereses Bonos a pagar	1.337.575.342	91.369,86	2.050.937.301	30/6/2026	Vigente	Título
(-) Intereses Bonos a Devengar	(877.500.000)	46.250,00	1.238.592.713	30/6/2026	Vigente	Título
Totales	984.085.389	62.859	1.444.970.282			

PASIVO NO CORRIENTE

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
BONOS CORPORATIVOS	10.000.000.000	1.000.000,00	17.807.410.000	31/3/2029	Vigente	Título
Intereses Bonos a pagar	2.714.688.356	46.630,14	3.078.748.977	31/3/2029	Vigente	Título
(-) Intereses Bonos a Devengar	(2.624.801.370)	(44.729,45)	2.974.022.525	31/3/2029	Vigente	Título
Totales	10.089.886.986	1.001.901	17.912.136.452			

4.3 Deudas financieras: Bancarias, Bursátiles y otras deudas al ultimo trimestre 30/06/2025.

DEUDAS COMERCIALES

PASIVO CORRIENTE							
Entidad	Gs.	Monto	USD.	Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
A.C.IMPORTACIONES SA	14.201.973			14.201.973	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
A.I.T. SOCIEDAD ANONIMA	17.010.000			17.010.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
ADMINISTRACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD - ANDE	73.387.886			73.387.886	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
ALFREDO BAREIRO BOGADO	970.000			970.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
ANABELLA LUCIANA PINO VILLAGRA	2.750.000			2.750.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
ANGEL JOSE BURRO URBIETA	900.000			900.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
ARAMI DE LOS SANTOS DUARTE FRANCO	1.200.000			1.200.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
ASISMED S.A.	3.037.550			3.037.550	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
ASOC.ASUNCION CONVENTION - VISITORS BUREAU	1.800.000			1.800.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
ATLANTIC SOCIEDAD ANONIMA	32.260.798			32.260.798	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
EMISORA -ATLANTIC S.A.E-							
BE-CA S.R.L.	409.000			409.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
BRIO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	12.952.960			12.952.960	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
CAFEPAR SA	32.987.318			32.987.318	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
CAMINOS DEL VINO SOCIEDAD ANONIMA	14.150.298			14.150.298	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
CARLOS ENRIQUE ESPINOLA ROJAS	317.000			317.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
CASA MODIGA SA	2.582.453			2.582.453	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
CENTRO GAROFALO SOCIEDAD ANONIMA	5.260.750			5.260.750	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
CLARA INES VEGA OCAMPOS	340.000			340.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
CODE 100 S.A.	590.000			590.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
COMPAÑIA PARAGUAYA DE COMUNICACIONES SA -COPACO SA	3.404.941			3.404.941	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
CONSULTORA CREACION DE IDEAS	11.017.577			11.017.577	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD							
DECANTER IMPORTADORA DE VINOS SOCIEDAD DE RESPONSA	645.000			645.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
DIANA ELIZABETH MARIN	500.000			500.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
DIAZ E HIJOS SA	353.700			353.700	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
EDELTEX SA	2.362.500			2.362.500	30/8/2025	Pendiente	A sola firma
EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS DEL PARAGUAY SA -E	62.093			62.093	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
ENLACE SOLUCIONES CORPORATIVAS S.A.	900.000			900.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
EZ PARAGUAY E.A.S.	1.415.000			1.415.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
FREDY ANTONIO GOMEZ MALDONADO	4.301.475			4.301.475	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
FRUCTUS TERRAE SACI	80.227.179			80.227.179	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
FRUTOS DE LOS ANDES S.R.L.	7.483.200			7.483.200	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
GLOBAL MARKET S.R.L. IMPORT - EXPORT	1.200.000			1.200.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma
GLORIA LUCILA RIOS CAREAGA FRANCO	300.000			300.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
GUSTAVO VILLARTE	240.000			240.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
HI SERVICIOS GENERALES S.R.L.	1.599.000			1.599.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
HUGO CARLOS TARABAL FRETES	200.000			200.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma

4.3 Deudas financieras: Bancarias, Bursátiles y otras deudas al ultimo trimestre 30/06/2025.

DEUDAS COMERCIALES

PASIVO CORRIENTE							
Entidad	Gs.	Monto USD.	Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía	
IMPRESA MODELO SA	6.384.000		6.384.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
INDUSTRIA METALURGICA ACOSTA RAMOS S.R.L	5.610.000		5.610.000	30/9/2025	Pendiente	A sola firma	
INK-NDM SRL	1.140.000		1.140.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
INVERSION Y DESARROLLO EN EMERG.MEDICAS SA -GRUPO	1.100.000		1.100.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
JOSE MARIA GUTIERREZ VARGAS	1.900.000		1.900.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
JOSE MARIA LIVIERES GUGGIARI	1.420.677		1.420.677	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
JUAN JOSE ROTELA AZCONA	3.518.500		3.518.500	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
JUAN RAMON PINTOS	770.000		770.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
KUBE SA	20.581.110		20.581.110	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
LA CONSOLIDADA SA DE SEGUROS	29.880.000		29.880.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
LA FENICE SA	4.000.000		4.000.000	30/9/2025	Pendiente	A sola firma	
LA GIOCONDA SA	4.380.000		4.380.000	30/9/2025	Pendiente	A sola firma	
LAVATT SOCIEDAD ANONIMA	16.741.240		16.741.240	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
LILIANA CERAFINA MEZA VERA	3.000.000		3.000.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
LONDON IMPORT SA	6.935.154		6.935.154	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
LUCIA GUILLERMINA TAMAY GONZALEZ	573.000		573.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
M. G. EXPORTADORA E IMPORTADORA SRL	2.185.200		2.185.200	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
MARIO ALBERTO VERGARA	12.000.000		12.000.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
MANUFACTURA DE PILAR SA	219.080.720		219.080.720	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
MARIA SUSANA MENDOZA SOLIZ	33.962.500		33.962.500	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
MARTA CECILIA LEAL ROLON	1.044.000		1.044.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma	
MAXILUZ SOCIEDAD ANONIMA	78.000		78.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
MORAGRO S.A	840.000		840.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
MYRIAN SUSANA SOLIZ DE MENDOZA	43.947.145		43.947.145	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
NICOLAS GONZALEZ ODDONE SA	223.622.140		223.622.140	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
EMISORA DE CAPITAL ABIE							
NUCLEO SA	7.138.420		7.138.420	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
OVEJA NEGRA S.R.L.	10.502.000		10.502.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
PAMELA ELOISA BAUMGARTEN OROA	385.000		385.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
PAVISA SOCIEDAD ANONIMA	10.040.000		10.040.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
PCG AUDITORES CONSULTORES	25.740.000		25.740.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
PEDRO CACERES GOMEZ	11.000.000		11.000.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
PEREZ RAMIREZ Y COMPAÑIA SACI	3.040.000		3.040.000	30/9/2025	Pendiente	A sola firma	
PRODUCTOS CONGELADOS S.A. - PROCON S.A.-	131.800		131.800	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
RAFAEL KOHAN	7.136.250		7.136.250	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
RIEDER Y CIA. SACI	460.000		460.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
ROSA MARLENE FRANCO DE ACHUCARRO	9.571.000		9.571.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
S & K S.A.	7.821.150		7.821.150	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	
S T A R SRL	990.000		990.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma	
SANRI SA	10.634.223		10.634.223	30/12/2025	Pendiente	A sola firma	

4.3 Deudas financieras: Bancarias, Bursátiles y otras deudas al ultimo trimestre 30/06/2025.

DEUDAS COMERCIALES

PASIVO CORRIENTE							
Entidad	Gs.	Monto	USD.	Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
SASTRERIA SPORTFINO E.A.S.	12.213.000			12.213.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
SERVICIOS MEDICOS MIGONE SOCIEDAD ANONIMA	1.042.000			1.042.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma
SIMETRIA S.A	6.165.000			6.165.000	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
SISTERS SOCIEDAD ANONIMA	42.330.816			42.330.816	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
SOC. DE GESTION DE PRODUCTORES FONOGRAFICOS DEL PA	1.764.000			1.764.000	30/8/2025	Pendiente	A sola firma
STARSOFT SRL	4.410.100			4.410.100	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
TECNIFROST SOCIEDAD ANONIMA	100.000			100.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
TECNO ELECTRIC SA	2.399.400			2.399.400	30/8/2025	Pendiente	A sola firma
TELEF. CELULAR DEL PARAGUAY SAE - TELECEL SAE-	1.021.000			1.021.000	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
TK ELEVADORES PARAGUAY S.R.L	4.316.207			4.316.207	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
TUPI RAMOS GENERALES S.A.	23.580.000			23.580.000	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
VALORES CASA DE BOLSA SA	117.091.762			117.091.762	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
VRO PARDO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	6.807.100			6.807.100	30/8/2025	Pendiente	A sola firma
WINE BAR S.R.L.	7.380.000			7.380.000	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
ALIANZA GARANTIA SEGUROS Y REASEGUROS S.A.		18.177,00		141.915.292	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
AUTOMOTORES Y MAQUINARIA SAECA		459.004,34		3.583.635.074	30/6/2026	Pendiente	A sola firma
COMAGRO		31.606,55		246.765.295	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
DVA AGRO PARAGUAY S.R.L.		21.793,00		170.146.886	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
EDYDSI		1.050,00		8.197.781	30/9/2025	Pendiente	A sola firma
EMPRESA DE DESARROLLO Y DISTRIBUCION DE SISTEMAS		330,00		2.576.445	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
FELLER - RATE CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA - S		2.000,00		15.614.820	30/7/2025	Pendiente	A sola firma
GABA AGRICULTURE SOCIEDAD ANONIMA		35.400,06		276.382.782	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
IMPORTADORA ALEMANA SA		26.501,21		206.905.812	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
IMPORTCLIMA SOCIEDAD ANONIMA		2.923,00		22.821.059	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
NETWORKERS S.R.L.		3.943,00		30.784.618	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
OLAM SRL		2.577,92		20.126.878	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
SANRI S.A		6.356,00		49.623.898	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
SOMAX		147.355,95		1.150.468.318	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
YURUMI SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		37.260,00		290.904.097	30/12/2025	Pendiente	A sola firma
TOTALES	1.313.223.265		796.278,03	7.530.092.319			
PASIVO NO CORRIENTE							
Entidad	Gs.	Monto	USD.	Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
Totales	-	-	-	-			

4.4 Deudas Privilegiadas, Garantías Prendarias o hipotecas a favor de terceros: Al ultimo trimestre 30/06/2025, PROBERIS S.A.E. posee una deuda hipotecaria a favor de Banco BASA S.A.

DEUDAS FINANCIERAS

PASIVO CORRIENTE

Entidad	Gs.	Monto USD.	Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
Banco Basa S.A. - Préstamo CP	-	1.768.642,00	13.808.513.237	30/6/2026	Vigente	Hipotecaria
Intereses préstamos a pagar	-	752.015,24	5.871.291.305	30/6/2026	Vigente	
(-) Intereses a Devengar	-	(752.015,24)	(5.871.291.305)	30/6/2026	Vigente	
Totales	-	1.768.642,00	13.808.513.237			

PASIVO NO CORRIENTE

Entidad	Gs.	Monto USD.	Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
Banco Basa S.A. - Préstamo LP	-	6.830.604,00	53.329.325.976	31/3/2032	Vigente	Hipotecaria
Intereses préstamos a pagar	-	2.378.954,71	18.573.474.792	31/3/2032	Vigente	
(-) Intereses a Devengar	-	(2.378.954,71)	(18.573.474.792)	31/3/2032	Vigente	
Totales	-	6.830.604,00	53.329.325.976			

5. Trayectoria en el Mercado Bursátil

5.1 Año de ingreso: 2022

5.2. Registro en Bolsa

5.2.1. Registro en SIV: según Certificado de Registro N° 144_26122022 de fecha 26/12/2022.

5.2.2. Registro en la BVPASA: según Res. BVPASA N° 2.565/23 de fecha 03/01/2023.

5.3 Categoría bajo la cual fue registrada: Sociedad Anónima Emisora.

5.4. Cuadro resumen de todas las emisiones

EMISIONES DE RENTA VARIABLE: No se registra a la fecha.

EMISIONES DE RENTA FIJA:

REGISTRO DE EMISIÓN	FECHA	PROGRAMA	SERIE	MONEDA	MONTO EMITIDO	MONTO COLOCADO	MONTO VENCIDO	SITUACION	DESTINO DE LA EMISION
040_13032023	13/3/2023	USD1	1	USD	500.000	500.000	0	ACTIVO	Los fondos serán destinados a Capital del proyecto HILTON GARDEN INN AVIADORES
040_13032023	13/3/2023	USD1	2	USD	500.000	500.000	0	ACTIVO	Los fondos serán destinados a Capital del proyecto HILTON GARDEN INN AVIADORES
039_13032023	13/3/2023	G1	1	USD	2.500.000.000	2.500.000.000	0	ACTIVO	Los fondos de la emisión serán destinados entre 0% y 40% a Capital Operativo para la ejecución, el desarrollo y la construcción de Edificio Solcity 1; y entre 0% y 100% a Capital Operativo del Proyecto Hilton Garden Inn Aviadores
039_13032023	13/3/2023	G1	2	USD	3.500.000.000	3.500.000.000	0	ACTIVO	Los fondos de la emisión serán destinados entre 0% y 40% a Capital Operativo para la ejecución, el desarrollo y la construcción de Edificio Solcity 1; y entre 0% y 100% a Capital Operativo del Proyecto Hilton Garden Inn Aviadores.
039_13032023	13/3/2023	G1	3	USD	4.000.000.000	4.000.000.000	0	ACTIVO	Los fondos de la emisión serán destinados entre 0% y 40% a Capital Operativo para la ejecución, el desarrollo y la construcción de Edificio Solcity 1; y entre 0% y 100% a Capital Operativo del Proyecto Hilton Garden Inn Aviadores.

5.5. Detalle de las emisiones vigentes, calendario de pagos: No se registra a la fecha.

5.6. Antecedentes de suspensiones/prohibiciones: No se registra a la fecha.

6. Factores de Riesgo

6.1. Riesgos macroeconómicos:

• Riesgos tipo de cambio:

Un aumento considerable de la cotización del dólar podría resultar perjudicial para la empresa, pues encarecería los costos de obra. Sin embargo, teniendo en cuenta que en los últimos años la moneda ha demostrado cierta estabilidad y que el Banco Central ha demostrado una política cambiaria eficiente se estima un tipo de cambio libre de bruscas fluctuaciones para los próximos años.

• Riesgos de tasa de interés:

Una suba en el promedio de tasas de interés podría afectar el costo de financiamiento de la empresa. Sin embargo, la compañía demuestra un bajo nivel de endeudamiento acompañado de un elevado nivel de liquidez.

• Riesgos por inflación:

Un aumento en la tasa de inflación puede afectar considerablemente a la empresa, sin embargo, Paraguay se ha mantenido con una tasa de inflación baja en los últimos 10 años, consideramos que se proyecta a seguir ese rumbo.

6.2. Riesgos político-sociales:

Cambios en leyes y regulaciones que afectan sus operaciones. La inestabilidad política puede frenar proyectos de construcción y afectar el turismo. Conflictos sociales con comunidades locales pueden generar oposición a sus actividades. Además, la burocracia pueden entorpecer la gestión y aumentar los costos.

6.3. Riesgos legales:

El fiel cumplimiento de contratos de alquileres, ventas a largo plazo se encuentra reglamentada por el código civil. Cambios en el marco legal podrían alterar la condición general del mercado y repercutir en los derechos sobre el arrendador como inquilino y al comprador de unidades.

6.4. Riesgos ambientales:

La compañía cumple con todas las normas ambientales establecidas por el MADES (Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible) realizando procesos de tratamiento de residuos en instalaciones conforme a todas las reglamentaciones aprobadas y vigentes.

6.5. Riesgos de la industria:

Riesgos propios de la industria como fluctuaciones en los costos de materiales y mano de obra en construcción. En el sector hotelero, la estacionalidad y cambios en la demanda turística afectan los ingresos. En agronegocios, factores climáticos y variaciones en precios de mercado impactan la producción. Además, la competencia intensa en todos los sectores puede reducir la rentabilidad.

6.6. Riesgos propios de la empresa/proyecto: Económico - Financiero:

Debido a cambios en las políticas de pago por parte de inquilinos y clientes se podría alterar los estados financieros de la compañía.

7. Hechos Relevantes: no registra hechos relevantes.

ANEXO I

Uso de Fondos establecidos según acta de directorio Acta de Directorio N°92 de fecha 16/07/2025.

Reestructuración de deudas: la reestructuración de pasivos podrá comprender entre 0% y 50% del monto contemplado en el programa de emisión. Los pagos incluyen capital sobre la operación de crédito con garantía hipotecaria según detalle:

Entidad	Monto		Equivalente en Gs.	Vencimiento	Estado	Garantía
	Gs.	USD.				
Banco Basa S.A. - Préstamo CP	-	1.768.642,00	13.808.513.237	30/6/2026	Vigente	Hipotecaria
Intereses préstamos a pagar	-	752.015,24	5.871.291.305	30/6/2026	Vigente	
(-) Intereses a Devengar	-	-752.015,24	-5.871.291.305	30/6/2026	Vigente	
Totales	-	1.768.642,00	13.808.513.237			

La garantía corresponde a la sociedad y no se realizará levantamiento de garantía.

Capital operativo Sol City: Entre el 0 % y el 20 % del capital operativo será destinado a financiar las etapas de ejecución, desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario Sol City 1.

Concepto	Producto	Monto	Proveedor
Pago a proveedores	Construcción del Edificio Sol City	Usd. 250.000	Design Center S.A.

Los fondos serán aplicadas a operación con relacionadas/vinculadas. La empresa Constructora Design Center S.A. se encuentra vinculada al Sr. Miguel Rolón, quien posee el 99% de las acciones de dicha sociedad, así como también el 99% de las acciones de Proberis S.A.E.

Capital operativo: entre 0% y 100% para capital operativo (incluye compra o importación de mercaderías; pagos a proveedores de bienes y servicios, ya sea al contado o a crédito; pago de honorarios profesionales; pagos de haberes a empleados; pagos de seguros; pago de impuestos, salvo aquellos que puedan identificarse específicamente con actividades de financiamiento o inversión; pagos por contratos mantenidos para fines comerciales; intereses pagados por pasivos).

Los fondos no serán aplicados a operaciones con relacionadas/vinculadas

PROBERIS s.a.e

INVERSIONES INTELIGENTES