

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

**MERCOESTE S.A.E.C.A.**



**Denominación Del Programa: G3**

**Monto del Programa y Moneda: G. 15.000.000.000  
(Guaraníes quince mil millones)**

**REGISTRADO SEGÚN CERTIFICADO DE REGISTRO DE LA SIV N°  
PEG\_39\_24122025 DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 2025**

**SANTA RITA – PARAGUAY**

**Noviembre- 2025**

## TABLA DE CONTENIDO

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE MERCOESTE.....     | 3  |
| RESUMEN DEL PROGRAMA .....                                | 4  |
| LEYENDA PARA EL INVERSIONISTA .....                       | 7  |
| GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS .....                 | 8  |
| PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN.....    | 9  |
| 1) Antecedentes.....                                      | 9  |
| 2) Características Generales del Programa .....           | 9  |
| PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....                | 12 |
| 1) Información General.....                               | 12 |
| 2) Estructura Organizacional .....                        | 14 |
| 3) Vinculaciones .....                                    | 20 |
| 4) Información Económica - Financiera - Patrimonial ..... | 21 |
| 5) Trayectoria en el Mercado Bursátil .....               | 23 |
| 6) Factores de Riesgo.....                                | 25 |
| 7) Hechos relevantes .....                                | 25 |

## DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE MERCOESTE

### **MERCOESTE S.A.E.C.A.** **PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISION GLOBAL DE BONOS**

MERCOESTE es una S.A.E.C.A, 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 MERCOESTE.

#### **“Programa de Emisión Global registrado según Certificado de Registro SIV N° PEG\_39\_24122025”**

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 MERCOESTE.

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 Superintendencia 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 MERCOESTE. 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 2025

RUBEN AURELIO ROMERO VALLEJOS  
**Presidente**

Rubén Aurelio Romero Vallejos  
**Presidente**

## 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.

| MERCOESTE                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |             |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Programa</b>                                                     | Los bonos se emitirán bajo el Programa registrado según Certificado de Registro SIV N° PEG_39_24122025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |             |
| <b>Denominación del Programa</b>                                    | G3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |             |
| <b>Monto del Programa y Moneda</b>                                  | Guaraníes 15.000.000.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |             |
| <b>Forma de emisión de los bonos</b>                                | Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la BVPASA y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias, pagos de capital, e intereses correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del SEN, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la BVPASA. |                       |             |
| <b>Series</b>                                                       | 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. MERCOESTE establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |             |
| <b>Cortes mínimos</b>                                               | G. 1.000.000 (guaraníes un millón)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |             |
| <b>Plazo de vencimiento</b>                                         | Se emitirán con un plazo de vencimiento de entre 1.095 días (3 años) a 1.825 días (5 años), y según lo especifique el Complemento de Prospecto correspondiente a cada Serie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |             |
| <b>Garantía</b>                                                     | Garantía Común.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |             |
| <b>Tasa de Interés</b>                                              | A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |             |
| <b>Lugar y forma de pago de Vencimientos de capital e intereses</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |             |
| <b>Forma de pago de capital</b>                                     | A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |             |
| <b>Forma de pago de intereses</b>                                   | A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |             |
| <b>Destino de los Fondos</b>                                        | 100% Sustitución de deuda de corto plazo por deuda largo plazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |             |
|                                                                     | <b>DESTINO DE LOS FONDOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>15.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

| MERCOESTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                 |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>100% REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS GS.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>GS.</b>    | <b>GARANTÍA</b> | <b>VENCIMIENTO</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BANCO BASA S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.200.000.000 | NO              | 14/08/2026         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BANCO GNB PY S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 570.000.000   | HIPOTECA*       | 28/10/2026         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BANCO RIO S.A.E.C.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 420.000.000   | NO              | 09/02/2026         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | FIC S.A. DE FINANZAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.900.000.000 | NO              | 06/08/2026         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SOLAR BANCO S.A.E.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.075.000.000 | NO              | 19/05/2026         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SUDAMERIS BANK S.A.E.C.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3.835.000.000 | HIPOTECA*       | 06/04/2026         |
| <p>Los montos presentados por las distintas entidades para la reestructuración de los pasivos son de carácter estimativo y únicamente contemplan el capital, excluyendo los intereses que pudieran generarse en el transcurso del proceso, por lo que los montos podrían variar.</p> <p>La definición de los pagos de reestructuración de pasivos está sujeto a la fecha que se defina emitir los bonos y las condiciones del mercado bursátil en ese momento.</p> <p>Los fondos captados no serán destinados a realizar pagos a personas o entidades vinculadas.</p> <p>*Las garantías constituidas no serán levantadas con el pago de la deuda.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                 |                    |
| <b>Procedimiento en caso de Incumplimiento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Se estará a lo establecido en el Reglamento del Sistema Electrónico de Negociación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                 |                    |
| <b>Representante de Obligacionistas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mersan Abogados S.R.L. con las facultades previstas en la Ley de Mercado de Valores y en el Código Civil. Esta designación en sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                 |                    |
| <b>Rescate Anticipado</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Conforme a lo establecido en el Art. 58 de la Ley 5810/2017 y la Resolución BVPASA N° 3090/24 de fecha 12/09/2024, 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. El procedimiento y las condiciones para realizar los rescates deberán estar establecidos en las Actas de Emisión de cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.</p> <p>Precio: A la par.</p> <p>Monto: Monto total de la serie a ser rescatada.</p> |               |                 |                    |
| <b>Agente organizador</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CADIEM Casa de Bolsa S.A. Quesada 4926, Edificio Atlas Center Piso 6. Tel.: 610 720 R.A. Horario de atención: 8:30 a 17:00 E-mail: cadiem@cadiem.com.py Página web: www.cadiem.com.py                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                 |                    |
| <b>Agente Colocador</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CADIEM Casa de Bolsa S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                 |                    |
| <b>Sistemas de liquidación y compensación</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscrito 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 exclusiva del emisor. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de

**Rubén Aurelio Romero Vallejos**  
**Presidente**

Prospecto del Programa de Emisión Global G3 MERCOESTE S.A.E.C.A.

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 Superintendencia de Valores, la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., CADIEM Casa de Bolsa S.A. y Mercoeste S.A.E.C.A.

Rubén Aurelio Romero Vallejos  
**Presidente**

Prospecto del Programa de Emisión Global G3 MERCOESTE S.A.E.C.A.

## LEYENDA PARA EL INVERSIONISTA

**Señor inversionista:** Antes de efectuar su inversión usted debe informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos. El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

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

### **SUPERINTENDENCIA DE VALORES**

Dirección: Federación Rusa y Augusto Roa Bastos-Piso 2 Edificio Principal–  
Asunción, Paraguay  
Teléfono: +595 619 2988  
Web: <https://siv.bcp.gov.py/>  
Correo Electrónico: [mesiv@bcp.gov.py](mailto:mesiv@bcp.gov.py)

### **BOLSA DE VALORES Y PRODUCTOS DE ASUNCION S.A.**

Dirección: Gonzalo Bulnes 830 – Asunción, Paraguay  
Teléfono: +595 21 728 9123  
Web: [www.bolsadevalores.com.py](http://www.bolsadevalores.com.py)  
Correo Electrónico: [bolsa@bolsadevalores.com.py](mailto:bolsa@bolsadevalores.com.py)

### **MERCOESTE S.A.E.C.A.**

Dirección: Ruta 6º km 208 Centro, Santa Rita – Paraguay.  
Teléfono: 0673 221 625  
Correo electrónico: [bvalores@mercoeste.com.py](mailto:bvalores@mercoeste.com.py)  
Web: <https://www.mercoeste.com.py/>

### **CADIEM CASA DE BOLSA S.A.**

Dirección: Quesada 4926, Edificio Atlas Center, Piso 6  
Teléfono: 021 610 720  
Correo electrónico: [cadiem@cadiem.com.py](mailto:cadiem@cadiem.com.py)  
Web: [www.cadiem.com.py](http://www.cadiem.com.py)

## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS

**a) Programa de Emisión Global:** Se entiende por Programa de Emisión Global a la emisión mediante la cual una entidad, estructura con cargo a un monto global, la realización de varias emisiones a través de Series.

**b) Series:** Representan al conjunto de títulos emitidos con idénticas características dentro de cada una de las mismas, instrumentados en un solo título global representativo de la serie. Las series pueden ser emitidas hasta alcanzar el monto total del Programa de Emisión Global registrado. Las emisiones de Series son correlativas por moneda y deben reunir las características establecidas en el Reglamento Operativo del SEN. El registro de cada serie que conforma el Programa de Emisión Global se realiza a través de la Bolsa, con un complemento de prospecto.

**c) Emisión:** Es el monto global emitido en una moneda determinada.

**d) Desmaterialización:** Se refiere a la eliminación de circulación de títulos físicos. En su reemplazo el emisor emite un Título Global representativo de cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global.

**e) Custodia:** Consiste en el resguardo, a cargo de la Bolsa, de los títulos globales emitidos por el Emisor y que corresponden a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. La custodia será realizada bajo los términos establecidos en el Reglamento del SEN de la Bolsa.

**f) Título global de la Serie:** Corresponde al título emitido por el emisor vinculado a cada una de las Series que conforman el Programa de Emisión Global. El contenido del mismo debe ajustarse a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del SEN.

**g) SIV:** Superintendencia de Valores.

**h) BVA:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.

**i) SEN:** Sistema electrónico de negociación.

## PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN

### 1) Antecedentes

- 1.1. Aprobación del Programa de Emisión por parte de la sociedad por Acta de Directorio N° 154 del 31 de octubre de 2025.
- 1.2. Registro del Programa de Emisión en la SIV por Certificado de Registro N° PEG\_39\_24122025.

### 2) Características Generales del Programa

- 2.1. **Denominación del Programa de Emisión:** PEG G3.
- 2.2. **Moneda:** Guaraníes
- 2.3. **Monto total del programa de emisión:** G. 15.000.000.000 (Guaraníes quince mil millones)
- 2.4. **Tipo de títulos a emitir:** Bonos.
- 2.5. **Corte mínimo:** G. 1.000.000 (Guaraníes un millón)
- 2.6. **Bolsa en la cual se inscribirá el programa de emisión:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
- 2.7. **Forma de representación de los títulos-valores:** Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación (SEN). Este título otorga acción ejecutiva y se emitirá a nombre de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias, pagos de capital, e intereses correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscrito con la BVPASA.
- 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:** 100% Sustitución de deuda de corto plazo por deuda largo plazo.

| 100% REESTRUCTURACIÓN DE PASIVOS GS. | GS.           | GARANTÍA  | VENCIMIENTO |
|--------------------------------------|---------------|-----------|-------------|
| BANCO BASA S.A.                      | 4.200.000.000 | NO        | 14/08/2026  |
| BANCO GNB PY S.A.                    | 570.000.000   | HIPOTECA* | 28/10/2026  |
| BANCO RIO S.A.E.C.A.                 | 420.000.000   | NO        | 09/02/2026  |
| FIC S.A. DE FINANZAS                 | 4.900.000.000 | NO        | 06/08/2026  |
| SOLAR BANCO S.A.E.                   | 1.075.000.000 | NO        | 19/05/2026  |
| SUDAMERIS BANK S.A.E.C.A.            | 3.835.000.000 | HIPOTECA* | 06/04/2026  |

Los montos presentados por las distintas entidades para la reestructuración de los pasivos son de carácter estimativo y únicamente contemplan el capital, excluyendo los intereses que pudieran generarse en el transcurso del proceso, por lo que los montos podrían variar.

La definición de los pagos de reestructuración de pasivos está sujeto a la fecha que se defina emitir los bonos y las condiciones del mercado bursátil en ese momento.

Los fondos captados no serán destinados a realizar pagos a personas o entidades vinculadas.

\*Las garantías constituidas no serán levantadas con el pago de la deuda.

- 2.10. **Lugar y forma de pago:** A través del Agente de Pago designado por la BVPASA para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas de los Intermediarios de Valores para pagos a sus Comitentes de los montos afectados y declarados en el título global de cada serie a ser suscripto.
- 2.11. **Representante de Obligacionistas:** Mersan Abogados S.R.L Designado por Acta de Directorio N° 154 de fecha 31/10/2025.
- 2.12. **Agente Organizador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
- 2.13. **Agente Colocador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
- 2.14. **Rescate anticipado y Procedimiento:** Conforme a lo establecido en el Art. 58 de la Ley 5810/2017 y la Resolución BVPASA N° 3090/24 de fecha 12/09/2024, 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. El procedimiento y las condiciones para realizar los rescates deberán estar establecidos en las Actas de Emisión de cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.  
**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:** Garantía Común.
- 2.17. **Calificación de Riesgo:**



## INFORME DE CALIFICACIÓN

CORTE SETIEMBRE/2025

La emisión de la calificación del Programa de Emisión Global **PEG G3** de **MERCOESTE S.A.E.C.A.** se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley N° 3.899/09 y Resolución CNV CG N° 35/23.

**Fecha de calificación:** 13 de Noviembre de 2025

**Corte de Calificación:** 30 de Setiembre de 2025

**Calificadora:** Solventa&Riskmétrica S.A. Calificadora de Riesgos

Edificio Atrium 3er. Piso | Dr. Francisco Morra esq. Guido Spano |

Tel.: (+595 21) 660 439 (+595 21) 661 209 | E-mail: [info@syr.com.py](mailto:info@syr.com.py)

| MERCOESTE S.A.E.C.A.                                                                                                                                                                                                                                                               | CALIFICACIÓN LOCAL |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CATEGORÍA          | TENDENCIA    |
| PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL G3                                                                                                                                                                                                                                                      | pyBBB-             | Sensible (-) |
| BBB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. |                    |              |

**NOTA:** “La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender, mantener un determinado valor o realizar una inversión, ni un aval o garantía de una inversión y su emisor”.

La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender, mantener un determinado valor o realizar una inversión, ni un aval o garantía de una inversión y su emisor.

## PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

### 1) Información General

1.1. **Nombre de la Empresa:** MERCOESTE

1.2. **Naturaleza Jurídica:** S.A.E.C.A.

1.3. **Número de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes:** 80059879-2

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

Domicilio: Ruta 6° km 208 Centro, Santa Rita – Paraguay.

Teléfono: 0673 221 625

Dirección de Correo Electrónico: [bvalores@mercoeste.com.py](mailto:bvalores@mercoeste.com.py)

Encargado de Relaciones con el Mercado: Rubén Aurelio Romero Vallejos

Página WEB: <https://www.mercoeste.com.py/>

1.5. **Actividad Principal según Registro de RUC:** Comercio al por mayor de materiales de construcción.

1.6. **Actividad Secundaria según Registro de RUC:** Representación y distribución de marcas y productos.

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

Mercoeste S.A. se constituye el 23 de marzo del 2010. Duración de sociedad 99 años.

1.8. **Breve Reseña Histórica:**

Mercoeste S.A. se constituye el 23 de marzo de 2010 en Santa Rita, Paraguay. La empresa se ha iniciado en el rubro con la importación y distribución de pisos y azulejos, sanitarios y griferías. Producto de que se ha caracterizado desde el inicio por un enfoque dirigido hacia el cliente, se obtuvo una expansión a los centros del consumo del país.

Inicia sus actividades comerciales en abril del año 2011.

Hoy, la empresa posee varios locales, tanto en la Capital, como en las ciudades más importantes del país.

Ofrecemos a nuestros clientes, productos de las más reconocidas marcas del rubro, entre los cuales podemos citar a: Portobello, Roca, Incepa, Celite, Deca, Delta Porcelanatos, Elizabeth, Docol, Embramaco, Cecafi, Angelgres, Ceramfix, Cristofolletti, Corona Y American Standard.

Hemos agregado a nuestra cartera de distribución exclusiva en Paraguay a tres marcas líderes en su rubro, como lo son:

- ANJO QUIMICA, de Brasil (con sus líneas de pinturas inmobiliarias, automotivas y técnicas).
- CORTAG, de Brasil (con sus líneas de herramientas para la construcción).
- GRUPO COLCERAMICA, de Colombia (representación en Paraguay para sus líneas de lozas sanitarias y griferías Corona).
- MAPEI, de Italia, a través de su filial LATAM, sede en Argentina (representación exclusiva para todo el Paraguay de todas las líneas de pegamentos, adhesivos, aditivos y demás productos químicos destinados a la construcción civil y vial).
- LAUFEN, de Suiza (distribución exclusiva para todo el Paraguay de todas sus líneas de losas sanitarias, griferías, bañeras y complementos).

12

Rubén Aurelio Romero Vallejos  
Presidente

Prospecto del Programa de Emisión Global G3 MERCOESTE S.A.E.C.A.

- FORMIGRES, de Brasil (distribución exclusiva en todo el Paraguay de todos sus revestimientos, cerámicas y semigres).
- FANI METAIS, de Brasil (distribución exclusiva en todo el Paraguay de todas sus líneas de griferías y complementos).

Hoy día, nos hemos consolidado como uno de los mayores importadores en su rubro y mayor importador de porcelanatos en Paraguay, teniendo así Mercoeste, participación en gran parte de los proyectos realizados en nuestro país, contando con 7 tiendas. 1 en casa matriz y 6 sucursales, 2 centros de distribución, 40 vendedores y una flota de camiones propios de pequeño y gran porte.

## **MISION:**

Facilitar a nuestros clientes productos especializados y de alta gama, que permitan el mejoramiento de su calidad de vida y bienestar, y por consecuencia, la de nuestros colaboradores y accionistas.

## **VISION:**

Posicionarnos como referencia dentro del rubro y en el mercado donde actuamos.

## **VALORES:**

Estar totalmente al servicio del cliente.  
Velar por la calidad de vida de nuestros colaboradores.  
Trabajar por mejorar el ecosistema en donde actuamos.  
Ofrecer productos de la más alta calidad.

## **OBJETIVOS:**

Brindar productos y soluciones en terminación de construcciones, nacionales e importados.

### **1.9. Composición Accionaria al 30/09/2025:**

Capital Social (de acuerdo con el Artículo Quinto de los estatutos sociales) G.80.000.000.000

Representado por:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Acciones Ordinarias de Voto Múltiple | G. 80.000.000.000 |
| Acciones Ordinarias Simples          | N/A               |
| Capital Social                       | G. 80.000.000.000 |
| Capital Emitido                      | G. 80.000.000.000 |
| Capital Suscripto                    | G. 80.000.000.000 |
| Capital Integrado                    | G. 73.488.000.000 |
| Valor nominal de las acciones        | G. 1.000.000      |

### **Composición accionaria al 30/09/2025:**

| Accionista          | Cant. de Acc. | Valor nominal | Clase | Votos por Acción | Cant. Total de Votos | Monto en Gs.   | % Partic. En Capital |
|---------------------|---------------|---------------|-------|------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Ruben Romero        | 28.957        | 1.000.000     | OVM   | 5                | 144.785              | 28.957.000.000 | 39%                  |
| Nuevas Tierras S.A. | 23.230        | 1.000.000     | OVM   | 5                | 116.150              | 23.230.000.000 | 26%                  |
| Wilma Gullón        | 19.456        | 1.000.000     | OVM   | 5                | 97.280               | 19.456.000.000 | 32%                  |
| Miguel Benitez      | 1.884         | 1.000.000     | OVM   | 5                | 9.420                | 1.884.000.000  | 3%                   |
|                     |               |               |       |                  |                      | 73.488.000.000 | 100%                 |

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

| Accionista                    | Cant. de Acc. | Valor nominal | Clase | Votos por Acción | Cant. Total de Votos | Monto en Gs.   | % Partic. En Capital |
|-------------------------------|---------------|---------------|-------|------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| NUEVAS TIERRAS S.A.           | 23.230        | 1.000.000     | OVM   | 5                | 116.150              | 23.230.000.000 | 26%                  |
| RUBEN AURELIO ROMERO VALLEJOS | 28.957        | 1.000.000     | OVM   | 5                | 144.785              | 28.957.000.000 | 39%                  |
| WILMA GULLON DE ROMERO        | 19.456        | 1.000.000     | OVM   | 5                | 97.280               | 19.456.000.000 | 32%                  |

### 1.10. Bancos con los cuales opera:

Banco GNB Paraguay S.A.  
 Sudameris Bank S.A.E.C.A.  
 Bancop S.A.  
 Banco Continental S.A.E.C.A.  
 Banco Rio S.A.E.C.A.  
 Zeta Banco S.A.E.C.A.  
 Ueno Bank S.A.E.C.A.

## 2) Estructura Organizacional

### 2.1. Organigrama:



### 2.2. Directores y Altos funcionarios (Curriculum Vitae):

#### Directores y Síndicos:

Presidente : RUBEN AURELIO ROMERO VALLEJOS  
 14

Rubén Aurelio Romero Vallejos  
**Presidente**

Prospecto del Programa de Emisión Global G3 MERCOESTE S.A.E.C.A.

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Director Titular  | : WILMA GULLON DE ROMERO          |
| Director Titular  | : MIGUEL ANGEL BENITEZ ZARZA      |
| Director Titular  | : MATHEUS GERMAN LOPEZ FORLIN     |
| Director Titular  | : MAIDA LORENA CUENCA ORTIGOZA    |
| Director Suplente | : VICENTE RAMON SERVIN CASTILLO   |
| Síndico Titular   | : CESAR FIDELINO VILLALBA PAREDES |
| Síndico Suplente  | : GILBERTO DIAZ DEL PADRE         |

Designados para el ejercicio 2025 según Acta de Asamblea N.º 28 de fecha 14/03/2025.

## **Plana Gerencial:**

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Gerente General                 | : Ruben Aurelio Romero Vallejos |
| Gerente De Contabilidad         | : Vicente Ramón Servín Castillo |
| Gerente Administrativo          | : Elizabeth Peters Ocampos      |
| Gerente De Recursos Humanos     | : Liz Mabel Enciso Olazar       |
| Gerente Financiero Y De Compras | : Matheus German Lopez Forlin   |
| Gerente De Marketing & Ti       | : Ricardo Daniel Romero Gullón  |
| Gerente Comercial               | : Ricardo Daniel Romero Gullón  |

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

### **PRESIDENTE**

#### **Datos Personales**

|                     |                                                                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre y Apellido   | : RUBEN AURELIO ROMERO VALLEJOS                                                                        |
| Fecha de Nacimiento | : 02/12/1969                                                                                           |
| Nacionalidad        | : PARAGUAYA                                                                                            |
| Estado Civil        | : CASADO                                                                                               |
| Lugar de Nacimiento | : CORONEL BOGADO                                                                                       |
| Formación Académica | : LICENCIADO EN CIENCIAS CONTABLES Y ADMINISTRACION DE EMPRESAS - MASTER EN ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS |

### **Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN                  | ÚLTIMO CARGO                          | AÑO           |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A.               | PRESIDENTE – FUNDADOR                 | 2011-PRESENTE |
| LCR S.A.E.C.A.               | DIRECTOR                              | 2009-2019     |
| COMPAÑÍA DEKALPAR S.A.       | GERENTE FINANCIERO                    | 2006-2009     |
| AGRO GUARANI S.A.            | GERENTE FINANCIERO                    | 2006          |
| CITIBANK N.A.                | GERENTE DE VARIAS SUCURSALES          | 1991-2005     |
| COOPERATIVA COOMECEPAR LTDA. | AREA OPERACIONAL SUCURSAL ENCARNACION | 1988-1991     |

### **DIRECTOR TITULAR**

#### **Datos Personales**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Nombre y Apellido   | : WILMA GULLON DE ROMERO |
| Fecha de Nacimiento | : 01/02/1971             |

Nacionalidad : PARAGUAYA  
Estado Civil : CASADO  
Lugar de Nacimiento : YHU  
Formación Académica : 1er. Curso de contabilidad en la universidad católica

**Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN    | ÚLTIMO CARGO          | AÑO           |
|----------------|-----------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A. | DIRECTORA – FUNDADORA | 2011-PRESENTE |

**DIRECTOR TITULAR****Datos Personales**

Nombre y Apellido : MIGUEL ANGEL BENITEZ ZARZA  
Fecha de Nacimiento : 12/03/1998  
Nacionalidad : PARAGUAYO  
Estado Civil : SOLTERO  
Lugar de Nacimiento : PUERTO PARANAMBU  
Formación Académica : LICENCIADO EN CIENCIAS CONTABLES

**Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN            | ÚLTIMO CARGO                         | AÑO           |
|------------------------|--------------------------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A.         | DIRECTOR                             | 2011-PRESENTE |
| COMPAÑÍA DEKALPAR S.A. | ENCARGADO DE CREDITOS<br>Y COBRANZAS | 2004-2009     |
| AGRO GUARANI S.A.      | ENCARGADO DE CREDITOS<br>Y COBRANZAS | 2000-2004     |

**DIRECTOR TITULAR****Datos Personales**

Nombre y Apellido : MATHEUS GERMAN LOPEZ FORLIN  
Fecha de Nacimiento : 12/03/1998  
Nacionalidad : PARAGUAYO  
Estado Civil : SOLTERO  
Lugar de Nacimiento : SANTA RITA  
Formación Académica : CURSANDO LICENCIATURA EN  
ADMINISTRACION DE EMPRESAS

**Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN              | ÚLTIMO CARGO                 | AÑO           |
|--------------------------|------------------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A.           | DIRECTOR COMERCIAL           | 2015-PRESENTE |
| FLARO SISTEMAS           | VENTAS/ASISTENCIA<br>TECNICA | 2012-2015     |
| CAACE                    | AUDITOR EXTERNO              | 2009-2011     |
| SUPERMERCADO<br>HERMANOS | 4 CAJERO/REPOSITOR/REPARTO   | 2007-2008     |

**DIRECTOR TITULAR****Datos Personales**

Nombre y Apellido : MAIDA LORENA CUENCA ORTIGOZA  
Fecha de Nacimiento : 11/01/1991  
Nacionalidad : PARAGUAYA  
Estado Civil : SOLTERA  
Lugar de Nacimiento : CORONEL BOGADO  
Formación Académica : LICENCIADA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS – MBA.

**Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN    | ÚLTIMO CARGO        | AÑO           |
|----------------|---------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A. | DIRECTORA COMERCIAL | 2013-PRESENTE |

**DIRECTOR SUPLENTE****Datos Personales**

Nombre y Apellido : VICENTE RAMON SERVIN CASTILLO  
Fecha de Nacimiento : 30/04/1989  
Nacionalidad : PARAGUAYO  
Estado Civil : SOLTERO  
Lugar de Nacimiento : SANTA RITA  
Formación Académica : LICENCIADO EN CONTABILIDAD

**Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN                        | ÚLTIMO CARGO                        | AÑO           |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A.                     | DIRECTOR SUPLENTE                   | 2011-PRESENTE |
| ESTUDIO CONTABLE MUÑOZ Y ASOCIADOS | ENCARGADO DE IMPUESTOS IVA E IRACIS | 2009-2011     |

**SINDICO TITULAR****Datos Personales**

Nombre y Apellido : CESAR FIDELINO VILLALBA PAREDES  
Fecha de Nacimiento : 24/04/1957  
Nacionalidad : PARAGUAYA  
Estado Civil : CASADO  
Lugar de Nacimiento : ASUNCIÓN  
Formación Académica : LICENCIADO EN CONTABILIDAD

**Experiencia Laboral**

: Contador Independiente

**SINDICO SUPLENTE****Datos Personales**

Nombre y Apellido : GILBERTO DIAZ DEL PADRE  
Fecha de Nacimiento : 01/09/1958  
Nacionalidad : Paraguaya  
Estado Civil : Casado  
Lugar de Nacimiento : Estancia Yetyty - Chaco

Formación Académica

: Lic. en Contabilidad

**Experiencia Laboral**

: Contador Independiente

**PLAN GERENCIAL**

**GERENTE GENERAL**

**Datos Personales**

Nombre y Apellido

: RUBEN AURELIO ROMERO VALLEJOS

Fecha de Nacimiento

: 02/12/1969

Nacionalidad

: PARAGUAYA

Estado Civil

: CASADO

Lugar de Nacimiento

: CORONEL BOGADO

Formación Académica

: LICENCIADO EN CIENCIAS CONTABLES Y  
ADMINISTRACION DE EMPRESAS - MASTER EN  
ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS.

**Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN                      | ÚLTIMO CARGO                             | AÑO           |
|----------------------------------|------------------------------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A.                   | PRESIDENTE – FUNDADOR                    | 2011-PRESENTE |
| LCR S.A.E.C.A.                   | DIRECTOR                                 | 2009-2019     |
| COMPAÑÍA DEKALPAR S.A.           | GERENTE FINANCIERO                       | 2006-2009     |
| AGRO GUARANI S.A.                | GERENTE FINANCIERO                       | 2006          |
| CITIBANK N.A.                    | GERENTE DE VARIAS<br>SUCURSALES          | 1991-2005     |
| COOPERATIVA<br>COOMECHIPAR LTDA. | AREA OPERACIONAL<br>SUCURSAL ENCARNACION | 1988-1991     |

**GERENTE DE CONTABILIDAD**

**Datos Personales**

Nombre y Apellido

: VICENTE RAMON SERVIN CASTILLO

Fecha de Nacimiento

: 30/04/1989

Nacionalidad

: PARAGUAYA

Estado Civil

: SOLTERO

Lugar de Nacimiento

: ASUNCION

Formación Académica

: LICENCIADO EN CIENCIAS CONTABLES

**Experiencia Laboral**

| INSTITUCIÓN                           | ÚLTIMO CARGO                           | AÑO           |
|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A.                        | GERENTE DE AREA<br>CONTABLE            | 2011-PRESENTE |
| ESTUDIO CONTABLE MUÑOZ<br>Y ASOCIADOS | ENCARGADO DE IMPUESTOS<br>IVA E IRACIS | 2009-2011     |

## GERENTE ADMINISTRATIVO

### Datos Personales

Nombre y Apellido : ELIZABETH PETERS OCAMPOS  
 Fecha de Nacimiento : 05/02/1998  
 Nacionalidad : PARAGUAYA  
 Estado Civil : SOLTERA  
 Lugar de Nacimiento : SANTA RITA  
 Formación Académica : LICENCIADA EN CIENCIAS CONTABLES

### Experiencia Laboral

| INSTITUCIÓN         | ÚLTIMO CARGO           | AÑO         |
|---------------------|------------------------|-------------|
| MERCOESTE S.A.E.C.A | GERENTE ADMINISTRATIVO | 2023 - 2024 |
| CONSULTORA K&S      | SUB-CONTADORA          | 2020 - 2023 |
| SAMA S.A.           | AUX. CONTABLE          | 2019 - 2020 |

## GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

### Datos Personales

Nombre y Apellido : LIZ MABEL ENCISO OLAZAR  
 Fecha de Nacimiento : 15/07/1996  
 Nacionalidad : PARAGUAYA  
 Estado Civil : SOLTERA  
 Lugar de Nacimiento : SANTA RITA  
 Formación Académica : LICENCIADA EN CIENCIAS CONTABLES

### Experiencia Laboral

| INSTITUCIÓN                 | ÚLTIMO CARGO    | AÑO           |
|-----------------------------|-----------------|---------------|
| MERCOESTE S.A.E.C.A.        | GERENTE DE RRHH | 2024-PRESENTE |
| SUPERMERCADO PRIMAVERA S.A. | RESP. RR.HH.    | 2022-2024     |

## GERENTE FINANCIERO Y DE COMPRAS

### Datos Personales

Nombre y Apellido : MATHEUS GERMAN LOPEZ FORLIN  
 Fecha de Nacimiento : 12/03/1998  
 Nacionalidad : PARAGUAYO  
 Estado Civil : SOLTERO  
 Lugar de Nacimiento : SANTA RITA  
 Formación Académica : CURSANDO LICENCIATURA EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS

### Experiencia Laboral

| INSTITUCIÓN                  | ÚLTIMO CARGO              | AÑO                 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------|
| MERCOESTE S.A.               | DIRECTOR                  | 2021-PRESENTE       |
| BANCO CONTINENTAL S.A.E.C.A. | OFICIAL DE NEGOCIOS PYMES | 2017-2019/2020-2021 |
| SUDAMERIS BANK S.A.E.C.A.    | TESORERIA                 | 2019-2020           |
| MERCOESTE S.A.               | RESPONSABLE FINANCIERO    | 2016-2017           |

## GERENTE DE MARKETING & TI Y GERENTE COMERCIAL

### Datos Personales

Nombre y Apellido : RICARDO DANIEL ROMERO GULLON  
 Fecha de Nacimiento : 28/08/1997  
 Nacionalidad : PARAGUAYA  
 Estado Civil : SOLTERO  
 Lugar de Nacimiento : ASUNCION  
 Formación Académica : CURSANDO LICENCIATURA EN MANAGEMENT

### Experiencia Laboral

| INSTITUCIÓN    | ÚLTIMO CARGO           | AÑO           |
|----------------|------------------------|---------------|
| MERCOESTE S.A. | GERENTE DE MARKETING   | 2016-PRESENTE |
| FCG CONSULTORA | SOPORTE ADMINISTRATIVO | 2015          |

### 2.3. Remuneración y Bonificaciones a Directores y Altos Funcionarios:

Remuneración al personal Superior al 30/09/2025: Gs. 145.454.545

### 2.4. Número de Empleados y Sindicatos:

A 30/09/2025 se cuenta con 129 funcionarios. Sin Sindicato.

## 3) Vinculaciones

### 3.1. Vinculación por acciones:

#### Vinculación de la empresa con otras entidades:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Res. CNV CG N.º 35/23 manifestamos y declaramos en carácter de declaración jurada que MERCOESTE no posee participación en ninguna otra entidad.

#### Vinculación de otras entidades con la empresa:

Otras empresas poseen participación en el capital de MERCOESTE S.A.E.C.A.

| Empresa Vinculada   | Objeto social                             | Factor de vinculación |
|---------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Nuevas Tierras S.A. | Administración de Inmuebles, Inmobiliaria | Accionista            |

### 3.2. Vinculación directores y altos funcionarios:

| Nombre       | Empresa Vinculada   | Objeto social                             | Factor de vinculación |
|--------------|---------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Ruben Romero | Nuevas Tierras S.A. | Administración de Inmuebles, Inmobiliaria | Accionista            |
| Ruben Romero | Riosur S.A.         | Administración de un loteamiento          | Accionista            |
| Wilma Gullón | Nuevas Tierras S.A. | Administración de Inmuebles, Inmobiliaria | Accionista            |

### 3.3. Vinculación por deudas:

- Acreedor: SUDAMERIS BANK S.A.E.C.A.: Hipoteca hasta USD. 7.220.000,00, destinado a inversión, con vencimiento final octubre 2028.
- Acreedor: BANCO GNB PY S.A.E.C.A.: Hipoteca hasta Gs. 20.400.000.000, destinado a inversión, con vencimiento final julio 2034.
- Acreedor: ZETA BANCO S.A.E.C.A.: Hipoteca hasta USD. 2.000.000,00, destinado a inversión, con vencimiento final abril 2031.

### 3.4. Vinculación por contratos:

No posee.

## 4) Información Económica - Financiera - Patrimonial

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

#### BALANCE GENERAL

|                                                  | 2022                   | 2023                   | 2024                   | Sept-25                |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                   |                        |                        |                        |                        |
| <b>Activos Corrientes</b>                        |                        |                        |                        |                        |
| Efectivo y equivalente de efectivo               | 1.549.291.514          | 2.038.539.053          | 503.302.778            | 582.309.394            |
| Inversiones temporales                           | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Cuentas por cobrar comerciales                   | 42.795.291.147         | 48.429.072.313         | 62.620.059.011         | 77.190.600.209         |
| Otros créditos                                   | 15.578.587.775         | 15.726.650.923         | 20.812.473.013         | 16.093.775.441         |
| Inventarios                                      | 44.926.525.868         | 57.141.172.203         | 71.962.122.473         | 77.117.549.033         |
| <b>Total activos corrientes</b>                  | <b>104.849.696.304</b> | <b>123.335.434.492</b> | <b>155.897.957.275</b> | <b>170.984.234.077</b> |
| <b>Activos no Corrientes</b>                     |                        |                        |                        |                        |
| Otros créditos                                   | 9.218.596.593          | 8.232.096.567          | 11.136.007.667         | 10.784.335.197         |
| Cuentas por cobrar comerciales                   | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Inversión en asociadas                           | 250.599.300            | 250.599.300            | 0                      | 0                      |
| Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto | 88.679.557.491         | 103.720.291.077        | 102.720.125.079        | 103.643.888.216        |
| Activos disponibles para la venta                | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Activos intangibles                              | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Goodwill                                         | 6.983.614.913          | 6.983.614.913          | 6.983.614.913          | 6.983.614.913          |
| <b>Total activos no corrientes</b>               | <b>105.132.368.297</b> | <b>119.186.601.857</b> | <b>120.839.747.659</b> | <b>121.411.838.326</b> |
| <b>Total Activos</b>                             | <b>168.952.343.743</b> | <b>209.982.064.601</b> | <b>276.737.704.934</b> | <b>292.396.072.403</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>                 |                        |                        |                        |                        |
| <b>Pasivos corrientes</b>                        |                        |                        |                        |                        |
| Cuentas por pagar comerciales                    | 34.504.344.943         | 43.923.686.561         | 58.161.644.217         | 57.615.582.099         |
| Préstamos a corto plazo                          | 55.045.667.904         | 56.223.595.194         | 68.606.549.056         | 79.845.744.125         |
| Porción corriente de la deuda a largo plazo      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Remuneraciones y cargas sociales a pagar         | 36.411.284             | 86.453.010             | 62.776.583             | 4.860.721              |
| Impuestos a pagar                                | 77.646.499             | 0                      | 0                      | 0                      |
| Provisiones                                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Otros pasivos corrientes                         | 67.283.923             | 102.813.195            | 55.086.951             | 52.305.879             |

Rubén Aurelio Romero Vallejos  
Presidente

|                                        |                        |                        |                        |                        |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Total Pasivos Corrientes</b>        | <b>89.731.354.553</b>  | <b>100.336.547.960</b> | <b>126.886.056.807</b> | <b>137.518.492.824</b> |
| <b>Pasivos no corrientes</b>           |                        |                        |                        |                        |
| Préstamos a largo plazo                | 47.862.666.410         | 68.301.241.003         | 72.169.143.606         | 74.182.051.653         |
| Otros pasivos no corrientes            | 0                      | 0                      | -                      | -                      |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>     | <b>47.862.666.410</b>  | <b>68.301.241.003</b>  | <b>72.169.143.606</b>  | <b>74.182.051.653</b>  |
| <b>Total Pasivos</b>                   | <b>85.099.714.729</b>  | <b>89.773.951.928</b>  | <b>199.055.200.413</b> | <b>126.329.330.581</b> |
| <b>Patrimonio Neto</b>                 |                        |                        |                        |                        |
| Capital integrado                      | 63.985.000.000         | 68.437.000.000         | 69.858.000.000         | 73.488.000.000         |
| Reserva de revalúo                     | 2.879.529.640          | 2.879.529.640          | 2.856.919.431          | 2.856.919.431          |
| Reserva legal                          | 1.071.380.316          | 1.146.190.503          | 1.337.233.875          | 1.337.233.875          |
| Reservas estatutarias                  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Reservas facultativas                  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Diferencia transitoria por conversión  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Resultados acumulados                  | 4.452.133.682          | 1.421.527.243          | 3.630.351.305          | 3.013.374.709          |
| Subtotal                               | 72.388.043.638         | 73.884.247.386         | 77.682.504.521         | 80.695.527.925         |
| Interés minoritario                    | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>Total Patrimonio Neto</b>           | <b>72.388.043.638</b>  | <b>73.884.247.386</b>  | <b>77.682.504.521</b>  | <b>80.695.527.925</b>  |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio Neto</b> | <b>209.982.064.601</b> | <b>242.522.036.349</b> | <b>276.737.704.934</b> | <b>292.396.072.402</b> |

## ESTADO DE RESULTADO

|                                                                                       | 2022                  | 2023                  | 2024                  | Sept-25               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ventas                                                                                | 95.857.448.096        | 89.006.077.371        | 111.346.758.144       | 88.156.958.940        |
| Costo de ventas                                                                       | -64.617.242.639       | -58.701.418.525       | -72.136.389.739       | -58.811.027.762       |
| <b>Utilidad bruta</b>                                                                 | <b>31.240.205.457</b> | <b>30.304.658.846</b> | <b>39.210.368.405</b> | <b>29.345.931.178</b> |
| Gastos de ventas                                                                      | -9.614.529.209        | -8.918.023.526        | -10.778.178.717       | -9.982.282.298        |
| Gastos administrativos                                                                | -7.058.943.541        | -7.969.848.246        | -8.922.101.517        | -6.889.991.175        |
| Otros ingresos y gastos operativos                                                    | -961.906.206          | -9.887.589            | -2.306.623.376        | 1.315.261.778         |
| <b>Resultado operativo</b>                                                            | <b>13.604.826.501</b> | <b>13.406.899.485</b> | <b>17.203.464.795</b> | <b>13.788.919.483</b> |
| Ingresos financieros - neto                                                           | 47.111.878            | 2.874.323             | 15.711.587            | 61.863.166            |
| Gastos financieros - neto                                                             | -8.676.366.929        | -11.806.768.502       | -13.159.235.251       | -10.837.759.245       |
| <b>Subtotal</b>                                                                       | <b>4.975.571.450</b>  | <b>1.603.005.306</b>  | <b>4.059.941.131</b>  | <b>3.013.023.404</b>  |
| Resultado de inversiones en asociadas                                                 | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>Resultados ordinarios antes de impuesto a la renta y participación minoritaria</b> | <b>4.975.571.450</b>  | <b>1.603.005.306</b>  | <b>4.059.941.131</b>  | <b>3.013.023.404</b>  |
| Resultado participación minoritaria                                                   | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>Resultado ordinario antes del impuesto a la renta</b>                              |                       |                       |                       |                       |
| Impuesto a la renta                                                                   | 524.086.395           | 181.611.745           | 430.117.069           | 0                     |
| <b>Resultado neto de actividades ordinarias</b>                                       | <b>4.451.485.055</b>  | <b>1.421.393.561</b>  | <b>3.629.824.062</b>  | <b>3.013.023.404</b>  |
| 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                     |
| <b>Utilidad/(Pérdida) neta del año</b>                                                | <b>4.451.485.055</b>  | <b>1.421.393.561</b>  | <b>3.629.824.062</b>  | <b>3.013.023.404</b>  |

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

| INDICADORES                                               | 31/12/2022      | 31/12/2023      | 31/12/2024      | 30/09/2025      |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ingresos Operativos Netos                                 | 95.857.448.096  | 89.006.077.371  | 111.346.758.144 | 88.156.958.940  |
| Resultados Netos                                          | 4.451.485.055   | 1.421.393.561   | 3.629.824.062   | 3.013.023.404   |
| Activo Total                                              | 209.982.064.601 | 242.522.036.349 | 276.737.704.934 | 292.396.072.403 |
| Pasivo Total                                              | 137.594.020.963 | 168.637.788.963 | 199.055.200.413 | 211.700.544.477 |
| Patrimonio Neto                                           | 72.388.043.638  | 73.884.247.386  | 77.682.504.521  | 80.695.527.925  |
| Deudas Financieras                                        | 102.908.334.314 | 124.524.836.197 | 140.775.692.662 | 154.027.795.778 |
| Margen líquido (Resultado Neto/Ingresos Operativos Netos) | 4,64            | 1,60            | 3,26            | 3,42            |

|                                                                                |                |                |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rentabilidad del Activo (Resultado Neto/Activo Total)                          | 2,12           | 0,59           | 1,31           | 1,03           |
| Rentabilidad del Patrimonio (Resultado Neto/Patrimonio Neto)                   | 6,15           | 1,92           | 4,67           | 3,73           |
| Liquidez corriente (Activo Corriente/Pasivo Corriente)                         | 1,17           | 1,23           | 1,23           | 1,24           |
| Bienes de Cambio - Inventario                                                  | 44.926.525.868 | 57.141.172.203 | 71.962.122.473 | 77.117.549.033 |
| Ratio de Prueba Ácida [(Activo Corriente – Bienes de Cambio)/Pasivo Corriente] | 0,67           | 0,66           | 0,66           | 0,68           |
| Apalancamiento respecto al Activo (Pasivo Total/Activo Total)                  | 0,66           | 0,70           | 0,72           | 0,72           |
| Apalancamiento respecto al Patrimonio (Pasivo Total/Patrimonio Neto)           | 1,90           | 2,28           | 2,56           | 2,62           |

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

Se adjunta el Informe de las deudas al 31/10/2025

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

- Acreedor: SUDAMERIS BANK S.A.E.C.A.: Hipoteca hasta USD. 7.220.000,00, destinado a inversión, con vencimiento final octubre 2028.
- Acreedor: BANCO GNB PY S.A.E.C.A.: Hipoteca hasta Gs. 20.400.000.000, destinado a inversión, con vencimiento final julio 2034.
- Acreedor: ZETA BANCO S.A.E.C.A.: Hipoteca hasta USD. 2.000.000,00, destinado a inversión, con vencimiento final abril 2031.

**5) Trayectoria en el Mercado Bursátil**

**5.1. Año de Ingreso:**

Certificado de registro N° 148\_29122022 inscribe a MERCOESTE como Sociedad Emisora de Capital Abierto.

**5.2. Registro en Bolsa:**

Resolución N° 2572 /23 de fecha 16 de enero de 2023 de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. que registra a MERCOESTE como Sociedad Emisora de Capital Abierto.

**5.3. Categoría bajo la cual fue registrada:**

S.A.E.C.A.

**5.4. Cuadro resumen de todas las emisiones:**

| Registro de Emisión SIV | Registro de Emisión BVA | Fecha    | Programa | Serie | Tipo  | Moneda  | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Fecha de Colocación | Vencimiento | Situación |
|-------------------------|-------------------------|----------|----------|-------|-------|---------|---------------|----------------|---------------|---------------------|-------------|-----------|
| 033_21022023            | 2609/23                 | 8/3/2023 | G1       | 1     | Bonos | Guaraní | 2.500.000.000 | 2.500.000.000  | 2.500.000.000 | 8/3/2023            | 7/3/2025    | Vencido   |
| 033_21022023            | 2609/23                 | 8/3/2023 | G1       | 2     | Bonos | Guaraní | 5.000.000.000 | 5.000.000.000  | 0             | 8/3/2023            | 10/3/2026   | Vigente   |
| 033_21022023            | 2609/23                 | 8/3/2023 | G1       | 3     | Bonos | Guaraní | 7.500.000.000 | 7.500.000.000  | 0             | 8/3/2023            | 5/3/2027    | Vigente   |

| Registro de Emisión SIV | Registro de Emisión BVA | Fecha      | Programa | Serie | Tipo  | Moneda  | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Fecha de Colocación | Vencimiento | Situación |
|-------------------------|-------------------------|------------|----------|-------|-------|---------|---------------|----------------|---------------|---------------------|-------------|-----------|
| 214_12122024            | 3194/24                 | 27/12/2024 | G2       | 1     | Bonos | Guaraní | 2.500.000.000 | 2.500.000.000  | 0             | 27/12/2024          | 23/03/2028  | Vigente   |
| 214_12122024            | 3194/24                 | 27/12/2024 | G2       | 2     | Bonos | Guaraní | 2.500.000.000 | 2.500.000.000  | 0             | 27/12/2024          | 22/06/2028  | Vigente   |
| 214_12122024            | 3194/24                 | 27/12/2024 | G2       | 3     | Bonos | Guaraní | 5.000.000.000 | 5.000.000.000  | 0             | 27/12/2024          | 07/11/2024  | Vigente   |

| Registro de Emisión SIV | Registro de Emisión BVA | Fecha      | Programa   | Serie | Tipo                            | Moneda  | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Fecha de Colocación | Vencimiento | Situación |
|-------------------------|-------------------------|------------|------------|-------|---------------------------------|---------|---------------|----------------|---------------|---------------------|-------------|-----------|
| 59_08072025             | 3434/25                 | 19/08/2025 | BBCP MCOG1 | 1     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 2.000.000.000 | 2.000.000.000  | 0             | 19/08/2025          | 13/02/2026  | Vigente   |
| 59_08072025             | 3461/25                 | 16/09/2025 | BBCP MCOG1 | 2     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 2.000.000.000 | 2.000.000.000  | 0             | 16/09/2025          | 13/03/2026  | Vigente   |
| 59_08072025             | 3514/25                 | 29/10/2025 | BBCP MCOG1 | 3     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 1.500.000.000 | 1.500.000.000  | 0             | 29/10/2025          | 27/04/2026  | Vigente   |
| 59_08072025             | 3543/25                 | 27/11/2025 | BBCP MCOG1 | 4     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 2.000.000.000 | 2.000.000.000  | 0             | 27/11/2025          | 26/05/2026  | Vigente   |

## 5.5. Detalle de las emisiones vigentes:

| Registro de Emisión SIV | Registro de Emisión BVA | Fecha    | Programa | Serie | Tipo  | Moneda  | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Fecha de Colocación | Vencimiento | Situación |
|-------------------------|-------------------------|----------|----------|-------|-------|---------|---------------|----------------|---------------|---------------------|-------------|-----------|
| 033_21022023            | 2609/23                 | 8/3/2023 | G1       | 1     | Bonos | Guaraní | 2.500.000.000 | 2.500.000.000  | 2.500.000.000 | 8/3/2023            | 7/3/2025    | Vencido   |
| 033_21022023            | 2609/23                 | 8/3/2023 | G1       | 2     | Bonos | Guaraní | 5.000.000.000 | 5.000.000.000  | 0             | 8/3/2023            | 10/3/2026   | Vigente   |
| 033_21022023            | 2609/23                 | 8/3/2023 | G1       | 3     | Bonos | Guaraní | 7.500.000.000 | 7.500.000.000  | 0             | 8/3/2023            | 5/3/2027    | Vigente   |

| Registro de Emisión SIV | Registro de Emisión BVA | Fecha      | Programa | Serie | Tipo  | Moneda  | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Fecha de Colocación | Vencimiento | Situación |
|-------------------------|-------------------------|------------|----------|-------|-------|---------|---------------|----------------|---------------|---------------------|-------------|-----------|
| 214_12122024            | 3194/24                 | 27/12/2024 | G2       | 1     | Bonos | Guaraní | 2.500.000.000 | 2.500.000.000  | 0             | 27/12/2024          | 23/03/2028  | Vigente   |
| 214_12122024            | 3194/24                 | 27/12/2024 | G2       | 2     | Bonos | Guaraní | 2.500.000.000 | 2.500.000.000  | 0             | 27/12/2024          | 22/06/2028  | Vigente   |
| 214_12122024            | 3194/24                 | 27/12/2024 | G2       | 3     | Bonos | Guaraní | 5.000.000.000 | 5.000.000.000  | 0             | 27/12/2024          | 07/11/2024  | Vigente   |

| Registro de Emisión SIV | Registro de Emisión BVA | Fecha      | Programa   | Serie | Tipo                            | Moneda  | Monto Emitido | Monto Colocado | Monto Vencido | Fecha de Colocación | Vencimiento | Situación |
|-------------------------|-------------------------|------------|------------|-------|---------------------------------|---------|---------------|----------------|---------------|---------------------|-------------|-----------|
| 59_08072025             | 3434/25                 | 19/08/2025 | BBCP MCOG1 | 1     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 2.000.000.000 | 2.000.000.000  | 0             | 19/08/2025          | 13/02/2026  | Vigente   |
| 59_08072025             | 3461/25                 | 16/09/2025 | BBCP MCOG1 | 2     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 2.000.000.000 | 2.000.000.000  | 0             | 16/09/2025          | 13/03/2026  | Vigente   |
| 59_08072025             | 3514/25                 | 29/10/2025 | BBCP MCOG1 | 3     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 1.500.000.000 | 1.500.000.000  | 0             | 29/10/2025          | 27/04/2026  | Vigente   |
| 59_08072025             | 3543/25                 | 27/11/2025 | BBCP MCOG1 | 4     | Bonos Bursátiles de Corto Plazo | Guaraní | 2.000.000.000 | 2.000.000.000  | 0             | 27/11/2025          | 26/05/2026  | Vigente   |

Rubén Aurelio Romero Vallejos  
Presidente

Prospecto del Programa de Emisión Global G3 MERCOESTE S.A.E.C.A.

## 5.6. Antecedentes de suspensiones/prohibiciones:

*“La Superintendencia de Valores ha determinado la suspensión automática de la sociedad para colocación en mercado primario de acciones y bonos de emisiones de sociedades emisoras en fecha 04.04.2024. La causa de la medida obedece al incumplimiento de la presentación de la Información Periódica Anual auditada al 31.12.2023, conforme requerido en el Reglamento General del Mercado de Valores, Resolución N° 35/2023, Título 4, Capítulo 3.*

*En fecha 30/05/2024 la Superintendencia de Valores ha determinado el levantamiento de la suspensión automática para colocación en mercado primario de acciones y bonos de emisiones de la sociedad dispuesto en fecha 04.04.2024, debido a la regularización de la presentación de la Información Periódica Anual auditada al 31.12.2023.”*

## 6) Factores de Riesgo

---

- 6.1 **Riesgos Macroeconómicos:** Recesión a nivel global que lleve a la economía nacional a la misma situación.
- 6.2 **Riesgos Políticos - Sociales:** Cambios políticos radicales en el país o en el mundo y que impacte al país.
- 6.3 **Riesgos Legales:** Cambios en la forma de trabajo (teletrabajo) y sus nuevas reglamentaciones. El mercado ya está trabajando en la elaboración de nuevas normas y leyes para las mismas.
- 6.4 **Riesgos Ambientales:** En estas industrias no se visualizan a corto plazo.
- 6.5 **Riesgos de la Industria:** Fuerte restricción en la producción de nuevos materiales debido a pandemia. Actualmente el efecto pandemia es cada vez menor y en rápida disminución en sus efectos directos.
- 6.5 **Riesgos propios de la empresa/proyecto:** Como toda empresa, operar un negocio conlleva un cierto riesgo, sean de todo tipo además de lo ya descripto anteriormente. Mercoeste S.A.E.C.A. opera bajo una estructura liderada por 6 directores, además de un equipo comercial que hace que la gobernanza corporativa sea aplicable y que la visión general a más de ser compartida se tenga visiones diferentes que puedan implementarse en un colegiado.

## 7) Hechos relevantes

---

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