



Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum.
Tel: (021) 228 484/5
Asunción, Paraguay

PROSPECTO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS

EMSA INMOBILIARIA S.A.

Denominación Del Programa: G4

**Monto del Programa y Moneda: Gs. 20.000.000.000
(Guaraníes veinte mil millones)**

**REGISTRADO SEGÚN CERTIFICADO DE REGISTRO DE LA SIV
Nº PEG_17_02072026 DE FECHA 02/07/2026**

ASUNCIÓN – PARAGUAY

MAYO 2026

**Edgar Salum Pires
Presidente**



ÍNDICE

PROSPECTO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS.....	1
ÍNDICE.....	2
DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE EMSA INMOBILIARIA S.A.	3
RESUMEN DEL PROGRAMA.....	4
LEYENDA PARA EL INVERSIONISTA	7
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS.....	8
PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN.....	9
1) Antecedentes	9
2) Características Generales del Programa.....	9
PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	12
1) Información General	12
2) Estructura Organizacional.....	15
3) Vinculaciones.....	20
4) Información Económica - Financiera - Patrimonial.....	22
5) Trayectoria en el Mercado Bursátil	24
6) Factores de Riesgo.....	26
7) Hechos relevantes	27

Edgar Salum Pires
Presidente



DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE EMSA INMOBILIARIA S.A.

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

EMSA INMOBILIARIA S.A. es una Sociedad Anónima, constituida bajo las leyes de la República del Paraguay, aprobó un programa para la emisión de BONOS compuesta por una o más series (cada una de ellas, una "Serie" y, en su conjunto, las "Series"). El monto, fecha de vencimiento e intereses, junto con los demás términos y condiciones aplicables a cada Serie se detallarán en los complementos de prospecto preparados en relación con esa Serie, los cuales modificarán, complementarán y/o reemplazarán los términos y condiciones descriptos en este prospecto.

Los títulos globales de cada Serie que conforman el Programa de Emisión Global constituyen obligaciones directas e incondicionales de EMSA INMOBILIARIA S.A.

"Programa de Emisión Global registrado según Certificado de Registro SIV N° PEG_17_02072026 de fecha 02 de Julio de 2026"

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 EMSA INMOBILIARIA S.A.

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

La 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 EMSA INMOBILIARIA S.A. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de adquirir estos valores emitidos, teniendo presente que el o los únicos responsables del pago son el emisor y quienes resulten obligados a ello.

Mayo 2026

Edgar Salum Pires
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.

EMSA INMOBILIARIA S.A.	
Programa	Los Bonos se emitirán bajo el Programa registrado según Certificado de Registro SIV N° PEG_17_02072026.
Denominación del Programa	G4
Monto del Programa y Moneda	Gs. 20.000.000.000. (Guaraníes veinte mil millones)
Forma de emisión de los bonos	Se emitirá un Título Global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Interno de la CAVAPY. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la Caja de Valores y quedará depositado en la Caja 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 por la Caja de Valores y la Bolsa de Valores en que se negocien.
Series	Los bonos podrán ser emitidos en una o más Series. Los términos y condiciones de cada Serie podrán variar con respecto a los términos y condiciones de otras Series en circulación, pero no dentro de la misma serie. EMSA INMOBILIARIA S.A. establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto.
Cortes mínimos	Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón).
Plazo de vencimiento	Se emitirán con un plazo de vencimiento de entre 1.095 a 2.920 días (3 a 8 años), y según lo especifique el Complemento de Prospecto correspondiente a cada Serie.
Garantía	Garantía Común.
Tasa de Interés	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.
Lugar y forma de pago de Vencimientos de capital e intereses	A través del Agente de Pago designado por la Caja de Valores para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la Caja de Valores del Paraguay.
Forma de pago de capital	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.
Forma de pago de intereses	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente programa.

Edgar Salum Pires
Presidente



EMSA INMOBILIARIA S.A.

Destino de los Fondos

Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados entre un 60% y 70% a capital operativo, específicamente para la compra de inmuebles e inversiones vinculadas al giro operativo de la sociedad (como son la adquisición de terrenos para el desarrollo y comercialización de loteamientos, la gestión de las habilitaciones y autorizaciones requeridas, y la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para dicho desarrollo) y su posterior comercialización), y entre un 30% y 40% a la reestructuración de pasivos.

Capital Operativo				
Inversión/Compra Inmuebles	PYG	Monto	Vencimiento	Garantía
San Juan Bta.	PYG	482.455.142	Set/26	N/A
JEO Yguazu	PYG	210.700.000	Jun/26	N/A
Concepción Abente II	PYG	1.546.666.666	Mar/2027	N/A
MG km 22 Monday	PYG	2.117.859.625	Jun/26	N/A
Villarica Ruta 8	PYG	1.078.278.689	Ago/26	N/A
San Juan Bta. 4,8 has	PYG	367.000.000	Jun/26	N/A
Reestructuración de Pasivos				
Banco	PYG			
Familiar	PYG	1.380.406.214	Set/27	No
Sudameris	PYG	956.227.676	Set/28	No
Continental	PYG	1.196.707.455	Abr/28	No
Bonos Serie I	PYG	1.624.767.123	Nov/26	No
Bonos Serie II	PYG	1.793.260.273	Nov/27	No
Bonos Serie III	PYG	1.974.493.148	Nov/28	No
Bonos Serie IV	PYG	2.136.719.173	Mar/29	No
Bonos Serie V	PYG	3.260.665.408	Abril/26 y mar/30	No
Bonos Serie VI	PYG	3.280.582.190	Nov/28	No
Bonos Serie VII	PYG	2.876.904.109	Nov/29	No

La definición de los pagos de reestructuración de pasivos está sujeto a la fecha que se defina emitir los bonos y las condiciones del

Edgar Salum Pires
Presidente



EMSA INMOBILIARIA S.A.	
	mercado bursátil en ese momento. <u>En ningún caso la suma de ambos destinos podrá superar el 100% del monto total del programa.</u> Los fondos destinados no se utilizarán para realizar pagos a personas o entidades vinculadas.
Procedimiento en caso de Incumplimiento	Se procederá a lo establecido en el Reglamento Interno de CAVAPY.
Representante de Obligacionistas	Mersan Abogados S.R.L. con las facultades previstas en la Ley de Mercado de Valores y Productos, y en el Código Civil. Esta designación en sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
Rescate Anticipado	Conforme a lo establecido en el Art. 82 de la ley 7572/25 y el Reglamento Interno de la CAVAPY, 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 Caja de Valores del Paraguay S.A. Precio a la par Monto: Monto total de la serie a ser rescatada.
Agente organizador	CADIEM Casa de Bolsa S.A. Quesada 4926, Edificio Atlas Center Piso 6. Tel.: 610 720 R.A. Horario de atención: 8:00 a 17:00 E-mail: cadiem@cadiem.com.py Página web: www.cadiem.com.py
Agente Colocador	Todas las casas de bolsa debidamente habilitadas.
Sistemas de liquidación y compensación	A través del Agente de Pago designado por la Caja de Valores para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas en el Banco declarado por el emisor y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la Caja de Valores del Paraguay.

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 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 Caja de Valores del Paraguay S.A. la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., CADIEM Casa de Bolsa S.A. y EMSA INMOBILIARIA S.A.

Edgar Salum Pires
Presidente



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 Caja de Valores del Paraguay S.A., la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A, EMSA INMOBILIARIA S.A. y CADIEM Casa de Bolsa S.A.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES

Dirección: Federación Rusa y Augusto Roa Bastos – Asunción, Paraguay

Teléfono: +595 21 619 2988

Web: www.siv.bcp.com.py

Correo electrónico: mesiv@bcp.gov.py

CAJA DE VALORES DEL PARAGUAY S.A.

Dirección: Plaza Center Santa Teresa, Aviadores del Chaco 2351 esq. Herib Campos Cervera Piso 5 - Oficina B- Asunción, Paraguay

Teléfono: +595 21 728 8685

Web: <https://www.cavapy.com.py>

Correo electrónico: info@cavapy.com.py

BOLSA DE VALORES Y PRODUCTOS DE ASUNCIÓN S.A.

Dirección: Gonzalo Bulnes 830 – Asunción, Paraguay

Teléfono: +595 21 728 9123

Web: www.bolsadevalores.com.py/

Correo electrónico: bolsa@bolsadevalores.com.py

EMSA INMOBILIARIA S.A.

Dirección: Avda. República Argentina esq. Ing. Albino Mernes. Edificio Corporativo Vitrum. – Asunción, Paraguay

Teléfono: +595 21 228 484/5

Web: <https://emsa.com.py/>

Correo electrónico: info@emsa.com.py y calbertini@emsa.com.py

CADIEM Casa de Bolsa S.A.

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

Teléfono: +595 21 610 720

Web: www.cadiem.com.py

Correo electrónico: cadiem@cadiem.com.py

Edgar Salum Pires
Presidente



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 Interno de la CAVAPY. El registro de cada serie que conforma el Programa de Emisión Global se realiza a través de la CAVAPY, con un complemento de prospecto.

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

d) Desmaterialización: Consiste en el resguardo, a cargo de la Caja de Valores del Paraguay S.A., 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 Interno de la CAVAPY de la Caja de Valores del Paraguay S.A.

e) Custodia: Consiste en el resguardo, a cargo de la Caja de Valores del Paraguay S.A., 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 Interno de la CAVAPY de la Caja de Valores del Paraguay S.A.

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 Interno de la CAVAPY.

g) SIV: Superintendencia de Valores

h) CAVAPY: Caja de Valores del Paraguay S.A.

i) BVPASA: Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.

Edgar Salum Pires
Presidente



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°254 de fecha 06 de abril de 2026, cuya copia se adjunta.
- 1.2. Registro del Programa de Emisión en la SIV por Certificado de Registro N° PEG_17_02072026 de fecha 02 de julio de 2026

2) Características Generales del Programa

- 2.1. **Denominación del Programa de Emisión:** G4.
- 2.2. **Moneda:** Guaraníes.
- 2.3. **Monto total del programa de emisión:** Gs. 20.000.000.000 (Guaraníes veinte mil millones).
- 2.4. **Tipo de títulos a emitir:** Bonos.
- 2.5. **Corte mínimo:** Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón).
- 2.6. **Bolsa y custodia en la cual se inscribirá el programa de emisión:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. y Caja de Valores del Paraguay 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 Interno de la CAVAPY. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la Caja de Valores y quedará depositado en la Caja 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 por la Caja de Valores y la Bolsa de Valores en que se negocien.
- 2.8. **Custodia:** La Caja de Valores del Paraguay S.A. custodia el título global de acuerdo a los términos establecidos en el Reglamento Interno de la CAVAPY.
- 2.9. **Destino de los fondos:** Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados entre un 60% y 70% a capital operativo, específicamente para la compra de inmuebles e inversiones vinculadas al giro operativo de la sociedad (como son la adquisición de terrenos para el desarrollo y comercialización de loteamientos, la gestión de las habilitaciones y autorizaciones requeridas, y la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para dicho desarrollo) y entre un 30% y 40% a la reestructuración de pasivos.

Edgar Salum Pires
Presidente

Capital Operativo				
Inversión/Compra Inmuebles	PYG	Monto	Vencimiento	Garantía
San Juan Bta.	PYG	482.455.142	Set/26	No
JEO Yguazu	PYG	210.700.000	Jun/26	No
Concepción Abente II	PYG	1.546.666.666	Mar/2027	No
MG km 22 Monday	PYG	2.117.859.625	Jun/26	No
Villarica Ruta 8	PYG	1.078.278.689	Ago/26	No
San Juan Bta. 4,8 has	PYG	367.000.000	Jun/26	No
Reestructuración de Pasivos				
Banco	PYG			
Familiar	PYG	1.380.406.214	Set/27	No
Sudameris	PYG	956.227.676	Set/28	No
Continental	PYG	1.196.707.455	Abr/28	No
Bonos Serie I	PYG	1.624.767.123	Nov/26	No
Bonos Serie II	PYG	1.793.260.273	Nov/27	No
Bonos Serie III	PYG	1.974.493.148	Nov/28	No
Bonos Serie IV	PYG	2.136.719.173	Mar/29	No
Bonos Serie V	PYG	3.260.665.408	Abril/26 y mar/30	No
Bonos Serie VI	PYG	3.280.582.190	Nov/28	No
Bonos Serie VII	PYG	2.876.904.109	Nov/29	No

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. **En ningún caso la suma de ambos destinos podrá superar el 100% del monto total del programa.**

Los fondos destinados no se utilizarán para realizar pagos a personas o entidades vinculadas.

- 2.10. **Lugar y forma de pago:** A través del Agente de Pago designado por la Caja de Valores para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la Caja de Valores del Paraguay.
- 2.11. **Representante de Obligacionistas:** MERSAN ABOGADOS S.R.L. conforme al Acta de Directorio N°254 de fecha 06/04/2026, con las facultades previstas en la Ley de Mercado de Valores y Productos, y en el Código Civil. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá el nuevo representante designado por los mismos.

Edgar Salum Pires
Presidente



- 2.12. **Agente Organizador:** CADIEM Casa de Bolsa S.A.
- 2.13. **Agente Colocador:** Todas las casas de bolsa debidamente habilitadas.
- 2.14. **Rescate anticipado y Procedimiento:** Conforme a lo establecido en el Art. 82 de la ley 7572/25 y el Reglamento Interno de la CAVAPY, 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 Caja de Valores del Paraguay S.A.
- 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:** pyA Estable



INFORME DE CALIFICACIÓN

CORTE DICIEMBRE/2025

La emisión de la calificación del Programa de Emisión Global PEG G4 de EMSA INMOBILIARIA S.A. se realiza conforme a lo dispuesto en la Ley N° 3.899/09 y Resolución CNV CG N° 35/23.

Fecha de calificación: 18 de Mayo de 2026

Corte de Calificación: 31 de Diciembre de 2025

Fecha de Publicación: una vez autorizado por la SIV

Certificado de Registro SIV N°: una vez autorizado por la SIV

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@svr.com.py

EMSA INMOBILIARIA S.A.	CALIFICACIÓN LOCAL	
	CATEGORÍA	TENDENCIA
PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL PEG G4	pyA	Estable
A: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.		

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

La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, un aval o garantía de una emisión o su emisor, sino un factor complementario para la toma de decisiones"

Edgar Salum Pires
Presidente



PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

1) Información General

- 1.1. **Nombre de la Empresa:**
EMSA INMOBILIARIA S.A.
- 1.2. **Naturaleza Jurídica:**
Sociedad Anónima Emisora.
- 1.3. **Número de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes:**
N° 80010676-8
- 1.4. **Dirección, Número de Teléfono, Fax, Correo Electrónico, Página Web:**
 - 1) Casa Central Rca. Argentina c/ Albino Mernes, Asunción – Paraguay
021 228 484
info@emsa.com.py
www.emsa.com.py
 - 2) Suc. Ciudad del Este Supercarretera Mcal. López No 155 c/ Calle El trébol Km 4
0982 872800
cde@emsa.com.py
 - 3) Suc. Concepción Pte. Franco esq. Fulgencio Yegros
0331 240 971
concepción@emsa.com.py
 - 4) Suc. San Ignacio Mcal. Estigarribia esq. Cabo Talavera. San Ignacio
0782 232 090
sanignacio@emsa.com.py
 - 5) Suc. O´Leary: Pedro R. Dominguez c/ Rodolfo Ojeda
NRO. 7 Teléf. (0674) 20 266
e-mail: oleary@emsa.com.py
 - 6) Suc. Katueté: Ruta N°10 "Las Residentas" esq. 24 de Mayo
Teléf. (0976) 376 185
e-mail: katuete@emsa.com.py
 - 7) Suc. P. J. Caballero: Av. Carlos A. Lopez 2646 e/ Juana de Lara
Teléf. +595 976 382 917
e-mail: pjc@emsa.com.py
 - 8) Suc. Villarrica: Ruy Díaz de Melgarejo c/ Cnel. Gimenez
Teléf. +595 972 532 039
e-mail: villarrica@emsa.com.py
 - 9) Suc. Santa Rosa del Aguaray Ruta PY 08 – Barrio San Ramón
Teléf: 0976 666021

Edgar Salum Pires
Presidente



e-mail: santarosa@emsa.com.py

10) Suc. Caaguazú Gral. Bernardino Caballero e/ San Lorenzo y Juan E O' Leary
Teléf: 021 228494
e-mail: caaguazu@emsa.com.py

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

Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios y terceros

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

-Fabricación de Muebles de Madera.

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

EMSA Inmobiliaria S.A., cuya oficina principal se encuentra ubicada en la Ciudad de Asunción, fue constituida originalmente en fecha 25 de noviembre de 1989 por Escritura Pública N° 82 ante Escribana Myriam Gianni Silvero, e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el N° 589 serie A Folio 3061 y siguientes. Su denominación social en esta Escritura es PERTL INTHL S.R.L. En el año 1994, se realiza la Venta y Cesión de cuotas sociales de la firma PERTL INTHL S.R.L. y cambio de denominación por la de EMSA S.R.L. según Escritura Pública N° 3 de fecha 5 de enero de 1994, Escribano José Luis Coscia Cueto. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de febrero de 1994, bajo el N° 217 Serie D Folio 1109 y siguientes. En fecha 6 de Agosto del 2010, según Escritura N° 86, Escribana Gladys Carrillo de Cudas, la Empresa se transforma a Sociedad Anónima con la denominación de EMSA INMOBILIARIA S.A. Se inscribió en los Registros Públicos en fecha 25 de agosto del 2010 bajo el N° 374 Serie A, folio 1447. Por último, en fecha 14 de Abril de 2015 por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas N° 7 se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 6000.000.000. -(Guaraníes Seis mil millones) y realizar la modificación de Estatutos Sociales de la Sociedad para dicho efecto. Según Acta de Asamblea Ordinaria N°8 en fecha 11 de abril de 2016 se integra y suscriben Gs. 1500.000.000 (Guaraníes mil quinientos millones)., quedando el capital integrado en Gs. 5000.000.000 (Guaraníes cinco mil millones). En fecha 04 de abril del 2017 según Acta de Asamblea Ordinaria N°9 se integra y suscribe Gs 1.000.000.000 (Guaraníes mil millones); quedando el capital integrado en Gs. 6.000.000.000 (guaraníes seis mil millones). Prospecto del PEG G3 de Bonos de Emsa Inmobiliaria S.A. pág. 13 Según Acta de Asamblea Ordinaria N°12 En fecha 15 de junio del 2020 se integra y suscribe Gs. 7.000.000.000 del capital ya emitido con la aprobación del aumento de capital por Asamblea Extraordinaria N°13 de esta misma fecha en donde se resuelve aumentar el Capital Social a Gs. 20.000.000.000. (Guaraníes veinte mil millones). Según Acta N° 17 de Asamblea General Extraordinaria de fecha 04/04/2023, donde en el tercer punto de Modificación de Estatutos, fue aprobado el Capital Social a G. 30.000.000.000.-

Edgar Salum Pires
Presidente



1.8. **Breve Reseña Histórica:**

La empresa EMSA Inmobiliaria SOCIEDAD ANONIMA inicio sus actividades en el año 1997. Atendiendo el crecimiento obtenido, en el año 2000 abre su primera sucursal en la ciudad de Concepción para atender al primer departamento, y en el año 2001 habilita otra sucursal, ubicada en la ciudad de Juan E. O'Leary, posteriormente en el 2013 se habilita sucursales en Ciudad del Este y San Ignacio, en el año 2018 en Pedro Juan Caballero, en el año 2019 en Katueté y Villarica y en el 2021 en Caaguazú y Santa Rosa. Consolidado en loteamientos y con una cartera de clientes inversionistas a quienes se administran sus inmuebles por mandato, cuenta con un equipo que investiga el mercado en busca de propiedades para el desarrollo inmobiliario, elaborando los correspondientes proyectos que permitan optimizar el rendimiento y cantidad de lotes, el flujo de caja que generaría, la plusvalía esperada y el retorno de la inversión a fin de garantizar a los clientes el adecuado rendimiento de sus inversiones.

Misión

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

Visión

Ser líderes del mercado inmobiliario en Paraguay, reconocidos por desarrollar proyectos de excelencia y por nuestro compromiso inquebrantable con clientes, inversionistas y nuestro equipo de trabajo.

1.9. **Composición Accionaria al 30/04/2026:**

Representado por:

Cantidad de acciones	:	3.000.-
Capital Emitido	:	G. 30.000.000.000.-
Capital Suscripto	:	G. 30.000.000.000.-
Capital Integrado	:	G. 30.000.000.000.-
Valor nominal de las acciones	:	G. 10.000.000.-

Accionista	Cant. de Acc.	Valor nominal	Clase	Votos por Acción	Cant. Total de Votos	Monto en Gs.	% Partic. En Capital
Edgar E. Salum	1.425	10.000.000	Ordinaria	1	1.425	14.250.000.000	43%
Edgar E. Salum	75	10.000.000	Multiple	5	375	750.000.000	7%
Eric Salum	1.365	10.000.000	Ordinaria	1	1.365	13.650.000.000	41%
Eric Salum	75	10.000.000	Multiple	5	375	750.000.000	7%
Margarita Perez	60	10.000.000	Ordinaria	1	60	600.000.000	2%
TOTAL	3.000					30.000.000.000	100%

Edgar Salum Pires
Presidente

Composición accionaria al 30/04/2026

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

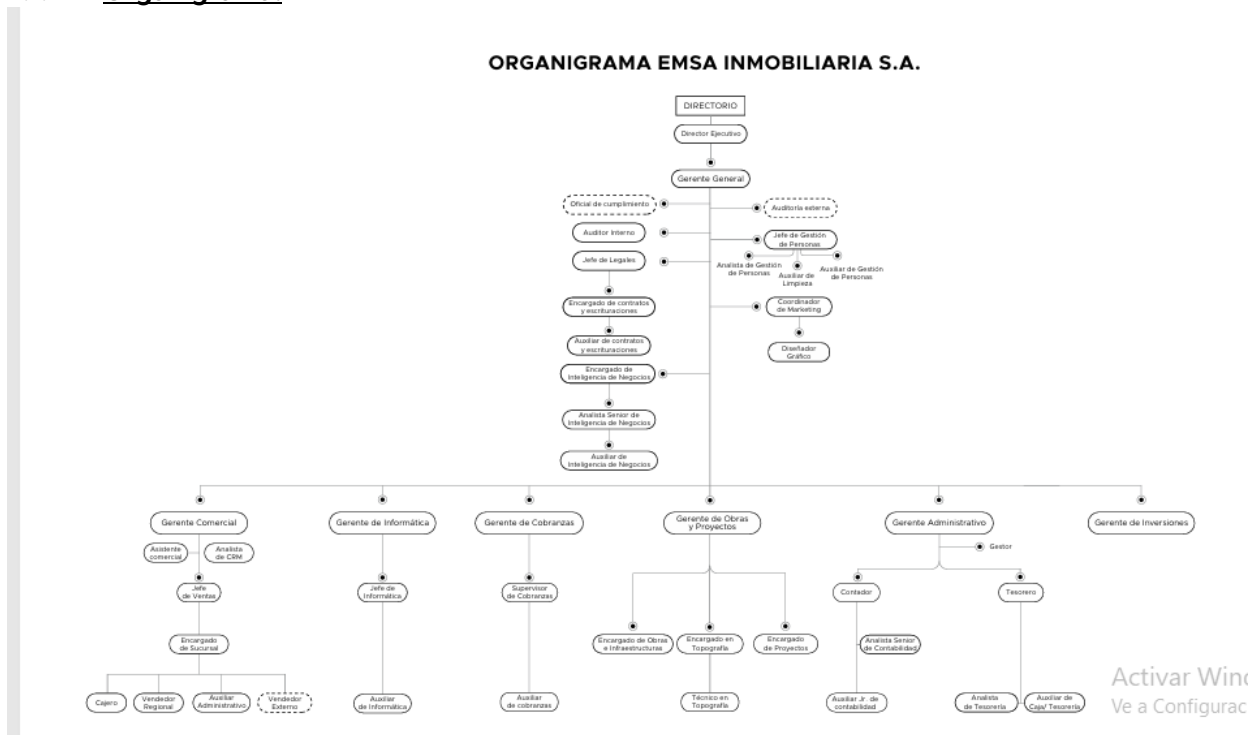
Accionista	Cant. de Acc.	Valor nominal	Clase	Votos por Acción	Cant. Total de Votos	Monto en Gs.	% Partic. En Capital
Edgar E. Salum	1.425	10.000.000	Ordinaria	1	1.425	14.250.000.000	43%
Edgar E. Salum	75	10.000.000	Multiple	5	375	750.000.000	7%
Eric Salum	1.365	10.000.000	Ordinaria	1	1.365	13.650.000.000	41%
Eric Salum	75	10.000.000	Multiple	5	375	750.000.000	7%
TOTAL	2.940					29.400.000.000	98%

1.10. Bancos con los cuales opera:

- Banco Continental S.A.E.C.A.
- Banco Nacional de Fomento
- Banco Familiar S.A.E.C.A.
- Banco Itau
- Banco Sudameris
- Ueno Bank
- Interfisa banco

2) Estructura Organizacional

2.1. Organigrama:



Edgar Salum Pires
Presidente



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

Directores y Síndicos:

Según Acta Nº 20 de la Asamblea Ordinaria de Accionistas del 17 de abril del año 2026, el Directorio de EMSA Inmobiliaria S.A. por el ejercicio 2026 está conformado por las siguientes personas:

Presidente:	Arq. Edgar Esteban Salum Pires
Vicepresidente:	Dr. Eric María Salum Pires
Director Titular:	Ing. Joaquin Salum
Director Suplente:	Yvo María Salum Pérez
Director Suplente:	Margarita Pérez de Salum
Síndico Titular:	Abog. Fabiola Adorno
Síndico Suplente:	C.P. Verónica Acevedo

Plana Gerencial:

Designados para el ejercicio 2026:

Gerente de Obras y Proyectos	Javier Casañas
Gerente Comercial:	Claudio Barrios
Gerente Administrativo Financiero:	Claudia Albertini
Gerencia Cobranzas:	Rosa Verdún
Gerencia de IT:	Rubén Jimenez
Gerencia de Gestión de Personas:	Sandra Ruiz Diaz

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

Directores y Síndicos

PRESIDENTE

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

Edgar Salum Pires
Presidente



VICEPRESIDENTE

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

DIRECTOR TITULAR

Joaquin Esteban Salum, Ingeniero empresarial, con experiencia laboral anterior en Atrevia Barcelona y Automotor S.A. – Hyundai.

Emsa Inmobiliaria S.A.

Director Ejecutivo (Dic 2023 - Actualidad)
Apoderado y Director Suplente (Jun 2023 - Actualidad)
Inteligencia de Negocios (Nov 2021 - Jun 2023)
Controller de Gestión. (May 2020 – Oct 2021)

Innova Asunción S.A. / Innova Pacheco S.A./ Novus Desarrollos SRL

Profesional Independiente (Sept 2023 - Actualidad)

Edgar Salum Pires
Presidente



Estudió Ingeniería Empresarial en Universidad Paraguayo Alemana (UPA), San Lorenzo, Paraguay.

Estudió en la Universidad SRH de Heidelberg, Alemania.

Curso INCAE Business School (Ago 2021- Oct 2021) LATAM Strategy and Business Analytic

DIRECTOR SUPLENTE

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

DIRECTOR SUPLENTE

- Yvo María Salum Pérez, Abogado
- Octubre 2023 - Presente. Asociado Junior / Vouga Abogados.
- Enero 2023 - Agosto 2023. Abogado In-house en la Entidad Binacional Itaipu / Geolegal
- Enero 2022 – Noviembre 2022. Abogado Junior / FERRERE Abogados.
- Enero 2018 – Junio 2021. Paralegal / Livieres Guggiari Abogados.
- Agosto 2015 – Diciembre 2017. Paralegal / Estudio Jurídico LCS (Laufer-Caballero-Salum).
- 2015 – 2021, Título Abogado, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Asunción, Paraguay

SÍNDICO TITULAR

- María Verónica Acevedo Nicora, Lic. En Ciencias Contables
- Amplia experiencia en el rubro contable, ocupando el cargo de contadora General en diversas empresas, entre las más relevantes: de oct/13 a mar/23 Contadora General de Emsa Inmobiliaria S.A.
- Actualmente desde setiembre/23 Contadora General en Target International Trading

SÍNDICO SUPLENTE

- Adriana Ramos Meilicke es Licenciada en Administración de Empresas y Contadora Pública Nacional de la Universidad Católica “Nuestra Señora de la Asunción” promoción 2003. Además,
- **Plana Gerencial**

GERENTE DE PROYECTOS Y OBRAS

- Javier Eduardo Casañas Carpineli es Arquitecto de la Universidad Nacional de Asunción.

Edgar Salum Pires
Presidente



Posee cursos de Cómputo y Presupuesto con el Software Arquímedes y Certificación Leed Edificaciones Sustentables; realizadas en la Universidad Tecnológica Intercontinental (UTIC). Maneja herramientas como Autocad, Sketch up, Artlantis.

Profesional con experiencia en gestión y gerencia de obras, en las que se destacan:

- EMSA INMOBILIARIA S.A., (desde abril/2022) ocupando actualmente el cargo de Gerente de Proyectos y Obras.
- DE CONSTRUCTORA S.A., el último cargo ejercido fue de Director de Obras (Marzo 2021- Febrero 2022). Inicialmente ejerció el cargo de Residente de Obras (Febrero 2017- Enero 2021).
- BGF S.A., ocupando el cargo de Arquitecto Jr. (2014-2017)
- SENAVITAD, ocupando el cargo de Técnico de Obras (2014)

GERENTE ADMINISTRATIVO

- Claudia Elena Albertini Cabrera es Licenciada en Ciencias Contables y Administrativas de la Universidad Católica de Asunción. Posee Maestría en Finanzas de la Universidad Americana. Especialización Tributaria del Centro de Estudios Fiscales y Postgrado en Gestión Tributaria de la Universidad Autónoma de Asunción. Actualmente cursando el MBA en la IAE Universidad Austral desde el 2025
- Posee una amplia experiencia en diferentes ámbitos especialmente en la parte contable, impositiva, financiera y administrativa, en empresas multinacionales y nacionales:
 - EMSA INMOBILIARIA S.A. (desde junio/2022) Ocupando el cargo actualmente de Gerente Administrativo y Financiero.
 - SANTA CLARA S.A., ocupando el cargo Gerente Administrativo y Financiero (2019 – 2021).
 - SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES. Especialmente en análisis de ratios financieros y comparativos mensuales y anuales. Proyecciones de balances y estados de resultados, flujos de cajas (2018 – 2019).
 - UABL PARAGUAY S.A., ocupando el cargo de Contadora General y Encargada Administrativa (2005-2018).

GERENTE COMERCIAL

Claudio Barrios, Lic. En Comercio Internacional de UCSA

- EMSA Inmobiliaria S.A. (desde oct/25 a la fecha), Gerente comercial
- Grupo Lactalis (de dic/2022 a set/2025) Jefe de ventas
- Dimgesa (de 2013 a 2015) Jefe de canal

GERENTE DE COBRANZAS

Rosa Verdún, Abogada (UNA)

Maestría en Economía, Planificación y Proyectos

- Emsa Inmobiliaria S.A. (desde enero/25 a la fecha) Gerente de cobranzas
- Grupo Universo (de jun/23 a jun/24) Gerente de cobranzas
- Todo Franquicias (de mar/19 a abr/23) Gerente de cobranzas

Edgar Salum Pires
Presidente



GERENTE DE INVERSIONES

Javier García, contador Público (UNA)

- Emsa Inmobiliara S.A. (desde 2006, hasta la fecha) Gerente de Inversiones
- Salum & Wenz (2002 a 2005) Auxiliar administrativo Contable

GERENTE DE IT

Ruben Jiménez, Ingeniero en Informática (Universidad Centro occidental Lisandro Alvarado, Venezuela)

- Emsa Inmobiliaria S.A. (desde oct/2025 hasta la fecha) Gerente de IT
- Grupo Martin Martin (desde 2020 a 2025) Gerente de Tecnología
- Consultor SAP (2019 – 2020)

GERENTE DE GESTION DE PERSONAS

Sandra Ruiz Diaz, Lic. En Psicología Laboral (UNA)

- Emsa Inmobiliaria S.A. (desde enero/26 a la fecha) Gerente de Gestión de personas
- Emsa Inmobiliaria S.A. (desde oct/22 a dic/25) Jefa de Gestión de personas
- Grupo Editorial Atlas (desde marzo/18 a agosto/22) Jefa de Gestión de personas
- Jobs S.A. (Desde feb/17 a dic/17) Responsable de reclutamiento

2.3. Remuneración y Bonificaciones a Directores y Altos Funcionarios:

Estado de Resultado al 31/03/2026.

G. 216.000.000 Remuneración Personal Superior y Honorarios Global a Directores

G. 455.274.726.- Remuneración Global a Gerentes y Director Ejecutivo

2.4. Número de Empleados y Sindicatos:

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad contaba con 80 personas en su nómina de personal (67 personas al 31 diciembre de 2024).

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 la participación que EMSA INMOBILIARIA S.A. posee en otras sociedades.

Innova Pacheco S.A. el 30% de las acciones.

Novus Desarrollos S.A. el 50% de las acciones.

Vinculación de otras entidades con la empresa:

Edgar Salum Pires
Presidente



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

3.2. **Vinculación directores y altos funcionarios:**

Nombre	Empresa Vinculada	Objeto social	Factor de vinculación
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	SALUM & WENZ	CONSTRUCCIÓN	PRESIDENTE
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	PUERTO MARINA S.A.	PORTUARIA	DIRECTOR
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	CHECK S.R.L.	FINANZAS	SOCIO GERENTE
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	GENESIS INMOBILIARIO DESARROLLO	INMOBILIARIO	DIRECTOR
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	CENTRO ESTE S.A.	INMOBILIARIO	DIRECTOR
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	INNOVA ASUNCIÓN S.A.	INMOBILIARIO	DIRECTOR
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	INNOVA PACHECO S.A.	Desarrolladora inmobiliaria	PRESIDENTE
Arq. Edgar Esteban Salum Pires	NOVUS DESARROLLOS SRL	INMOBILIARIO	SOCIO GERENTE
Dr. Eric Salum Pires	COBRANZAS S.R.L.	ESTUDIO JURIDICO	SOCIO GERENTE
Dr. Eric Salum Pires	INNOVA PACHECO S.A.	DESARROLLADORA INMOBILIARIA	VICEPRESIDENTE
Dr. Eric Salum Pires	NOVUS DESARROLLOS SRL	INMOBILIARIO	SOCIO GERENTE
Lic. Margarita Perez de Salum	AQUIDABAN REPRESENTANCIONES S.A.	DISTRIBUIDORA	VICEPRESIDENTE

3.3. **Vinculación por deudas:**

No aplica

3.4. **Vinculación por contratos:**

No aplica

Edgar Salum Pires
Presidente



4) Información Económica - Financiera - Patrimonial

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

BALANCE GENERAL

(En miles de guaraníes)

	31/3/2026	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVOS				
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalente de efectivo	2.503.106	2.308.406	1.541.409	2.960.658
Inversiones temporales	263.335	61.295	8.511	4.848
Cuentas por cobrar comerciales	3.021.683	3.033.073	2.790.821	3.157.135
Otros créditos	4.254.378	4.656.135	5.401.166	2.693.770
Inventarios	51.829.964	50.471.672	39.320.545	25.989.272
Total activos corrientes	61.872.466	60.530.581	49.062.452	34.805.683
Activos no Corrientes				
Otros créditos	292.307	292.307	697.132	1.885.333
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	-	-
Inversión en asociadas	1.081.947	1.081.947	-	-
Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto	6.035.624	5.903.199	5.534.136	5.764.588
Activos disponibles para la venta-Fracciones Pendiente	16.893.965	18.461.086	13.595.080	21.181.928
Activos intangibles	1.238.023	1.264.771	260.239	233.928
Goodwill	-	-	-	-
Total activos no corrientes	25.541.866	27.003.310	20.086.587	29.065.777
Total activos	87.414.332	87.533.891	69.149.039	63.871.460
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO				
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar comerciales	8.573.962	8.879.338	5.388.335	5.086.046
Préstamos a corto plazo	-	4.475.556	3.744.094	-
Porción corriente de la deuda a largo plazo	1.706.378	-	-	3.867.928
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	92.683	97.261	67.189	43.213
Impuestos a pagar	657.995	512.358	569.850	670.525
Provisiones	1.510.358	861.651	748.770	795.398
Otros pasivos corrientes	1.215.891	2.529.096	2.652.967	2.493.635
Total Pasivos Corrientes	13.757.267	17.355.260	13.171.205	12.956.745
Pasivos no corrientes				
Préstamos a largo plazo	18.700.120	19.083.878	13.366.225	15.150.836
Otros pasivos no corrientes	3.033	3.033	11.094	414.121
Total pasivos no corrientes	18.703.153	19.086.911	13.377.319	15.564.957
Total Pasivos	32.460.420	36.442.171	26.548.524	28.521.702

Edgar Salum Pires
Presidente



Patrimonio Neto				
Capital integrado	30.000.000	30.000.000	26.500.000	21.500.000
Reserva de revalúo	448.152	448.153	448.152	448.152
Reserva legal	6.000.000	6.000.000	3.804.842	3.154.876
Reservas estatutarias	-	-	-	-
Reservas facultativas	409.601	409.600	362.000	362.000
Diferencia transitoria por conversión	-	-	-	-
Resultados acumulados	18.096.159	14.233.964	11.485.518	9.884.727
Subtotal	54.953.912	51.091.717	42.600.512	35.349.755
Interés minoritario	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	54.953.912	51.091.717	42.600.512	35.349.755
Total Pasivos y Patrimonio Neto	87.414.332	87.533.888	69.149.036	63.871.457

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

Cuenta de Orden Deudora				
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - C.P	21.355.849	19.798.320	15.585.864	13.228.684
Cuentas a Cobrar Lotes Propios - L.P	133.247.660	120.526.839	92.535.445	75.743.147
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - C.P	11.432.276	10.805.598	9.517.074	8.071.437
Comisiones a Cobrar Por Admin. de Lotes - L.P	70.010.716	66.896.749	61.234.707	52.775.196
Total Cuenta Orden Deudora	236.046.501	218.027.506	178.873.090	149.818.464

Cuenta de Orden Acreedora				
Regularizacion Cuentas a Cobrar - CP	21.355.849	19.798.320	15.585.864	13.228.684
Regularizacion Cuentas a Cobrar - LP	133.247.660	120.526.839	92.535.445	75.743.147
Regularizacion Comis. a Cobrar - L.P	11.432.276	10.805.598	61.234.707	8.071.437
Regularizacion Comis. a Cobrar - C.P	70.010.716	66.896.749	9.517.074	52.775.196
Total Cuenta Orden Acreedora	236.046.501	218.027.506	178.873.090	149.818.464

Edgar Salum Pires
Presidente



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

INDICADORES	31/3/2026	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos operativos netos	9.945.333	36.441.842	27.985.635	26.270.032
Resultados netos	3.862.195	14.233.961	11.485.514	9.884.724
Activo Total	87.414.332	87.533.891	69.149.039	63.871.460
Activo corriente	61.872.466	60.530.581	49.062.452	34.805.683
Pasivo Total	32.460.420	36.442.171	26.548.524	28.521.702
Pasivo corriente	13.757.267	17.355.260	13.171.205	12.956.745
Patrimonio Neto	54.953.912	51.091.717	42.600.512	35.349.755
Deudas Financieras	20.406.498	23.559.434	17.110.319	19.018.764
Netos)	0,39	0,39	0,41	0,38
Total)	0,04	0,16	0,17	0,15
Rentabilidad del Patrimonio (Resultado Neto/ Patrimonio Neto)	0,07	0,28	0,27	0,28
Corriente)	4,50	3,49	3,72	2,69
Bienes de cambio - Inventario	51.829.964	50.471.672	39.320.545	25.989.272
Ratio de Prueba ácida ((Activo corriente-Bienes de cambio)/ Pasivo corriente)	0,73	0,58	0,74	0,68
Apalancamiento respecto al Activo (Pasivo Total/ Activo Total)	0,37	0,42	0,38	0,45
Apalancamiento respecto al Patrimonio (Pasivo Total/ Patrimonio Neto)	0,59	0,71	0,62	0,81

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

Se adjunta el Informe de Deudas al 30/04/2026.

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

N/a

5) Trayectoria en el Mercado Bursátil

5.2 Año de Ingreso: 2013

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

5.3 Registro en Bolsa:

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

5.4 Categoría bajo la cual fue registrada:

Sociedad Anónima Emisora.

Edgar Salum Pires
Presidente

5.5 Cuadro resumen de todas las emisiones:

Res. de Emisión		Fecha Res. BVPASA	PEG	Serie	Moneda	Monto Emitido	Monto Colocado	Monto Vencido	Vencimiento	Destino de la Emisión
CNV N.º	BVPASA N.º									
77	1243	23/11/2014	G1	1	G.	500.000.000	500.000.000	500.000.000	Vencido	Compra de Inmuebles con la finalidad de someterlos a loteamientos y desarrollo inmobiliario.
	1243	23/11/2014	G1	2	G.	500.000.000	500.000.000	500.000.000	Vencido	
	1323	23/11/2014	G1	3	G.	500.000.000	500.000.000	500.000.000	Vencido	
	1323	23/11/2014	G1	4	G.	800.000.000	800.000.000	800.000.000	Vencido	
	1275	23/11/2014	G1	5	G.	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	Vencido	
Total						3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	
Res. de Emisión		Fecha Res. BVPASA	PEG	Serie	Moneda	Monto Emitido	Monto Colocado	Monto Vencido	Vencimiento	Destino de la Emisión
CNV N.º	BVPASA N.º									
Nº001 08012021	2190	23/02/2021	G2	1	G.	1.250.000.000	1.250.000.000	1.250.000.000	Vencido	Entre 70% y 80% a la reestructuración de pasivos y entre 30% y 20% para capital operativo como ser: compra de inmuebles, inversiones vinculadas al giro operativo.
	2190	23/02/2021	G2	2	G.	1.250.000.000	1.250.000.000	1.250.000.000	Vencido	
	2190	23/02/2021	G2	3	G.	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	Vencido	
	2313	02/11/2021	G2	4	G.	1.250.000.000	1.250.000.000	1.250.000.000	Vencido	
	2313	02/11/2021	G2	5	G.	1.250.000.000	1.250.000.000	1.250.000.000	Vencido	
Total						6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000		

Res. de Emisión		Fecha Res. BVPASA	PEG	Serie	Moneda	Monto Emitido	Monto Colocado	Monto Vencido	Vencimiento	Destino de la Emisión
CNV N.º	BVPASA N.º									
143	2837	07/11/2023	G3	1	G.	1.500.000.000	500.000.000	-	06/11/2026	Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados entre 60% a 70% a la reestructuración de pasivos y entre 30% a 40% para capital operativo como ser: compra de inmuebles e inversiones vinculadas al giro operativo.
143	2837	07/11/2023	G3	2	G.	1.500.000.000	500.000.000	-	05/11/2027	
143	2837	07/11/2023	G3	3	G.	1.500.000.000	500.000.000	-	03/11/2028	
143	2837	02/04/2025	G3	4	G.	1.500.000.000	800.000.000	-	28/03/2029	
143	2837	02/04/2025	G3	5	G.	1.500.000.000	1.500.000.000	-	27/03/2030	
143	2837	12/11/2025	G3	6	G.	2.500.000.000	2.500.000.000	-	13/11/2028	
143	2837	12/11/2025	G3	7	G.	2.000.000.000	2.000.000.000	-	19/11/2029	
Total						12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	

Edgar Salum Pires
Presidente

5.6 Detalle de las Emisiones Vigentes

Res. de Emisión		Fecha Res. BVPASA	PEG	Serie	Moneda	Monto Emitido	Monto Colocado	Monto Vencido	Vencimiento	Destino de la Emisión
CNV N.º	BVPASA N.º									
143	2837	07/11/2023	G3	1	G.	1.500.000.000	500.000.000	-	06/11/2026	Los fondos obtenidos en esta emisión serán destinados entre 60% a 70% a la reestructuración de pasivos y entre 30% a 40% para capital operativo como ser: compra de inmuebles e inversiones vinculadas al giro operativo.
143	2837	07/11/2023	G3	2	G.	1.500.000.000	500.000.000	-	05/11/2027	
143	2837	07/11/2023	G3	3	G.	1.500.000.000	500.000.000	-	03/11/2028	
143	2837	02/04/2025	G3	4	G.	1.500.000.000	800.000.000	-	28/03/2029	
143	2837	02/04/2025	G3	5	G.	1.500.000.000	1.500.000.000	-	27/03/2030	
143	2837	12/11/2025	G3	6	G.	2.500.000.000	2.500.000.000	-	13/11/2028	
143	2837	12/11/2025	G3	7	G.	2.000.000.000	2.000.000.000	-	19/11/2029	
Total						12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	

5.7 Antecedentes de suspensiones/prohibiciones:

N/A.

6) Factores de Riesgo

6.2 Riesgos macroeconómicos:

- Riesgo tipo de cambio:

Paraguay tiene un mercado libre para el cambio de divisas y el gobierno paraguayo permite que los guaraníes floten contra el dólar estadounidense. No podemos asegurar que el gobierno paraguayo mantendrá sus políticas actuales con respecto al guaraní o que el guaraní no se depreciará ni apreciará significativamente en el futuro. Por otra parte, las principales líneas de productos comercializados por la empresa son importadas y cotizadas por tanto en la moneda dólar; como contrapartida también la comercialización a nivel local se efectúa en la misma moneda, por lo que en tal sentido las fluctuaciones cambiarias no generan gravitación alguna. Sin embargo, debido a que las reglamentaciones impositivas de nuestro país no contemplan posibilidades de actualizaciones en el tipo de cambio para los activos circulantes, eventuales variaciones sustanciales que se produzcan, pueden distorsionar el margen comercial y en contrapartida generar ganancias o pérdidas por diferencias de cambio que se verían reflejados en los estados financieros.

- Riesgo de tasa de interés:

El riesgo de tasa de interés es un riesgo de mercado, marcado por la probabilidad de sufrir pérdidas por movimientos adversos de la tasa de interés. Los riesgos de tasa de interés pueden afectar a la financiación de los productos ofrecidos por la empresa.

- Riesgo por inflación:

La inflación también podría afectar negativamente a las ventas ya que el cliente va a sufrir dicha condición económica, sin embargo, no es la situación actual del país y tampoco se esperan altos niveles de inflación para los próximos años según estimaciones del BCP quien mantiene el

Edgar Salum Pires
Presidente



control dentro del esquema de metas de inflación. Considerando que los índices históricos y en especial de los últimos cinco años se viene manteniendo por debajo de los dos dígitos, y la buena gestión en materia de política económica que son ejercidas en este sentido, hacen suponer que la variable inflacionaria seguirá siendo controlada en los próximos años.

6.3 Riesgos político – sociales:

El gobierno actual está pasando por un proceso de fortalecer y consolidar los proyectos encaminados a principios del mandato. Este riesgo va asociado a las actuaciones del gobierno que puedan afectar negativamente a las empresas. Se citan como riesgos asociados: los actos de oportunismo, cambios ex post en convertibilidad de la moneda y normas para la transferencia de divisas, ausencia de políticas para eliminar la inestabilidad política.

6.4 Riesgos legales:

Se refieren a los impactos que pueda tener la empresa en las utilidades o perspectivas de negocios derivados de nuevas disposiciones gubernamentales, leyes o reglamentaciones. La empresa cuenta con Asesoría Legal, Impositiva, Auditoría Externa y tiene también en su estructura profesionales que le permiten administrar la organización con informaciones actualizadas y fidedignas. Posee además seguros contratados por diferentes conceptos en salvaguarda de intereses propios y de terceros afectados posibles. Aun así, y de manera similar a los riesgos político-sociales, en este caso las actuaciones inadecuadas y desproporcionadas de la administración de justicia, pueden eventualmente constituir riesgos que escapen de las posibilidades de control de la empresa.

6.5 Riesgos ambientales:

La empresa se adecua con las normas ambientales vigentes dictadas por las autoridades competentes.

Riesgos de la industria:

Como empresa apostamos fundamentalmente al sector construcción de nuevas y mejores infraestructuras viales y afines. Los mismos hacen que la comercialización de equipos destinados a esos sectores ha tenido, tiene y seguirá teniendo en los próximos años un crecimiento sostenido, lo cual hace suponer que demandará también un crecimiento en las provisiones por parte de la industria de esos bienes. También la empresa apuesta al sector productivo, y siendo la agricultura y la ganadería los principales sectores que contribuyen al crecimiento interanual del PIB, implica que de la misma manera generan anualmente importantes crecimientos en las áreas y diversidad de cultivos, como también en el desarrollo de los establecimientos ganaderos, con tendencias a una constante búsqueda y realización de inversiones destinadas a mayor tecnología que genere productividad.

6.6 Riesgos propios de la empresa/proyecto:

Existen riesgos inherentes de la empresa y de la industria en sí, que podrían ser un crecimiento menor al esperado, costos mayores a los previstos y la entrada de un nuevo competidor al mercado. También existen incertidumbres que puedan dar lugar a una estimación errónea respecto al producto y las necesidades reales del público objetivo.

7) Hechos relevantes

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

Edgar Salum Pires
Presidente