ÍNDICE

Portada **2**

Declaración Jurada del Representante Legal de Zuba S.A.E.C.A. **3**

Resumen del Programa de Emisión Global **4**

PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL **9**

1. Antecedentes 9
2. Características Generales del Programa de Emisión Global 9

PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA **12**

1. Información General 12
2. Estructura Organizacional 20
3. Vinculaciones 25
4. Información Económica – Financiera – Patrimonial 26
5. Trayectoria en el mercado bursátil 31
6. Factores de riesgo 32
7. Hechos relevantes 33

PROSPECTO DE PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL DE BONOS

ZUBA S.A.E.C.A.

Denominación del Programa: USD 1

Monto del Programa y Moneda:

USD 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones)

Registrado según Certificado de Registro SIV N° 13_30012025 de fecha 30 de enero de 2025 y Resolución BVPASA N° 3.234/25 de fecha 4 de febrero de 2025

Enero, 2025

Asunción, Paraguay

ZUBA Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto

PROSPECTO DE PROGRAMA DEL EMISIÓN GLOBAL DE BONOS USD1

ZUBA SOCIEDAD ANONIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO, una Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto, constituida bajo las leyes de la República del Paraguay, aprobó un programa para la emisión de bonos compuesto 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 ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO.

"Programa de Emisión Global registrado según Certificado de Registro SIV N° 13_30012025".

Esta inscripción sólo acredita que el Programa de Emisión Global 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 ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO.

El Directorio de la entidad emisora manifiesta, en 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 Global. La circunstancia que la Superintendencia de Valores 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 ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO. 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.

Enero, 2025

ESTEBAN PAUL MARQUES CAFFARENA
Firmado digitalmente por ESTEBAN PAUL MARQUES CAFFARENA
Fecha: 2025.02.06 22:18:21 -03'00'

LAURA SILVIA BORSATO
Firmado digitalmente por LAURA SILVIA BORSATO
Fecha: 2025.02.06 22:25:18 -03'00'

Este prospecto debe ser leído juntamente con el prospecto complementario correspondiente a cada Serie que será emitida en el marco del presente Programa de Emisión Global, para acceder a la información necesaria que permita entender las implicancias relativas a las emisiones que serán efectuadas.

Resumen del Programa de Emisión Global	
Zuba Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto	
Programa	Los Bonos se emitirán bajo el Programa registrado por Certificado de Registro SIV N.º 13_30012025 de fecha 30 de enero de 2025.
Denominación del Programa	USD1
Monto del Programa y Moneda	USD 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones).
Forma de emisión de los bonos	Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación. Este título otorga acción ejecutiva. Este título se emitirá a nombre de la Bolsa y quedará depositado en la Bolsa quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables. Las liquidaciones, negociaciones, transferencias, pagos de capital, e intereses correspondientes al título global se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos establecidos en el Reglamento Operativo y en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación, en el Contrato de Custodia, Compensación y Liquidación que será suscripto con la Bolsa.
Series	Los bonos podrán ser emitidos en una o más Series. Los términos y condiciones de cada Serie podrán variar con respecto a los términos y condiciones de otras Series en circulación, pero no dentro de la misma serie. ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO establecerá los términos específicos de cada Serie en el respectivo complemento de Prospecto.
Cortes mínimos	USD 1.000 (Dólares Estadounidenses mil).
Plazo de vencimiento	Se emitirán con un plazo de vencimiento de entre 365 a 3.650 días, y según lo especifique el complemento de prospecto correspondiente a cada Serie.
Garantía	A sola firma.

Tasa de Interés	A ser definida en cada Serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa de Emisión Global.
Lugar y forma de pago de vencimiento de capital e intereses	A través del Banco designado por la Bolsa para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación habilitadas de los montos afectados y declarados en el título global de cada Serie a ser suscripto.
Forma de pago de capital	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa de Emisión Global.
Forma de pago de intereses	A ser definidos en cada serie a ser emitida dentro del marco del presente Programa de Emisión Global.
Destino de los Fondos	Los fondos serán destinados a la adquisición de inmuebles, para el desarrollo de nuevos proyectos. Los fondos no serán destinados a una operación con relacionadas o vinculadas
Procedimiento en caso de Incumplimiento	Se estará a lo establecido en el Reglamento del Sistema Electrónico de Negociación.
Representante de Obligacionistas	Estudio Mersan Abogados S.R.L. con las facultades previstas en la Ley de Mercado de Valores, y en el Código Civil. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.
Rescate Anticipado	Conforme a lo establecido en el art. 58° de la Ley 5810/17 y en la Resolución BVPASA N° 3090/24, el Directorio de ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO tiene la facultad de incluir dentro de las características de una o más Series del Programa de Emisión Global la posibilidad de realizar rescates parciales o totales de los títulos de deuda emitidos en las Series afectadas, en una fecha a ser determinada por el Directorio. En caso de que se proceda al rescate anticipado, se realizará según las siguientes condiciones: el precio será al valor nominal y por el monto total de las Series a ser rescatadas.
Agente Organizador	Itaú Invest Casa de Bolsa S.A.
Intermediario Colocador	Itaú Invest Casa de Bolsa S.A.
Sistemas de liquidación y compensación	A través del Agente de Pago designado por la Bolsa para la realización de los débitos y créditos en las cuentas de liquidación y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Compensación y Liquidación suscripto con la Bolsa.

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 Global 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., Itaú Invest Casa de Bolsa S.A. y en ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO

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 Global es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en:

- **ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO**
  - Dirección: Madame Lynch N°470 C/ Rio Yhaguy – Fernando de La Mora, Paraguay
  - Teléfono: +595 994 217 777.
  - E-mail: finanzas@zuba.com.py
- **Itaú Invest Casa de Bolsa S.A.**,
  - Dirección Avenida Santa Teresa esquina Herminio Maldonado, Asunción, Paraguay
  - Teléfono: +595 21 6171100,
  - E-mail: inversiones@itauinvest.com.py
- **Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.**
  - Dirección: Gonzalo Bulnes 830, esq. Avda. España, Asunción, Paraguay
  - Teléfono: + 595 21 728 9123
  - E-mail: bolsa@bolsadevalores.com.py

Glosario de Términos y Abreviaturas Utilizados en el Presente Prospecto:

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

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

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

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

i) **Emisor:** A los efectos de este Programa de Emisión Global, se refiere a Zuba Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto

j) **SIV:** Superintendencia de Valores

PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL

1. Antecedentes

1.1. Aprobación del Programa de Emisión Global por parte de la sociedad por Acta de Directorio N.º 27 de fecha 07 de noviembre de 2024, cuya copia se adjunta.

1.2. Registro del Programa de Emisión Global en la Superintendencia de Valores por Certificado de Registro N.º 13_30012025 de fecha 30 de enero de 2025.

2. Características Generales del Programa de Emisión Global

2.1. Denominación del Programa de Emisión Global: USD1.

2.2. Moneda: Dólares Estadounidenses.

2.3. Monto total del Programa de Emisión Global: USD 5.000.000 (Dólares Estadounidenses cinco millones).

2.4. Tipo de títulos a emitir: Bonos.

2.5. Corte mínimo: USD 1.000 (Dólares Estadounidenses mil).

2.6. Bolsa en la cual se inscribirá el Programa de Emisión Global: Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.

2.7. Forma de representación de los títulos-valores: Se emitirá un título global por cada una de las Series que conforman este Programa de Emisión Global y cuyo contenido se halla ajustado a los términos establecidos en el Reglamento Operativo del Sistema Electrónico de Negociación (SEN). Este título otorga acción ejecutiva y se emitirá a nombre de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. y quedará depositado en la BVPASA quien actuará de custodio para los inversionistas, con arreglo a las disposiciones reglamentarias aplicables.

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

2.9. Destino de los fondos Los fondos serán destinados a la adquisición de inmuebles, para el desarrollo de nuevos proyectos. Los fondos no serán destinados a una operación con relacionadas o vinculadas.

2.10. Rescate anticipado: Conforme a lo establecido en el art. 58° de la Ley 5810/17 y en la Resolución BVA N° 3090/24, el Directorio de ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO tiene la facultad de incluir dentro de las características de una o más Series del Programa de Emisión Global la posibilidad de realizar rescates parciales o totales de los Títulos de Deuda emitidos en las Series afectadas, en una fecha a ser determinada por el Directorio. En caso de que se proceda al rescate anticipado, se realizará según las siguientes condiciones: el precio será al valor nominal y por el monto total de las series a ser rescatadas.

2.11. Agente Organizador: Itaú Invest Casa de Bolsa S.A.

2.12. Agente Colocador: Itaú Invest Casa de Bolsa S.A.

2.13. 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 suscripta.

2.14. Representante de Obligacionistas: Estudio Mersan Abogados S.R.L. con las facultades previstas en la Ley de Mercado de Valores, y en el Código Civil. Esta designación es sin perjuicio de cambio por parte de los obligacionistas (inversionistas), en cuyo caso la sociedad reconocerá al nuevo representante designado por los mismos.

2.15. 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 de Emisión Global.

2.16. Garantía: A sola firma.

2.17. Calificación

- Calificación: A-py
- Fecha de la calificación: 21/11/2024.
- Tipo de reporte: Asignación.
- Corte de Calificación: Estados Financieros referidos al 30 de septiembre de 2024.
- Resolución de Aprobación: Resolución N.º 13_30012025 de fecha 30 de enero de 2025.
- Calificadora: FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings).
- Página Web: www.fixscr.com
- Representante Legal**:** Dr. Alejandro Piera.
- Dirección: Ricardo Brugada 19, esquina Brasilia y Luis Morales, Asunción, Paraguay / Sarmiento 664 Piso 7, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.
- Telefono: (+595) 21 203 030 / (+5411) 5235 8100
- Correo Electrónico: alejandro.piera@ghp.com.py / info@fixscr.com

Entidad	Calificación Local	
ZUBA S.A.E.C.A.	Emisor	A-py
	Programa de Emisión Global USD 1	pyA-
	Tendencia	Estable

Nota: 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.

Más información sobre esta calificación en:

- www.zuba.com.py
- www.fixscr.com

Metodología y procedimiento de calificación

La metodología de calificación para corporaciones está disponible en: www.fixscr.com/metodologia

En tanto, el procedimiento de calificación podrá encontrarlo en: https://www.fixscr.com

Nomenclatura

Categoría Apy: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con políticas de administración del riesgo, buena capacidad de pago de las obligaciones, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el ente, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría pyA: 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

Los signos "+" o "-" podrán ser añadidos a una calificación nacional para las categorías de riesgo entre AA y B con el fin de mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, sin alterar la definición de la categoría a la cual se los añade.

Las calificaciones nacionales no son comparables internacionalmente y son identificadas con el agregado de un identificador especial para cada país, “py” para las calificaciones nacionales en Paraguay.

Más información sobre el significado detallado de todas las categorías de calificación se puede encontrar en: www.fixscr.com

PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO

1. Información General

1.1. Nombre de la Empresa

ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO

1.2. Naturaleza Jurídica

Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto

1.3. RUC

RUC N.º 80098841-8

1.4. Dirección, Número de Teléfono, Correo Electrónico, Página Web

Dirección: Madame Lynch N°470 C/ Rio Yhaguy – Fernando de La Mora, Paraguay
Teléfono: +595 994 217 777
Correo Electrónico: finanzas@zuba.com.py
Página Web: https://www.zuba.com.py/

1.5. Actividad Principal según registro de RUC

Otras actividades especializadas de construcción n c p.

1.6. Actividades Secundarias según registro de RUC

- Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
- Otras actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata n c p

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

ZUBA Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto, con RUC N° 80098841-8, fue constituida originariamente bajo la denominación de ZUBA Sociedad Anónima, por Escritura Pública N° 104 de fecha 22 de mayo del año 2017.

Fecha de Inscripción en los Registros Públicos: 19 de junio del 2017

Domicilio establecido: Asunción.

Duración: 99 años

Objeto Principal: dedicarse por cuenta propia o ajena o asociada a terceros, a la realización de operaciones inmobiliarias, comprar, vender, explotar, construir, administrar y alquilar inmuebles urbanos o rurales y bienes sometidos o a someter al Régimen de Propiedad Horizontal; compra-venta de inmuebles, su construcción, financiación, como así mismo a su venta.

- Modificación n°1: Posteriormente se realizó un aumento de Capital Social a la suma de Gs. 3.151.000.000, por Escritura Pública Nro. 08 de fecha 09 de febrero de 2021, pasada ante la Escribana Pública Rossana Mabel Ramírez Ibarra (titular del registro Nro. 40), e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, inscripto bajo el Nro. 02, folio 17, Serie Comercial, en fecha 07 de abril de 2021; y en el Registro Público de Comercio, inscripto bajo el Nro. 02, folio 17-26, Serie Comercial, en fecha 07 de abril de 2021.-
- Modificación n°2: Posteriormente, a fin de posibilitar la adaptación a las disposiciones legales vigentes sobre el mercado de valores, la emisión de títulos valores y negociar en la Bolsa de Valores se realizó la conversión de la sociedad de S.A. (Sociedad Anónima) a S.A.E.C.A. (Sociedad

Anónima Emisora de Capital Abierto), realizándose el cambio de la denominación de la sociedad, la que en adelante pasó a denominarse ZUBA SOCIEDAD ANONIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO (ZUBA S.A.E.C.A.); se aumentó el capital social de Gs. 3.151.000.000 a Gs. 10.000.000.000, y se realizó una reestructuración y modificación total del Estatuto Social vigente. Estos cambios fueron formalizados por Escritura Pública Nro. 13, pasada ante el Notario y Escribano Público José Manuel Salazar Pérez (titular del registro Nro. 904), e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Comercio, Matrícula Jurídica Nro. 9820, Serie Comercial, inscripto bajo el Nro. 03, al folio 27, en fecha 15 de noviembre de 2022.

- Modificación N°3: Finalmente, se realizó un aumento de Capital Social a la suma de Gs. 15.000.000.000, por Escritura Pública Nro. 606, pasada ante el Notario y Escribano Público José Manuel Salazar Pérez (titular del registro Nro. 904), e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Comercio, Matrícula Jurídica Nro. 9820, Serie Comercial, inscripto bajo el Nro. 04, al folio 47-58, en fecha 12 de diciembre de 2023, reingresado en fecha 22 de mayo de 2024.-
- Modificación N°4: Finalmente, fueron modificados los estatutos sociales de conformidad a la Res. 39/23 de la Superintendencia de Valores, TÍTULO 4, CAPÍTULO 1, Artículo 1°; inciso J de la Reglamentación del Mercado de Valores, que establece lo siguiente: “j) Para el caso de las sociedades anónimas emisoras de capital abierto: Estatutos sociales debidamente inscriptos en la Dirección de los Registros Públicos, conteniendo la siguiente cláusula “La sociedad podrá emitir acciones y títulos-valores para negociarlos en el mercado de valores, a través de la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. u otras entidades que se llegaren a crear, previa autorización de la Superintendencia de Valores y de conformidad a las leyes que regulan la materia. En caso de discrepancia entre estos estatutos y las leyes que regulan la oferta pública y el mercado de valores, prevalecerá lo establecido en las normas que rigen la oferta pública y el mercado de valores”; por Escritura Pública Nro. 381 de fecha 24 de junio del 2024, pasada ante el Notario y Escribano Público José Manuel Salazar Pérez (titular del registro Nro. 904), e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Comercio, Matrícula Jurídica Nro. 9820, Serie Comercial, inscripto bajo el Nro. 05, al folio 59, en fecha 19 de agosto de 2024, reingresado en fecha 02 de septiembre de 2024.-.

1.8. Breve Reseña Histórica

En el año 2016, el joven matrimonio de Valentina y Alejandro, inspirados en su experiencia de vida en el exterior y con un gran espíritu emprendedor, crearon su primer edificio Zuba. El proyecto perseguía un objetivo principal: resolver una necesidad insatisfecha, en un nicho poco atendido; el de las personas jóvenes de clase media amplia, con ganas de independizarse y con ingresos acotados.

A partir del éxito de su primer emprendimiento terminado en el 2019 y los aprendizajes obtenidos en el camino, en el 2021 entregan Zuba 2 y Zuba 3, con un concepto renovado y más moderno; pero siempre pensando en que los residentes tengan la mejor experiencia de vida y confort.

Siguiendo su plan de expansión, se suman a este sueño los siguientes proyectos: Zuba 4, Zuba 5, Zuba 6 y Zuba 7 (que ya se encuentran finalizados), Zuba 8, Zuba 9, Zuba 10, Zuba 11, Zuba 12, Zuba 13, Zuba 14, Zuba 15, Zuba 16, Zuba 17, Zuba 18 (que se encuentran en proceso de construcción). En el año 2022 se inicia un nuevo desafío; el de expandirse a todo el territorio del país. El primer paso fue en la ciudad de Encarnación, con el lanzamiento del Zuba 9 y en el 2023 el lanzamiento del Zuba 12 en Ciudad del Este. En el año 2023 se inician nuevas obras, como son: Zuba 10, Zuba 11, Zuba 12, Zuba 13, y en el 2024 Zuba 14, Zuba 15, Zuba 16, Zuba 17 y Zuba 18. Con estos proyectos, suman más de 50.000 m2 construidos y en proceso de construcción.

Los edificios se encuentran ubicados en puntos estratégicos de la ciudad, con fácil acceso a las principales vías de entrada y salida de la ciudad de Asunción. Los espacios están adaptados para atender las distintas fases de la vida del desarrollo de las personas, principalmente jóvenes estudiantes o trabajadores, o familias en su etapa inicial de vida.

El próximo paso de ZUBA es desarrollar un nuevo modelo de negocios, con una propuesta diferente para el mercado local, enfocada en el mismo Target Joven.

Ofrece emprendimientos de gran nivel, ubicados en puntos estratégicos de la ciudad y con fácil acceso a los principales accesos a la ciudad de Asunción y Gran Asunción. Los emprendimientos están enfocados en inversores, individuos de clase media y alta, y jóvenes con un estilo de vida dinámico, innovador, cómodo, ágil, confortable y simple. También en inversionistas extranjeros de países limítrofes, como Argentina, Chile, Bolivia y Uruguay.

ZUBA S.A.E.C.A. posee los siguientes servicios:

- Desarrollo de proyectos: Las torres cuentan con monoambientes departamentos de 1 habitación y 2 habitaciones;
- Distintas presentaciones que se ajustan a los perfiles de usuarios potenciales;
- Financiación Costos acordes a las posibilidades y expectativas para maximizar la inversión y capacidad de vivir en un lugar genial de manera accesible;
- Post Venta de inmuebles: administración los edificios para garantizar su mantenimiento a costos bajísimos y el bienestar de la comunidad Zuba; y
- Gestión de inversión: Atención al cliente, garantía del producto o servicio y máximo rendimiento de inversión

1.9. Composición Accionaria.

- **Capital Social:** Gs. 15.000.000.000.- (guaraníes quince mil millones)
- **Capital Suscripto, Emitido e Integrado:** Gs. 15.000.000.000.- (guaraníes quince mil millones)
- **Cantidad de Acciones:** 15.000.- (quince mil)
- **Valor nominal de las Acciones:** Gs. 1.000.000.- (guaraníes un millón)

1.9.1. Cuadro de capital emitido, suscripto e integrado al 30/11/2024

Accionista	N.º de Cedula	Cantidad de acciones	Ordinarias Particip. Simple	Monto (PYG)	% de participación del capital integrado
Alejandro Zuccolillo Quevedo	3.517.533	7.500	7.500	7.500.000.000	50%
Valentina Basaglia	5 770 928	7.500	7.500	7.500.000.000	50%

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

Accionista	N.º de Cedula	Cantidad de acciones	Ordinarias Particip. Simple	Monto (PYG)	% de participación del capital integrado
Alejandro Zuccolillo Quevedo	3.517.533	7.500	7.500	7.500.000.000	50%
Valentina Basaglia	5 770 928	7.500	7.500	7.500.000.000	50%

1.9.3. Accionistas que detentan el diez (10) por ciento o más de los votos:

Accionista	N.º de Cedula	Cantidad de acciones	Ordinarias Particip. Simple	Monto (PYG)	% de participación del capital integrado
Alejandro Zuccolillo Quevedo	3.517.533	7.500	7.500	7.500.000.000	50%
Valentina Basaglia	5 770 928	7.500	7.500	7.500.000.000	50%

1.10. Bancos con los cuales opera:

- Banco Itaú Paraguay S.A.
- Banco Atlas S.A.

1.11. Proyectos

1.11.1. Proyectos en Construcción:

- **Zuba 8**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** Monoambiente, 1 habitación Jr., 1 habitación standard y 2 habitaciones. **Año de culminación:** 2025. **Pisos:** 7. **Unidades:** 106. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Barrio:** Barrio Estanzuela. **Dirección:** Cnel. Alfredo Ramos casi Av. Mcal. López, la ciudad de Fernando de la Mora. – Zona Norte **M2 total:** 7.518	

- **Zuba 9 (Terminado – Entregado)**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** 1Habitación Jr., 1 habitación standard y 2 habitaciones. **Año de culminación:** 2024. **Pisos:** 6. **Unidades:** 44. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Ciudad:** Encarnación. **Dirección:** Av. Costanera – Encarnación. **M2 total:** 2.753,49	

- **Zuba 10**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** Monoambiente, 1 Habitación Estándar y 2 Habitaciones. **Año de culminación:** 2025. **Pisos:** 7. **Unidades:** 91. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Barrio:** CIT, Luque. **Dirección:** Gral. Abdon Caballero esq. Mayor Tomas Rufinelli **M2 total:** 4.515	

- **Zuba 11**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** 1Habitación JR, Habitación Estándar, 1 Habitación plus y 2 Habitaciones. **Año de culminación:** 2025. **Pisos:** 6. **Unidades:** 42. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Dirección:** Av. Costanera 3 – Encarnación. **M2 total:** 2.722,64	

- **Zuba 12**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** Monoambiente, 1 Habitación Estándar y 2 Habitaciones. **Año de culminación:** 2025. **Pisos:** 7. **Unidades:** 91. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Dirección:** Rafael Barret – Ciudad del Este **M2 total:** 6.954,40	

- **Zuba 13**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** 1Habitación JR, Habitación Estándar, 1 Habitación plus y 2 Habitaciones. **Año de culminación:** 2025. **Pisos:** 7. **Unidades:** 91. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Dirección:** Sta, Margarita casi Las Mercedes. **M2 total:** 5.259,02	

- **Zuba Plaza (14, 15, 16, 17)**

ZUBA 14

Tipo: Departamento. **Tipologías:** Monoambiente, 1 habitación Estándar. **Año de culminación:** 2026. **Pisos:** 14. **Unidades:** 140. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Dirección:** Tte. Máximo Caballero e/ Yvyturusu y Cap. Juan Amarilla. **M2 Total:** 5.652,36	

ZUBA 15

Tipo: Departamento. **Tipologías:** Monoambiente, 1 habitación JR, 2 Habitaciones – 1 suite. **Año de culminación:** 2027. **Pisos:** 14. **Unidades:** 168. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Dirección:** Tte. Máximo Caballero e/ Yvyturusu y Cap. Juan Amarilla. **M2 Total:** 6.686,65	

ZUBA 16

Tipo: Departamento. **Tipologías:** Monoambiente, 1 habitación JR, 1 Habitación estándar y 2 Habitaciones – 1 suite. **Año de culminación:** 2027. **Pisos:** 14. **Unidades:** 154. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Dirección:** Tte. Máximo Caballero e/ Yvyturusu y Cap. Juan Amarilla. **M2 total:** 5.837,2	

ZUBA 17

Tipo: Corporativo. **Tipologías:** Oficinas en Obra Gris y Blanca Año de culminación: 2027. **Pisos:** 9. **Amenities:** Gimnasio – Co-Working – Rooftop – Bar Resto. **Dirección:** Tte. Máximo Caballero e/ Yvyturusu y Cap. Juan Amarilla. **M2 total:** 4.489,49	

- **Zuba 18**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** 1 Habitación Jr – Monoambiente – 1 Habitación Estándar – 1 Habitación Plus – 2 Habitaciones una en Suite. **Año de culminación:** 2026. **Pisos:** 8 Pisos. **Unidades:** 113. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Barrio:** CIT, Luque. **Dirección:** Santa Margarita e/ 12 de Junio y Las Mercedes **M2 total:** 5.444,31	

- **Zuba 19**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** 1 Habitación Jr – Monoambiente – 1 Habitación Plus. **Año de culminación:** 2026. **Pisos:** 8 Pisos. **Unidades:** 150. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Barrio:** CIT, Luque. **Dirección:** Tuyuti e/ Ykya Pytã e Ybyturusu **M2 total:** 7.326,18	

1.11.2. Proyectos en Curso

- **Zuba + (20 y 21)**

Tipo: Departamento. **Tipologías:** 1 Habitación Jr – 1 Habitación Estándar – Monoambiente – 2 Habitaciones una en Suite. **Año de culminación:** 2027. **Pisos:** 13 Pisos. **Unidades:** 213. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Barrio:** Asunción. **Dirección:** Santa Margarita de Youville esq. Capitán Dahlquist **M2 total:** 11.898,67	

- **Zuba 22**

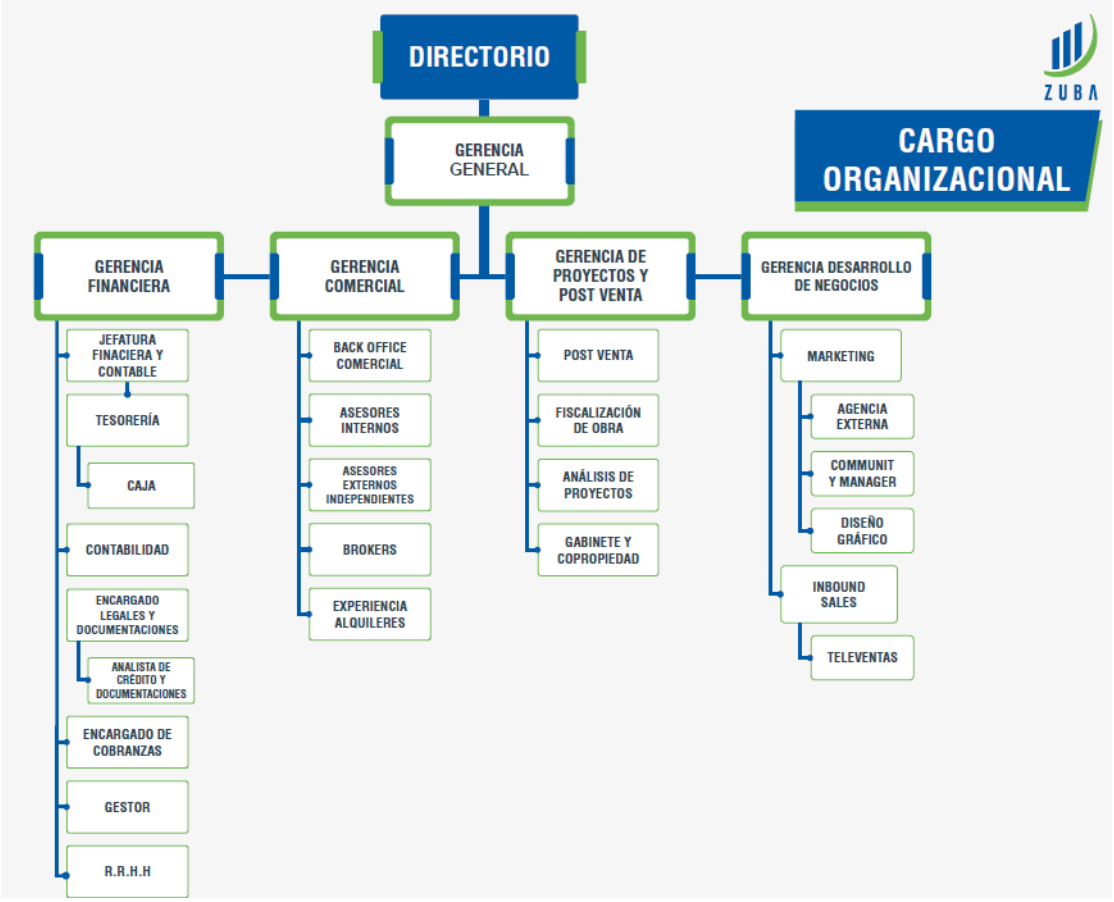
Tipo: Departamento. **Tipologías:** 1 Habitación Jr – 1 Habitación Estándar – Monoambiente – 2 Habitaciones una en Suite. **Año de culminación:** 2027. **Pisos:** 13 Pisos. **Unidades:** 213. **Amenities:** Juegos infantiles, lavandería, piscina, quincho y parrilla. **Barrio:** Asunción. **Dirección:** Santa Margarita de Youville esq. Capitán Dahlquist **M2 total:** 11.898,67	

1.11.3. Proyectos a Lanzar

- **Zuba 23**
- **Zuba 24**

2. Estructura Organizacional

2.1. Organigrama



2.2. Directores y Altos Funcionarios

Designados según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 8 de fecha 05/05/2024 el Directorio de Zuba S.A.E.C.A., por el periodo 2024, está conformado por las siguientes personas:

Presidente: Alejandro Zuccolillo Quevedo

Vicepresidente: Valentina Basaglia

Director Titular: Felipe Andrés Galan Orellana

Síndico Titular: Nilsa Rocio Hermosa Darmany

Plana de Altos Funcionarios:

- **Gerente General**: Laura Silva Borsato
- **Gerente Financiero**: Esteban Paul Marques Caffarena
- **Gerente Comercial**: Daniel Alberto Gerardi
- **Gerente de Proyectos y Post-Venta**: Christa Dalit Domaniczky Monte Domecq
- **Gerente de Experiencia de Clientes:** Alejandro Cesar Powell

Breve Síntesis de la Trayectoria Profesional y Experiencia de los Directores, Síndicos y Plana Gerencial:

Directores y Síndicos

Alejandro Zuccolillo Quevedo – Presidente

- Fecha de Nacimiento: 28/11/1990
- Nacionalidad: Paraguaya
- Formación Académica:
  - Licenciatura en Administración de Empresas - Lynn University
- Experiencia Laboral:
  - 2021 – Actualidad: Dende – Director / Asesor
  - 2020 – Actualidad: Juntos por la Educación – Director
  - 2019 – Actualidad: Magno S.A. - Fundador
  - 2017 – Actualidad: Zuba S.A.E.C.A – Fundador Presidente
  - 2016 – Actualidad: Timbo – Director Comercial

Valentina Basaglia – Vicepresidente

- Fecha de Nacimiento: 13/01/1993
- Nacionalidad: Argentina
- Formación Académica
  - Licenciatura en Administración de Empresas – Universidad Católica de Asunción
- Experiencia Laboral:

- 2017 – Actualidad: Sana Más S.A. – Fundadora Directora
- 2017 – Actualidad: Hammurabi S.A. - Directora
- 2017 – Actualidad: Zuba S.A.E.C.A – Fundadora Vicepresidente
- 2017 – Actualidad: Medilife S.A. – Directora
- 2016 – Actualidad: Angelius S.A. – Directora

Felipe Galán – Director Titular

- Fecha de Nacimiento: 11/10/1977
- Nacionalidad: Chilena
- Formación Académica
  - Ingeniero Comercial - Universidad Andrés Bello
- Experiencia Laborall:

- 2022 – Actualidad: ZUBA SAECA – Director Titular
- 2017 – Actualidad: Deloitte Chile – Gerente de Bienes Raíces y Construcción
- 2015 –2017: Colliers Internacional – Corredor de Inversiones Senior
- 2013 –2015: BTG Pactual – Ejecutivo de Gestión Patrimonial
- 2011 –2012: Banchile – Corredor de Inversiones
- 2007 –2011: Banco Santander: Subgerente Regional
- 2006 –2007: Cencosud S.A. – Jefe Canal París

Nilsa Rocio Hermosa – Síndico Titular

- Fecha de Nacimiento: 08/07/1968
- Nacionalidad: Paraguaya
- Formación Académica
  - Abogada – Universidad Nacional de Asunción
- Experiencia Laboral:

- 2016 – Actualidad: Baker Tilly Paraguay – Departamento de Legales
- 2014 – 2016: PKF Controllers – Departamento de Legales
- 2012 –2014: Entidad Binacional Yacyreta – Coord. General de Asesoría Jurídica
- 2011 –2012: DGM – Directora de Admisión de Radicados y Extranjeros.
- 2011 –2011: Justicia Electoral – Superintendente
- 2008 – 2011: Ministerio del Interior – Secretaria General
- 1995 –2008: Tribunal Superior de Justicia Electoral – Secretaria General

Plana Gerencial

Laura Silvia Borsato – Gerente General

- Fecha de Nacimiento: 25/07/1969
- Nacionalidad: Argentina
- Formación Académica

➢ Contadora Publica, Contabilidad y Finanzas – Universidad de Buenos Aires

- Experiencia Laboral:

➢ TOSA – Terminal Occidental SA – Gerente General – Julio 2023 – Abril 2024

➢ Banco Regional – Gerente General – Mayo 2020 – Julio 2023

➢ Consultora Independiente – Enero 2020 – Abril 2020

➢ Vice Jefatura de Ministros y Secretaria de Modernización (Argentina) – Subsecretaria de País Digital – Enero 2016 – Diciembre 2019

➢ Ministerio de Modernización (Argentina) – Subsecretaria de Ciudad Inteligente – Julio 2014 – Diciembre 2015

➢ Product Payments & Finance Advisor - Marzo 2014 – Noviembre 2014

➢ Industrial and Commercial Bank of China - Personal Banking - Productos, Segments, Marketing Head – Abril 2009 – Marzo 2014

➢ Citibank NA – VP Consumer Bank Head – Enero 1993 – Abril 2009

Daniel Alberto Gerardi – Gerente Comercial

- Fecha de Nacimiento: 25/10/1966
- Nacionalidad: Argentina
- Formación Académica

➢ Licenciado en Marketing y Publicidad – Universidad Americana

- Experiencia Laboral:

➢ 2022 – Actualidad: Zuba S.A.E.C.A. – Gerente Comercial

➢ 2020 – 2022: Desarrollos Inmobiliarios Tava – Gerente Comercial

➢ 2017– 2020: Alarmas Prosegur Paraguay – Jefe Comercial

➢ 2015 – 2016: Fortaleza Inmuebles – Gerente Comercial

➢ 2010 – 2014: Núcleo S.A. – Gerente Regional de Ventas Masivas

➢ 2008 – 2010: AMX PY – Supervisor de Ventas Masivas

➢ 1998 – 2005: Cencar S.A. – Gerente de Ventas

Alejandro Cesar Powell – Gerente de Experiencia de Clientes

- Fecha de Nacimiento: 24/04/1970
- Nacionalidad: Argentina
- Formación Académica

➢ Licenciado en Gestión Empresarial – ESSEM Madrid, España

➢ Post Grado en Fidelización de Clientes – Slekmian Newell, Chicago, E.E.U.U.

- Experiencia Laboral:

➢ 2022 – Actualidad: Zuba S.A.E.C.A. – Gerente de Experiencia de Clientes

➢ 2020 – 2022: AZ Inversiones – Gerencia de Proyectos

➢ 2018 – 2020: Gama S.A. – Gerencia de Marketing y Comercialización

➢ 2016 – 2018: Pilay Inversiones – Gerente Comercial

➢ 2014 – Actualidad: Acción SRL – Socio.

Esteban Paul Marques Caffarena – Gerente Financiero

- Fecha de Nacimiento: 16/02/1983
- Nacionalidad: Paraguaya
- Formación Académica

➢ Magíster en Finanzas – Universidad Nacional de Asunción

➢ Licenciado en Administración de Empresas – Universidad Católica de Asunción

- Experiencia Laboral:

➢ 2023 – Actualidad: Zuba S.A.E.C.A. – Gerente Financiero

➢ 2022 – 2023: BEPSA del Paraguay S.A.E.C.A. – Gerente Financiero

➢ 2022 – Terminal Occidental S.A.– Gerente Administrativo Financiero

➢ 2015 – 2022: Inmobiliaria del Este – Gerente Administrativo Financiero y Oficial de Cumplimiento

➢ 2011 – 2015: Cresca S.A. – Gerente Administrativo Financiero

➢ 2011 – RELMO Paraguay S.A. – Gerente Administrativo Financiero

Christa Dalit Domaniczky Monte Domecq – Gerente de Proyectos y Post Venta

- Fecha de Nacimiento: 17/10/1986
- Nacionalidad: Paraguaya
- Formación Académica

➢ Master en Arquitectura y Sostenibilidad – Universitat Politécnica de Catalunya

➢ Arquitecta – Universidad Nacional de Asunción

- Experiencia Laboral:

➢ 2023 - Actualidad: Zuba S.A.E.C.A. – Gerente de Proyectos y Post Venta

➢ 2021 - AZ Inversiones S.A. – Coordinación de Proyecto y Fiscalización de Obra

➢ 2020 - BenTak Construcciones S.A. – Obra Refacción de Oficina Corporativa de la Conmebol.

➢ 2018 - Gomez Abente Construcciones S.A. – Obra Caja Mutual de Cooperativistas del Paraguay y Torre Boggiani.

➢ 2017 - JG Arquitectura Ingeniería – Desarrollo de Proyecto Ejecutivo de Obra.

2.3. Remuneración y Bonificaciones a Directores y Altos Funcionarios

Remuneración al personal superior anual al 30/09/2024 asciende a Gs.245.454.552.-

2.4. Número de empleados, Sindicatos

Empleados: 50 empleados

Sindicatos: No tiene

3. Vinculaciones al 30/11/2024

3.1. Vinculaciones por acciones:

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

3.1.2. La empresa posee participación en el capital de las siguientes sociedades:

➢ ELEVA INVERSIONES S.A. al 55%

➢ LUODA S.A. al 50%

➢ MAQUILADORA PANAMERICANA S.A. al 99,93%

3.1.3. Vinculaciones de los directores y altos funcionarios en otras empresas (por acciones y/o por cargos)

Nombre y Apellido	Empresa	Tipo de Vinculación
Alejandro Zuccolillo	Vinculación por Acciones y Cargo	Cathay S.A.E.
	Vinculación por Acciones y Cargo	Magno S.A.
	Vinculación por Acciones y Cargo	5Z S.A.
	Vinculación por Acciones y Cargo	Nuevo Polo S.A.
	Vinculación por Acciones	Darmatal S.A.
	Vinculación por Cargos	Las Ardenas S.A.
	Vinculación por Cargos	Parque Energético del Paraguay E.A.S.
	Vinculación por Acciones y Cargo	Timbo S.A.
	Vinculación por Cargo	Juntos por la Educación
	Vinculación por Acciones	ZQ S.A.
	Vinculación por Acciones	EBESA
	Vinculación por Acciones y Cargo	Luoda S.A.

Felipe Galan	Vinculación por Cargo	Oregon PY.A.
	Vinculación por Cargo	Eleva E.A.S.
	Vinculación por Acciones	Ing. Y Const. Central S.A.
	Vinculación por Acciones	Comercializadora LG S.A.
Valentina Basaglia	Vinculación por Acciones y Cargo	Hammurabi S.A.
	Vinculación por Acciones y Cargo	Angelius S.A.
	Vinculación por Acciones y Cargo	Medilife S.A.
	Vinculación por Acciones y Cargo	Sana Más S.A.
Nilsa Rocio Hermosa	Vinculación por Cargo	Alvica S.A.
	Vinculación por Cargo	Alvica Franquicia S.A.
	Vinculación por Cargo	Kemport Paraguay S.A.
	Vinculación por Cargo	Glenview S.A.
	Vinculación por Cargo	JWF S.A.

3.2. Vinculaciones por deudas:
No posee

3.3. Vinculaciones por contratos (proveedores y clientes):
No posee

4. Información Económica – Financiera – Patrimonial

4.1. Información comparativa en columnas de los últimos tres ejercicios y última información trimestral cerrada

Balance General Consolidado con Maquiladora Panamericana S.A. (En MM de Guaraníes)

Activos				
Activo Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Efectivo y Equivalentes	-	-	-	11.206
Inversiones Temporales	-	-	-	602
Cuentas por Cobrar Comerciales	-	-	-	34.612
Otros Créditos	-	-	-	24.499
Inventarios	-	-	-	75.298
Total Activo Corriente	**-**	**-**	**-**	**146.217**
Activo No Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Otros Créditos	-	-	-	25
Cuentas por Cobrar Comerciales	-	-	-	18.549
Inversión en asociadas	-	-	-	3.521
Propiedad, Planta & Equipo, e Intangibles	-	-	-	13.138
Activos Disponibles para la Venta	-	-	-	10.672
Activos Intangibles	-	-	-	-
Total Activo No Corriente	**-**	**-**	**-**	**45.905**
Activos Totales	**-**	**-**	**-**	**192.122**

Pasivos				
Pasivo Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Cuentas por Pagar Comerciales	-	-	-	39.307
Préstamos a Corto Plazo	-	-	-	12.177
Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar	-	-	-	192
Impuestos a Pagar	-	-	-	28
Otros Pasivos Corrientes	-	-	-	3.276
Total Pasivo Corriente	**-**	**-**	**-**	**54.980**
Pasivo No Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Cuentas por Pagar Comercales	-	-	-	37
Préstamos a Largo Plazo	-	-	-	6.648
Otros Pasivos No Corrientes	-	-	-	103.885
Total Pasivo No Corriente	**-**	**-**	**-**	**110.570**
Pasivos Totales	**-**	**-**	**-**	**165.550**

Patrimonio Neto				
Patrimonio Neto	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Capital	-	-	-	15.000
Reserva legal	-	-	-	1.420
Reserva Facultativa	-	-	-	2.424
Resultados acumulados	-	-	-	7.728
Patrimonio Neto Total	**-**	**-**	**-**	**26.572**
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**-**	**-**	**-**	**192.122**

La consolidación con Maquiladora Panamericana S.A. se realiza a partir de Junio 2024.

Estado de Resultados Consolidado con Maquiladora Panamericana S.A. (En MM de Guaraníes)

Estado de Resultados	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Ingresos por Ventas	-	-	-	74.832
Costos de Ventas	-	-	-	-47.010
Resultado Bruto	**-**	**-**	**-**	**27.822**
Gastos de Ventas	-	-	-	-4.977
Gastos Administrativos	-	-	-	-7.735
Depreciaciones & Amortizaciones	-	-	-	-15
Otros Ingresos y Gastos Operativos	-	-	-	7.679
Resultado Operativo	**-**	**-**	**-**	**22.773**
Ingresos Financieros	-	-	-	25.530
Gastos Financieros	-	-	-	-40.223
Resultado antes de Impuesto	**-**	**-**	**-**	**8.081**
Impuesto a la Renta	-	-	-	-
Resultado Neto	**-**	**-**	**-**	**8.081**

La consolidación con Maquiladora Panamericana S.A. se realiza a partir de Junio 2024.

Balance General Zuba S.A.E.C.A. (En MM de Guaraníes)

Activos				
Activo Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Efectivo y Equivalentes	1.886	6.845	3.301	9.002
Inversiones Temporales	1.002	602	602	602
Cuentas por Cobrar Comerciales	27.565	8.511	19.070	34.397
Otros Créditos	1.866	2.631	5.340	24.033
Inventarios	23.717	32.473	48.468	71.647
Total Activo Corriente	**56.035**	**51.063**	**76.781**	**139.681**
Activo No Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Otros Créditos	234	-	-	25
Cuentas por Cobrar Comerciales	-	5.149	7.650	18.549
Inversión en asociadas	-	-	10.276	7.108
Propiedad, Planta & Equipo, e Intangibles	3.948	4.620	153	13.138
Activos Disponibles para la Venta	-	-	-	10.671
Activos Intangibles	8	-	-	-
Total Activo No Corriente	**4.191**	**9.769**	**18.078**	**49.491**
Activos Totales	**60.226**	**60.832**	**94.859**	**189.172**

Pasivos				
Pasivo Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Cuentas por Pagar Comerciales	113	184	9.507	38.662
Préstamos a Corto Plazo	1.864	2.932	2.283	12.177
Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar	3	10	31	192
Impuestos a Pagar	384	387	1.225	26
Otros Pasivos Corrientes	46.198	33.972	5.411	4.937
Total Pasivo Corriente	**48.562**	**37.485**	**18.458**	**55.994**
Pasivo No Corriente	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Cuentas por Pagar Comerciales	-	-	199	37
Préstamos a Largo Plazo	3.479	6.706	-	6.648
Otros Pasivos No Corrientes	-	-	50.274	99.476
Total Pasivo No Corriente	**3.479**	**6.706**	**50.473**	**106.161**
Pasivos Totales	**52.041**	**44.191**	**68.931**	**162.155**

Patrimonio Neto				
Patrimonio Neto	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**	**30/09/2024**
Capital	3.151	7.821	15.000	15.000
Reserva legal	364	787	1.420	1.420
Reserva Facultativa	-	-	-	2.423
Resultados acumulados	4.670	8.033	9.508	8.174
Patrimonio Neto Total	**8.185**	**16.641**	**25.928**	**27.017**
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**60.226**	**60.832**	**94.859**	**189.172**

Estado de Resultados Zuba S.A.E.C.A. (En MM de Guaraníes)

Estado de Resultados	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Ingresos por Ventas	30.274	47.361	91.902	74.832
Costos de Ventas	-18.326	-27.479	-64.221	-47.010
Resultado Bruto	**11.949**	**19.882**	**27.681**	**27.821**
Gastos de Ventas	-1.992	-4.471	-5.261	-4.977
Gastos Administrativos	-3.194	-4.333	-5.077	-7.676
Depreciaciones & Amortizaciones	-36	-99	-21	-15
Otros Ingresos y Gastos Operativos	-278	-23	-4.280	7.678
Resultado Operativo	**6.449**	**10.956**	**13.042**	**22.832**
Ingresos Financieros	4.464	-	-	25.076
Gastos Financieros	-4.791	-1.971	-2.113	-39.733
Resultado antes de Impuesto	**6.122**	**8.986**	**10.929**	**8.174**
Impuesto a la Renta	-565	-952	-1.421	-
Resultado Neto	**5.557**	**8.033**	**9.508**	**8.174**

4.2. Ratios y otras variables de los últimos tres ejercicios y última información trimestral cerrada.

Estados Financieros Consolidados con Maquiladora Panamericana S.A.

Indicador	2021	2022	2023	30/09/2024
Ingresos Operativos Netos (PYG MM)	-	-	-	74.832
Resultado Neto (PYG MM)	-	-	-	8.080
Pasivo Total (PYG MM)	-	-	-	165.549
Deudas Financieras (PYG MM)	-	-	-	18.825
Margen Líquido	-	-	-	11%
Rentabilidad del Patrimonio	-	-	-	30%
Rentabilidad del Activo	-	-	-	4%
Liquidez Corriente	-	-	-	2,66
Ratio de Prueba Ácida	-	-	-	1,29
Apalancamiento Respecto al Activo	-	-	-	0,86
Apalancamiento Respecto al Patrimonio	-	-	-	6,23

Estados Financieros Zuba S.A.E.C.A.

Indicador	2021	2022	2023	30/09/2024
Ingresos Operativos Netos (PYG MM)	30.274	47.361	91.902	74.832
Resultado Neto (PYG MM)	5.557	8.033	9.508	8.174
Pasivo Total (PYG MM)	52.041	44.191	68.931	162.155
Deudas Financieras (PYG MM)	5.343	9.637	2.283	18.825
Margen Líquido	18%	17%	10%	11%
Rentabilidad del Patrimonio	68%	48%	37%	30%
Rentabilidad del Activo	9%	13%	10%	4%
Liquidez Corriente	1,15	1,36	4,16	2,49
Ratio de Prueba Ácida	0,67	0,50	1,53	1,22
Apalancamiento Respecto al Activo	0,86	0,73	0,73	0,86
Apalancamiento Respecto al Patrimonio	6,36	2,66	2,66	6,00

4.3. Deudas Financieras: bancarias, bursátiles y otras deudas financieras.

Deudas Financieras al 30/11/2024 – en Dólares

Banco	Saldo	Vencimiento	Plazo
ATLAS	211.861,10	6/12/2024	Corto Plazo
ATLAS	451.887,93	4/3/2027	Largo Plazo
ATLAS	404.346,42	12/3/2027	Largo Plazo
ATLAS	411.625,27	3/6/2027	Largo Plazo
ATLAS	145.592.10	2/7/2027	Largo Plazo
ITAU	229.176,72	31/5/2025	Corto Plazo
ITAU	716.684,92	29/3/2025	Corto Plazo
Totales			

4.4. Deudas privilegiadas, garantías prendarias o hipotecarias a favor de terceros, al 30/11/2024:

Banco	Moneda	Garantia	Saldo	Vencimiento	Plazo
Totales					

5. Trayectoria en el mercado bursátil

5.1. Año de Ingreso: 2024

5.2. Registro en Bolsa:

5.2.1. **Registro en Superintendencia de Valores**: según Certificado de Registro N° 204_05112024

5.2.2. **Registro en la BVA**: según Res. BVPASA N° 3.148/24

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

5.4. Cuadro resumen de todas las emisiones

5.4.1. **Emisiones de Renta Variable:** No aplica

5.4.2. **Emisiones de Renta Fija:** No aplica

5.5. Detalle de las emisiones vigentes, calendario de pagos: No aplica

5.6. Antecedentes de suspensiones/prohibiciones: No aplica

6. Factores de riesgo

6.1. Riesgos Macroeconómicos:

6.1.1. Riesgos por Tipo de Cambio: Se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominadas los activos, pasivos y operaciones fuera de balance de una entidad. Riesgos de Tasa de Interés: El descalce en el plazo de los activos y pasivos y la fluctuación de los precios exponen a las entidades al riesgo de tasa de interés. El riesgo de tasa de interés es un riesgo de mercado, que se define como la probabilidad de sufrir pérdidas por movimientos adversos en las tasas de interés. Por otro lado, es la capacidad o percepción que tiene el mercado de que los emisores paguen o no sus títulos de deuda.

6.1.2. Riesgo por Inflación: Se da como consecuencia de la pérdida de poder adquisitivo que se genera por aumentos de la inflación. Esto podría afectar rendimientos nominales según los tipos de interés fijos pactados en la deuda.

6.1.3. Riesgo Político-Social: Aún cuando los cambios políticos parecen seguir una dirección favorable a las fuerzas del mercado, no deja de haber riesgos político-sociales. Este riesgo es aquel asociado a las actuaciones de los organismos gubernamentales de un país, que puedan afectar negativamente a las empresas. Incluyen, sin limitación: los cambios en las normas, los cambios en la aplicación de estas, y las actuaciones de las administraciones públicas que resultan perjudiciales para el negocio. En otras palabras, se puede afirmar que el riesgo político es la posibilidad de que eventos futuros e inciertos, originados en la situación política o la adopción de ciertas políticas por parte del estado receptor de la inversión, modifiquen las condiciones en que un negocio ha sido establecido, y por consiguiente cambien sus perspectivas sobre ganancias y actividades futuras.

6.1.4. Riesgos Ambientales: La empresa posee instalaciones que se adecuan a las normas y reglamentaciones vigentes y aprobadas por las autoridades competentes.

6.1.5. Riesgos propios de la Empresa/Proyecto: Existen riesgos intrínsecos de la Compañía, los cuáles incluyen, sin limitación: crecimiento menor del esperado en las ventas, costos mayores a los inicialmente previstos y la entrada no prevista de un nuevo competidor en el mercado. Así también, existen incertidumbres que pueden dar lugar a las necesidades reales del público objetivo.

6.1.6. Riesgos de la Industria: El sector inmobiliario en Paraguay se encuentra en crecimiento. La zona principalmente de desarrollo son Asunción y Luque en Paraguay concentrando el 89% de los edificios en construcción (72% Asunción y 17% Luque).

A septiembre 2023, según datos de la consultora inmobiliaria Moebius en Asunción había 289 edificios que se entregaran en los próximos tres años en promedio totalizando 21.675 departamentos en construcción y por comercializar de los cuales se habían vendido el 61% de las unidades con un valor promedio del metro cuadrado por USD 1.440. La tipología de los departamentos construidos principalmente es de 1 y 2 dormitorios.

La inversión en Asunción en el mercado inmobiliario se explica por tres razones: aumento de la clase media, migración interna e inversión extranjera. En la región, Asunción presenta el precio del metro cuadrado más bajo de la región haciendo rentable la inversión en el mercado inmobiliario.

En cuanto a los alquileres, en Asunción, el valor en dólares se encuentra en línea con ciudades de la región, si comparamos con la cantidad de salarios mínimos necesarios, nos encontramos que se necesitan 2,1 salarios mínimos para hacer frente a un alquiler encontrándose un poco por debajo del promedio.

6.2. Riesgos Legales:

- **Títulos de Propiedad:**
  Falsedad o Irregularidades: Es crucial verificar la autenticidad de los títulos de propiedad y la existencia de gravámenes o restricciones sobre los inmuebles.
  Conflictos de Propiedad: Pueden surgir disputas sobre la titularidad de un terreno, especialmente en zonas rurales o con historial de ocupación irregular.
- **Permisos y Licencias:**
  Falta de Permisos Municipales: La construcción sin los permisos correspondientes puede llevar a la paralización de las obras, multas y, en algunos casos, a la demolición de las edificaciones.
  Incumplimiento de Normas Urbanísticas: Las construcciones deben ajustarse a las normas urbanísticas establecidas por las municipalidades, como altura máxima, densidad de ocupación, etc.
- **Contratos:**
  Cláusulas Abusivas: Es importante revisar cuidadosamente los contratos con proveedores, contratistas y compradores para evitar cláusulas que perjudiquen los intereses de alguna de las partes.
  Incumplimiento Contractual: El incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de alguna de las partes puede generar conflictos legales y pérdidas económicas.
- **Medio Ambiente:**
  Impacto Ambiental: Los proyectos inmobiliarios deben cumplir con la normativa ambiental vigente y evaluar el impacto que tendrán sobre el entorno.
- **Impuestos y Tasas:**
  Obligaciones Tributarias: El incumplimiento de las obligaciones tributarias puede generar multas y sanciones.
- **Cambios en la Legislación:**
  Incertidumbre Jurídica: Los cambios en la legislación pueden afectar la viabilidad de los proyectos inmobiliarios y generar nuevas obligaciones para los desarrolladores.

7. Hechos relevantes

Al momento de confección del presente Prospecto, no se registran hechos relevantes que reportar.