

Complemento del Prospecto de la Serie 1 (Uno) del Programa de Emisión Global USD1 de Bonos

ZUBA S.A.E.C.A.

INDICE

Portada.....	2
Declaración del Representante Legal	3
Leyenda para el Inversionista	4
PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL	5
PARTE II. INFORMACIÓN SOBRE LA SERIE.....	8

PROSPECTO DE LA SERIE 1 (UNO) DEL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL USD 1 DE BONOS



ZUBA S.A.E.C.A.

Serie 1 (Uno) del Programa de Emisión Global USD1 de Bonos

Monto de la serie y Moneda:

USD 5.000.000,00 (Dólares Estadounidenses cinco millones con 00/100)

Registrada según Resolución BVPASA N.º 3.254/25 de fecha 27 de febrero de 2025

Monto del Programa y Moneda: USD 5.000.000,00.-
(Dólares Estadounidenses cinco millones con 00/100).

Registrado según Certificado de Registro de la SIV N.º 13_30012025 de fecha 30 de enero de 2025

Registrado según Resolución BVPASA N.º 3.234/25 de fecha 4 de febrero de 2025
Febrero, 2025

Asunción, Paragua

Declaración del Representante Legal
ZUBA Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto
COMPLEMENTO DEL PROSPECTO DE PROGRAMA DEL EMISIÓN
GLOBAL DE BONOS USD1

"Serie 1 (Uno) inscrita según Resolución N.º 3.254 de la BVPASA de fecha 27 de febrero de 2025"

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

Esta inscripción sólo acredita que la serie ha cumplido con los requisitos establecidos legal y reglamentariamente, no significando que la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. 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 S.A.E.C.A.

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

La Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A. no se pronuncian sobre la calidad de los valores emitidos. La circunstancia que esta Serie haya sido inscrita no significa que se garantice su pago y la solvencia del emisor. La información contenida en este prospecto es de responsabilidad de la sociedad ZUBA S.A.E.C.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.

Febrero, 2025

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.

Lugares donde mayor información se encuentra disponible: Superintendencia de Valores, Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A., Casas de Bolsa y ZUBA S.A.E.C.A.

La documentación relacionada con el presente Programa de Emisión, es de carácter público y se encuentra disponible para su consulta en las siguientes oficinas:

- **ZUBA SOCIEDAD ANÓNIMA EMISORA DE CAPITAL ABIERTO**
 - Dirección: Madame Lynch N°470 C/ Río 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 21 617 1100,
 - 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

PARTE I. INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL

1. **Denominación del Programa de Emisión Global:** USD1.
2. **Moneda:** Dólares Estadounidenses.
3. **Monto máximo autorizado a emitir:** USD 5.000.000,00 (Dólares Estadounidenses cinco millones con 00/100).
4. **Bolsa dentro de la cual se inscribirá el Programa de Emisión:** Bolsa de Valores y Productos de Asunción S.A.
5. **Tipo de Títulos a emitir:** Bonos.
6. **Corte mínimo:** USD 1.000,00 (Dólares Estadounidenses mil con 00/100).
7. **Plazo de vigencia del programa de emisión:** 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.
8. **Registro del Programa de Emisión Global en la SIV:** Certificado de Registro N.º 13_30012025 de fecha 30/01/2025.
9. **Aprobación del Programa de Emisión de Parte de la Sociedad:** Aprobación del Programa de Emisión Global por parte de la Sociedad, por Acta de Directorio N.º 27 de fecha 07/11/2024.
10. **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.
11. **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.
12. **Agente Organizador:** Itaú Invest Casa de Bolsa S.A.
13. **Agente Colocador:** Itaú Invest Casa de Bolsa S.A.
14. **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.
15. **Procedimiento de Rescate anticipado:** Conforme a lo establecido en el art. 58º de la Ley 5810/17 y en la Resolución BVA N.º 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.
16. **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.
17. **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.

18. 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.

19. Garantía: A sola firma.

20. 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 septiembre de 2024.
- 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: alejandropiera@ghp.com.py / info@fixscr.com

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

1. **Denominación de la Serie dentro del Programa:** 1 (Uno)
2. **Moneda:** Dólares Estadounidenses.
3. **Aprobación de la emisión de la Serie por parte de la Sociedad:** por Acta de Directorio N.º de fecha 25/02/2025
4. **Resolución de la Bolsa del registro de la Serie:** N.º 3.254/25 de fecha 27 de febrero de 2025
5. **Monto de la emisión:** USD 5.000.000,00.- (Dólares Estadounidenses cinco millones con 00/100).
6. **Valor nominal de los títulos/corte mínimo:** USD 1.000,00.- (Dólares Estadounidenses Un mil con 00/100).
7. **Tasa de interés:** 7,25 % anual (siete coma veinticinco por ciento anual).
8. **Plazo de vencimiento:** 1.093 días – 3/03/2028
9. **Plazo de colocación:** De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Operativo del SEN.
10. **Pago de capital:** 3/03/2028
11. **Pago de intereses:** Mensuales.
12. **Fechas de Vencimiento:**

Vencimiento	Interés Total	Amortización Total
lunes, 7 de abril de 2025	\$31.781	\$0
martes, 6 de mayo de 2025	\$28.801	\$0
jueves, 5 de junio de 2025	\$29.795	\$0
lunes, 7 de julio de 2025	\$31.781	\$0
miércoles, 6 de agosto de 2025	\$29.795	\$0
jueves, 4 de septiembre de 2025	\$28.801	\$0
lunes, 6 de octubre de 2025	\$31.781	\$0
miércoles, 5 de noviembre de 2025	\$29.795	\$0
viernes, 5 de diciembre de 2025	\$29.795	\$0
lunes, 5 de enero de 2026	\$30.788	\$0
miércoles, 4 de febrero de 2026	\$29.795	\$0
viernes, 6 de marzo de 2026	\$29.795	\$0
lunes, 6 de abril de 2026	\$30.788	\$0
miércoles, 6 de mayo de 2026	\$29.795	\$0
miércoles, 3 de junio de 2026	\$27.808	\$0
lunes, 6 de julio de 2026	\$32.774	\$0
miércoles, 5 de agosto de 2026	\$29.795	\$0
viernes, 4 de septiembre de 2026	\$29.795	\$0
lunes, 5 de octubre de 2026	\$30.788	\$0
miércoles, 4 de noviembre de 2026	\$29.795	\$0
viernes, 4 de diciembre de 2026	\$29.795	\$0
lunes, 4 de enero de 2027	\$30.788	\$0
miércoles, 3 de febrero de 2027	\$29.795	\$0
viernes, 5 de marzo de 2027	\$29.795	\$0
lunes, 5 de abril de 2027	\$30.788	\$0

miércoles, 5 de mayo de 2027	\$29.795	\$0
viernes, 4 de junio de 2027	\$29.795	\$0
lunes, 5 de julio de 2027	\$30.788	\$0
jueves, 5 de agosto de 2027	\$30.788	\$0
viernes, 3 de septiembre de 2027	\$28.801	\$0
lunes, 4 de octubre de 2027	\$30.788	\$0
jueves, 4 de noviembre de 2027	\$30.788	\$0
viernes, 3 de diciembre de 2027	\$28.801	\$0
lunes, 3 de enero de 2028	\$30.788	\$0
miércoles, 2 de febrero de 2028	\$29.795	\$0
viernes, 3 de marzo de 2028	\$29.795	\$5.000.000

13. **Garantía:** A sola firma

14. **Relato detallado del 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.