



**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Mayo de 2021

Presentado a:

Sr. Juan Manuel Battilana Peña - Presidente
Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.
Palma N° 695 casi O'Leary- 1° Piso - Asunción

Presentado por:

Lic. Juan Carlos Descalzo J.
J.C. Descalzo & Asociados
Asunción - Paraguay
Teléfono: + 595 21 374 818
Mail: jc.descalzo@crowe.com.py

Audit / Tax / Advisory

Smart decisions. Lasting value.™

Tabla de Contenidos

| | |
|---|--------------|
| Dictamen de los Auditores Independientes | 3-5 |
| Balance General | 8 |
| Estado de Resultados | 9 |
| Estado de Variación del Patrimonio Neto | 10 |
| Estado de Flujos de Efectivo..... | 11 |
| Notas a los Estados Financieros | 12-43 |
| Anexos Complementarios | 44-53 |

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

INDEPENDIENTES

**A los Señores
Presidente y Miembros del Directorio
Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.
Asunción, Paraguay**

Identificación de los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros, que se acompañan, de **COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, estado de variación del patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias, los cuales se presentan inicializados por nosotros con propósitos de identificación.

Los estados financieros del ejercicio 2019, se presentan únicamente para efectos comparativos, los mismos fueron auditados por nosotros, quienes en fecha 31 de julio de 2020 emitimos un dictamen sin salvedades con énfasis en otros asuntos.

Responsabilidad de la Administración

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con el régimen contable establecido para las sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por estas, con las Normas de Información Financieras, emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay y con lo requerido por las normas básicas de auditoría de estados financieros estipuladas por la Comisión Nacional de Valores. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Alcance de la Auditoría

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión del Auditor Independiente

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición patrimonial, económica y financiera de **COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.**, al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital y sus flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el régimen contable establecido para sociedades emisoras por la Comisión Nacional de Valores y, en los aspectos no regulados por estas, con Normas de Información Financieras, emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.

Párrafo de Énfasis

Sin modificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre la Nota 19 de los Estados Financieros que mencionan que en fecha posterior al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad volvió a proceder a la realización de nuevas reestructuraciones de las deudas contraídas con las entidades financieras, entre las cuales algunas ya fueron reestructuradas y otras se siguen negociando. La Sociedad además otorgo garantías para sus pasivos por las deudas financieras. En cuanto a los Bonos, se firmó un Acuerdo Irrevocable de Reestructuración de Bonos del Programa de Emisión Global Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. USD1 de las Series 1, 2, 3, 5,6, que rige hasta la fecha. Cabe mencionar que la serie 4 fue anulada,

Asimismo, llamamos la atención sobre los Estados Financieros que indican que la Sociedad incurrió en una pérdida neta de Gs. -10.219.276.300 (guaraníes diez mil doscientos diecinueve millones doscientos setenta y seis mil trescientos) durante el año que termino el 31 de diciembre de 2020 y, que en esa fecha, los pasivos circulantes de la Sociedad excedían sus activos circulantes, arrojando como resultado un Capital de Trabajo Negativo de Gs. - 1.347.551.640 (guaraníes un mil trescientos cuarenta y siete millones quinientos cincuenta y un mil seiscientos cuarenta) al 31 de diciembre de 2020. Estas situaciones, indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad como empresa en marcha.

Asunción, 07 de mayo del 2021

J.C. DESCALZO & ASOCIADOS
CROCE

Lic. Juan Carlos Descalzo J.
Socio
Matrícula N° C - 87

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el ejercicio anual N° 40, iniciado el 01/01/2020 al 31/12/2020, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Denominación:

Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.

Domicilio Legal:

Palma N°695 esquina O Leary

Actividad Principal:

Compra – Venta de Lotes Urbanos y Rurales

Inscripción en el Registro Público de Comercio:

Del Estatuto o Contrato Social:

Fue constituida en fecha 2 de setiembre de 1978 según Escritura Publica N° 225, habiéndose aprobado los Estatutos Sociales según Decreto del Poder Ejecutivo N° 336 de fecha 11 de enero de 1979 e inscripto en el Registro Público de Comercio en fecha 18 de enero de 1979, bajo el N° 62, folio 128 del libro seccional respectivo.

De las Modificaciones:

La Sociedad ha realizado modificaciones posteriores de los Estatutos Sociales bajo los N° 462, 71, 1607, 277, 246, 518, 1 y 146. La última modificación fue realizada en fecha 27 de diciembre de 2017 según Escritura Publica N° 1283, que se halla en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria N° 53 y 54, por las cuales se aprueba el Aumento y la Integración de Capital de la Sociedad en Gs. 22.000.000.000.

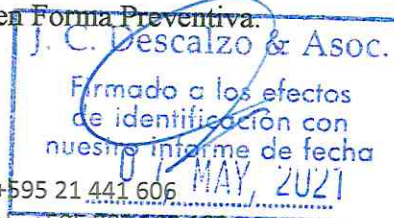
Inscripción en la Comisión Nacional de Valores:

Fecha 2 de agosto del 2016, Resolución N° 48E/16, Acta de Directorio N° 61.

Fecha de Vencimiento del Estatuto o Contrato Social:

18 de enero del 2079

Estado: con Suspensión de Operación en Bolsa en Forma Preventiva.



6

Composición del Capital

| N° | NOMINA DE ACCIONISTAS | NUMERO DE ACCIONES | CANTIDAD DE ACCIONES | CLASE | VOTOS | MONTOS | % DE PARTICIPACION DE CAPITAL INTEGRADO |
|----|---------------------------------|--------------------|----------------------|---------|---------------|-----------------------|---|
| 1 | Juan Manuel Battilana Peña | 1/1990 | 1.990 | Nominal | 1.990 | 1.990.000.000 | 9,05% |
| | Juan Manuel Battilana Peña | 2001/5482 | 3.482 | Nominal | 3.482 | 3.482.000.000 | 15,83% |
| | Juan Manuel Battilana Peña | 5501/7490 | 1.990 | Nominal | 1.990 | 1.990.000.000 | 9,05% |
| | Juan Manuel Battilana Peña | 7501/10982 | 3.482 | Nominal | 3.482 | 3.482.000.000 | 15,83% |
| | Juan Manuel Battilana Peña | 11001/14980 | 3.980 | Nominal | 3.980 | 3.980.000.000 | 18,09% |
| | Juan Manuel Battilana Peña | 15001/20969 | 5.969 | Nominal | 5.969 | 5.969.000.000 | 27,13% |
| | Juan Manuel Battilana Peña | 21001/21995 | 995 | Nominal | 995 | 995.000.000 | 4,52% |
| | Total | | 21.888 | | 21.888 | 21.888.000.000 | 99,49% |
| 2 | Gustavo Rafael Liesegang Cuevas | 1991/2000 | 10 | Nominal | 10 | 10.000.000 | 0,05% |
| | Gustavo Rafael Liesegang Cuevas | 5483/5500 | 18 | Nominal | 18 | 18.000.000 | 0,08% |
| | Gustavo Rafael Liesegang Cuevas | 7491/7500 | 10 | Nominal | 10 | 10.000.000 | 0,05% |
| | Gustavo Rafael Liesegang Cuevas | 10983/11000 | 18 | Nominal | 18 | 18.000.000 | 0,08% |
| | Gustavo Rafael Liesegang Cuevas | 14981/15000 | 20 | Nominal | 20 | 20.000.000 | 0,09% |
| | Gustavo Rafael Liesegang Cuevas | 20970/21000 | 31 | Nominal | 31 | 31.000.000 | 0,14% |
| | Gustavo Rafael Liesegang Cuevas | 21996/22000 | 5 | Nominal | 5 | 5.000.000 | 0,02% |
| | Total | | 112 | | 112 | 112.000.000 | 0,51% |
| | | | 22.000 | | 22.000 | 22.000.000.000 | 100% |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

7

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

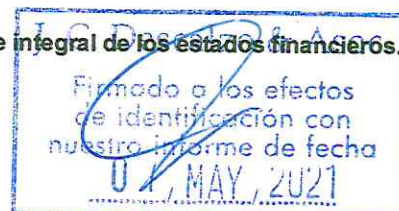
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresado en Guaraníes)

| ACTIVO | 31/12/2020 | 31/12/2019 | PASIVO | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|--|-----------------------|------------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | PASIVO CORRIENTE | | |
| Disponibilidades (Nota 3) | 400.442.880 | 305.815.343 | Cuentas a Pagar (Nota 8) | 5.553.320.000 | 7.052.749.293 |
| Inversiones (Nota 4 - Anexo D) | 1.050.865.414 | 3.582.709.897 | Deudas Financieras (Nota 9) | 14.818.465.141 | 24.756.957.072 |
| Créditos (Nota 5) | 10.497.902.588 | 12.062.535.931 | Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar | 163.551.323 | 83.609.817 |
| Bienes de Cambio (Nota 6) | 4.515.060.066 | 3.507.092.661 | Cargas Fiscales a Pagar (Nota 10) | - | - |
| Otros Activos (Nota 7) | 3.029.728.560 | 4.836.726.380 | Dividendos a Pagar | - | - |
| | | | Otros Pasivos (Nota 12) | 306.214.685 | 4.309.173.025 |
| TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE | 19.493.999.509 | 24.294.880.212 | TOTAL DE PASIVOS CORRIENTE | 20.841.551.149 | 36.202.489.206 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | PASIVO NO CORRIENTE | | |
| Créditos (Nota 5 - Anexo E) | 58.515.800.096 | 70.744.701.112 | Cuentas a Pagar (Nota 8) | - | - |
| Bienes de Uso (Anexo A) | 1.729.189.826 | 1.873.612.835 | Deudas Financieras (Nota 9) | 54.246.015.455 | 53.952.828.254 |
| Otros Activos (Nota 7) | 4.307.113.297 | 12.419.935.725 | Otros Pasivos (Nota 12) | - | - |
| | - | - | | - | - |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | 64.552.103.219 | 85.038.249.672 | TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTE | 54.246.015.455 | 53.952.828.254 |
| | | | TOTAL PASIVO | 75.087.566.604 | 90.155.317.460 |
| | | | PATRIMONIO NETO | | |
| | | | Capital Social Integrado | 22.000.000.000 | 22.000.000.000 |
| | | | Reserva Legal | 1.588.856.335 | 1.588.856.335 |
| | | | Reserva de Revalúo | 770.251.367 | 770.251.367 |
| | | | Reserva Facultativa | 843.150.097 | 843.150.097 |
| | | | Reserva para Aumento de Capital | 710.478.032 | 710.478.032 |
| | | | Resultados Acumulados | (6.734.923.407) | 89.521.968 |
| | | | Resultado del Ejercicio | (10.219.276.300) | (6.824.445.374) |
| | | | TOTAL DE PATRIMONIO NETO | 8.958.536.124 | 19.177.812.425 |
| TOTAL ACTIVO | 84.046.102.728 | 109.333.129.884 | TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 84.046.102.728 | 109.333.129.884 |

Las 19 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.


 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07, MAY, 2021

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

ESTADO DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en Guaraníes)

| | Ejercicio Finalizado el | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Ingresos Operativos | | |
| Ingresos por ventas (Nota 12) | 3.153.822.415 | 4.026.794.468 |
| Costos por ventas (Nota 12 y Anexo F) | (188.143.535) | (191.320.125) |
| Descuentos y Devoluciones (Nota 12 y Anexo F) | (3.380.041.747) | (628.258.424) |
| Margen Bruto | (414.362.867) | 3.207.215.919 |
| Otros Ingresos (Nota 13) | 702.057.593 | 537.549.389 |
| Gastos de Comercialización (Anexo H) | (357.226.505) | (393.458.341) |
| Gastos de Administración (Anexo H) | (2.276.744.792) | (3.431.009.823) |
| Resultado Financiero y por Tenencia (Nota 14) | (7.794.190.070) | (6.921.799.305) |
| Ganancia o Pérdida Ordinaria | (9.726.103.774) | (10.208.718.081) |
| Resultados Extraordinarios (Nota 15) | (78.809.659) | 177.056.792 |
| Impuesto a la Renta | - | - |
| Ganancia o Pérdida del Ejercicio | (10.219.276.300) | (6.824.445.374) |

Las 19 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07, MAY, 2021

9

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
 (Expresado en Guaraníes)

| Descripción | Capital Social | Reserva | | | | | Resultados | | Total Patrimonio Neto |
|--|-----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | Legal | de Revalúo | Para Aumento de Capital | Facultativa | Acumulados | Del Ejercicio | | |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2018 | 22.000.000,000 | 1.577.472,810 | 806.346,604 | 0 | 1.337.341,146 | 89.521,968 | 227.670,507 | 26.038.353,034 | |
| Transferencia a Resultados Acumulados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 227.670,507 | (227.670,507) | 0 | |
| Capitalización de Resultados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Distribución de Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Capitalización de Deudas con Accionistas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Reserva de Revalúo | 0 | 11.383,525 | (36.095,237) | 0 | 216.286,984 | (227.670,507) | 0 | (36.095,235) | |
| Resultado del Ejercicio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (6.824,445,374) | (6.824,445,374) | |
| Saldo al 31 de Diciembre 2019 | 22.000.000,000 | 1.588.856,335 | 770.251,367 | 0 | 1.553.628,130 | 89.521,968 | (6.824,445,374) | 19.177.812,425 | |
| Transferencia a Resultados Acumulados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Capitalización de Resultados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (6.824,445,374) | 6.824,445,374 | 0 | |
| Distribución de Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Capitalización de Deudas con Accionistas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Reserva de Revalúo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Resultado del Ejercicio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (10.219,276,300) | (10.219,276,300) | |
| Saldo al 31 de Diciembre de 2020 | 22.000.000,000 | 1.588.856,335 | 770.251,367 | 0 | 1.553.628,130 | (6.734,923,406) | (10.219,276,300) | 8.958.536,124 | |

C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha
 04 MAY 2021

Las 19 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en Guaraníes)

| | Ejercicio al 31/12/2020 | Ejercicio al 31/12/2019 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS | | |
| Cobranzas Netas de Clientes | 4.263.466.165 | 3.772.735.612 |
| Efectivo pagado por Compras de Terrenos para la Venta | (1.059.876.142) | (1.136.025.858) |
| Efectivo pagado a Otros Proveedores y Empleados | (745.123.289) | (804.887.263) |
| Efectivo generado (usado) por otras actividades | (1.602.920.465) | (3.203.100.278) |
| Efectivo Neto de Actividades de Operación antes del Impuesto a la Renta | 855.546.269 | (1.371.277.788) |
| Impuesto a la Renta | - | - |
| Efectivo Neto de actividades Operativas | 855.546.269 | (1.371.277.788) |
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Venta (Compra) de Propiedad, Planta y Equipos - Neto | 144.423.009 | 302.938.210 |
| Inversiones en Certificado de Ahorro | - | - |
| Efectivo Neto por (o usado) en actividades de inversión | 144.423.009 | 302.938.210 |
| FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Aumento (Disminución) de Prestamos Financieros - Neto | (443.141.523) | (4.000.009.598) |
| Aumento (Disminución) por Colocación de Bonos - Fideicomiso | - | - |
| Dividendos Pagados a Accionistas | - | (144.381.061) |
| Efectivo neto en actividades financieras | (443.141.523) | (4.144.390.659) |
| Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes | (2.994.044.701) | 1.236.982.211 |
| Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes | (2.437.216.946) | (3.975.748.026) |
| Efectivo y su equivalente al comienzo del período | 3.888.525.240 | 7.864.273.266 |
| Efectivo y su equivalente al cierre del período | 1.451.308.294 | 3.888.525.240 |

Las 19 notas y los anexos que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 04 MAY 2021

11

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 686
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

NOTA 1 – NATURALEZA DE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

Colonizadora San Agustín S.A. fue constituida el 2 de septiembre de 1978 según Escritura Pública número 225, habiéndose aprobado los estatutos sociales según decreto del poder ejecutivo Nro. 336 de fecha 11 de enero de 1979 e inscripto en el registro público de comercio en fecha 18 de enero de 1979 bajo el N° 62 en la página 128 del libro seccional respectivo.

La Sociedad ha realizado modificaciones posteriores de los Estatutos Sociales. Ha realizado una modificación en fecha 23 de marzo de 2015, según escritura pública N° 412, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 46 de fecha 16 de marzo de 2015, por la cual se aprueba el aumento del capital social de la Sociedad en G/. 15.000.000.000. En fecha 14 de agosto de 2015, según escritura pública N° 598, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 48 de fecha 15 de julio de 2015, por la cual se aprueba el cambio de denominación de la Sociedad a “Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A.”. La última modificación del capital social fue realizada e fecha 4 de marzo de 2016 según escritura pública N° 146, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 50 y 51 de fecha 19 de febrero de 2016, por las cuales se aprueba el aumento y la integración del capital social de la Sociedad en Gs. 21.000.000.000

En fecha 2 de agosto de 2016, la Comisión Nacional de Valores (CNV) inscribe como Sociedad Emisora de Capital Abierto a Colonizadora San Agustín S.A y registra las acciones emitidas e integradas de la Sociedad según Resolución N°48 E/16 y Acta de Directorio N°61 de fecha 2 de agosto de 2016.

En fecha 9 de setiembre de 2016, la Bolsa de Valores & Productos de Asunción S.A (BVPASA) registra como Sociedad Emisora de Capital Abierto a Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A y registra las acciones emitidas e integradas de la Sociedad.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
04 MAY 2021

12

El objeto principal de la Sociedad es la realización por cuenta propia o de terceros de, colonizaciones, parcelamientos, subdivisiones, urbanizaciones, construcciones, remodelaciones, compra – venta en el régimen de propiedad horizontal, así como adquisición por cualquier título bienes inmuebles por cuenta propia o ajena, venderlos, permutarlos o enajenarlos de cualquier otro modo, dar o tomar hipotecas sobre bienes raíces, concertar contratos de locación o arrendamientos como locador o locatario y establecer o dividir condominios.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se resumen las principales políticas y prácticas contables aplicadas por la Sociedad:

a) Bases de contabilización

Los estados contables se han preparado sobre la base contable de costos históricos, excepto para el caso de propiedad, planta y equipo, según se explica en el punto f) y para los saldos en moneda extranjera según se explica en el punto b) de esta Nota, y no reconocen en forma integral los efectos de la inflación en la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, en los resultados de sus operaciones y en los flujos de efectivo, en atención a que la corrección monetaria no constituye una práctica contable aceptada en Paraguay.

De haberse aplicado una corrección monetaria integral de los estados contables, podrían haber surgido diferencias en la presentación de la situación patrimonial y financiera, en los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Según el índice general de precios del consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, la inflación al 31 de diciembre del 2020 fue del 2,8%.

b) Moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se encuentran valuados a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre del balance general.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07, MAY, 2021

13

Las diferencias de cambio originadas por fluctuaciones en los tipos de cambio producidas entre las fechas de concertación de las operaciones y de liquidación o valuación al cierre de los estados contables, son reconocidas en resultados. Ver anexo G.

c) Concepto de efectivo

Para la confección del estado de flujos de efectivo se consideraron dentro del concepto de efectivo los saldos en caja, disponibilidades en cuentas bancarias y toda inversión de muy alta liquidez, con vencimiento originalmente pactado no superior a tres meses.

d) Créditos - Previsiones para cuentas de dudoso cobro

Los créditos están registrados a su valor nominal. Las provisiones para cuentas de dudoso cobro se determinan anualmente sobre la base del estudio individual de la cartera de clientes realizado con el objeto de estimar la porción no recuperable de los créditos.

e) Existencias

Las existencias se valúan a su costo de adquisición, de acuerdo con el criterio de valuación de salidas “promedio ponderado”, el cual resulta inferior a su valor de realización.

Los costos de adquisición incluyen todos los gastos necesarios para la transferencia y disposición de los terrenos para la venta.

f) Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta que se carga al resultado del ejercicio a la tasa del 10%, se basa en la utilidad contable antes de este concepto, ajustada por las partidas que la Ley N°125/91 y la Ley N°2421/04 y sus reglamentaciones incluyen o excluyen para la determinación de la renta neta imponible y por el reconocimiento de eventuales cargos o ingresos originados por la aplicación del impuesto diferido.

g) Concepto de Capital

El Capital a mantener, a efectos de determinar el resultado del ejercicio, ha sido definido como el capital financiero invertido al inicio del ejercicio.

C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY, 2021

14

h) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos, costos y gastos incurridos como sigue:

- Reconocimiento de ingresos y costos por la venta de inmuebles: siguiendo el principio de lo devengado a partir del vencimiento de las cuotas. Al momento de la transferencia definitiva de la propiedad del inmueble, es reconocido como ingreso el monto total de las cuotas diferidas.
- Reconocimiento de otros ingresos y gastos: siguiendo el principio de lo devengado.

i) Uso de estimaciones

La preparación de los estados contables de conformidad con normas contables generalmente aceptadas en Paraguay, requiere que en algunos casos puntuales la Gerencia de la entidad realice estimaciones. Las principales estimaciones relacionadas con la preparación de los estados contables adjuntos se refieren a la depreciación de los bienes de uso. Si en el futuro estas estimaciones que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de estos estados contables, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los mismos serán adecuadamente modificados en la fecha en que se produzcan tales cambios.

NOTA 3 – DISPONIBILIDADES

Las Disponibilidades se componen como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Bancos | 150.454.126 | 210.132.207 |
| Recaudaciones a Depositar | 248.110.560 | 84.368.168 |
| Caja | 1.878.194 | 11.314.968 |
| Total Disponibilidades | 400.442.880 | 305.815.343 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

15

NOTA 4 – INVERSIONES

Las inversiones se componen como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Inversiones CDA Lloyd TSB | 1.050.865.414 | 1.005.777.897 |
| Inversiones CDA - Cefisa S.A.E.C.A | - | 2.576.932.000 |
| Total Inversiones | 1.050.865.414 | 3.582.709.897 |

Las inversiones son incluidas dentro del flujo de efectivo teniendo en cuenta los siguientes criterios: Son de Corto Plazo, son inversiones de gran liquidez, son fácilmente convertibles en importes determinados en efectivo, están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de su valor.

NOTA 5 – CRÉDITOS

Los créditos se componen como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Corriente | | |
| Créditos por Venta de Lotes | 10.272.212.428 | 11.879.335.999 |
| Documentos a Cobrar | 75.811.560 | 18.645.000 |
| Deudores Varios | 149.878.600 | 164.554.932 |
| Total Créditos Corriente | 10.497.902.588 | 12.062.535.931 |

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| No Corriente | | |
| Créditos por Venta de Lotes | 55.339.981.575 | 67.858.020.406 |
| Deudores Varios | 1.295.726.846 | 1.186.964.438 |
| Documentos a Cobrar | 2.067.170.257 | 1.886.794.850 |
| (-) Previsiones por Incobrables - Anexo E | -187.078.582 | -187.078.582 |
| Total Créditos No Corriente | 58.515.800.096 | 70.744.701.112 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

16

NOTA 6 – BIENES DE CAMBIO

Los bienes de Cambio se componen como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Terrenos para la Venta por Lotes | 4.515.060.066 | 3.507.092.661 |
| Total Bienes de Cambio | 4.515.060.066 | 3.507.092.661 |

NOTA 7 – OTROS ACTIVOS

Los otros activos se componen como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Corriente | | |
| Interese a Vencer | 2.591.109.993 | 4.494.628.449 |
| Intereses a Cobrar (CDA) | 0 | 77.519.784 |
| Anticipo de Sueldo | 0 | 25.000.000 |
| Seguros a Vencer | 0 | 30.117.068 |
| Garantía de Alquiler | 8.848.900 | 8.848.900 |
| I.V.A Crédito Fiscal | 293.353.575 | 75.660.363 |
| Retención de I.V.A | 14.352.586 | 2.888.309 |
| Anticipo IRACIS | 122.063.507 | 122.063.507 |
| Total Otros Activos Corriente | 3.029.728.561 | 4.836.726.380 |

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|---|----------------------|-----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| No Corriente | | |
| Interese a Vencer | 4.307.113.297 | 12.419.935.725 |
| Total Otros Activos No Corriente | 4.307.113.297 | 12.419.935.725 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07, MAY, 2021

17

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

NOTA 8 – CUENTAS A PAGAR

Las cuentas a pagar se componen como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| Corriente | Gs. | Gs. |
| Proveedores por Compra de Terrenos | 5.553.320.000 | 6.613.196.142 |
| Proveedores de Servicios | 183.276.650 | 325.710.064 |
| Proveedores de Compra de Activo Fijo | 15.350.912 | 113.843.087 |
| Total Pasivo Fiduciario Corriente | 5.751.947.561 | 7.052.749.293 |

NOTA 9 – DEUDAS FINANCIERAS

El saldo de Deudas Financieras se compone de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2020:

Corriente

| Entidad | Fecha de Venc. | Saldo en US\$ | Equivalente en Gs. |
|---|----------------|---------------------|----------------------|
| Préstamos Bancarios Corrientes Dólares | | | |
| Banco Continental SAECA | 11/05/2027 | \$52.510,68 | 364.510.762 |
| Banco Continental SAECA | 11/05/2027 | \$39.780,83 | 276.144.599 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 27/04/2021 | \$18.997,81 | 131.876.148 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 21/09/2021 | \$2.740,00 | 19.020.121 |
| Banco Itaú Paraguay S.A | 20/04/2024 | \$89.912,99 | 624.144.507 |
| Banco Sudameris Bank | 22/07/2021 | \$47.480,45 | 329.592.666 |
| BBVA S.A | 03/05/2024 | \$136.563,04 | 947.972.827 |
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 07/03/2026 | \$130.374,62 | 905.014.981 |
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 25/04/2021 | \$190.424,12 | 1.321.857.593 |
| Financiera Rio S.A. | 31/05/2021 | \$114.700,00 | 796.207.255 |
| Total Ptmos Bancarios Ctes Dólares | | \$823.484,54 | 5.716.341.457 |

| | | | |
|--|------------|---------------------|--------------------|
| Prestamos Inversionistas Corrientes Dólares | | | |
| Beatriz Maria Battilana | 30/12/2022 | \$110.000,04 | 763.581.778 |
| Total Ptmos Inversionistas Ctes Dólares | | \$110.000,04 | 763.581.778 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

18

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

| Emisión de Bonos Corrientes Dólares | | | |
|--|------------|-----------------------|----------------------|
| Emisión de Bonos | 10/06/2021 | \$525.068,49 | 3.644.841.684 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$551.250,01 | 3.826.584.632 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$28.116,45 | 195.174.555 |
| Emisión de Bonos | 17/06/2022 | \$25.043,69 | 173.844.531 |
| Total Emisión de Bonos Ctes Dólares | | \$1.129.478,64 | 7.840.445.401 |

| Préstamos Bancarios Corrientes Guaraníes | | | |
|---|------------|--|--------------------|
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 30/10/2022 | | 171.589.571 |
| Financiera Río S.A. | 30/08/2022 | | 326.506.933 |
| Total Ptmos Bancarios Ctes Guaraníes | | | 498.096.504 |

| | | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| Total Deudas Financieras Corrientes | | \$2.062.963,22 | 14.818.465.141 |
|--|--|-----------------------|-----------------------|

No Corriente

| Préstamos Bancarios No Corrientes Dólares | | | |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| Banco Continental SAECA | 11/05/2027 | \$865.370,30 | 6.007.097.743 |
| Banco Continental SAECA | 11/05/2027 | \$655.583,53 | 4.550.831.411 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 27/04/2021 | \$20.932,49 | 145.306.019 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 21/09/2021 | \$4.248,87 | 29.494.168 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 21/11/2019 | \$73.528,77 | 510.410.986 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 09/07/2020 | \$53.913,43 | 374.248.161 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 22/10/2020 | \$8.668,68 | 60.174.943 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 12/11/2019 | \$168.597,93 | 1.170.347.821 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 26/11/2019 | \$31.512,33 | 218.747.566 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 31/07/2020 | \$54.684,93 | 379.603.644 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 27/02/2020 | \$21.952,77 | 152.388.446 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 30/05/2020 | \$683.026,70 | 4.741.332.292 |
| Banco Itaú Paraguay S.A | 20/04/2024 | \$329.204,81 | 2.285.224.569 |
| Banco Regional SAECA | 06/06/2020 | \$43.140,36 | 299.465.280 |
| Banco Regional SAECA | 15/03/2020 | \$140.941,89 | 978.369.271 |
| Banco Sabadell | 20/12/2020 | \$153.413,79 | 1.064.944.835 |
| Banco Sudameris Bank | 22/07/2021 | \$51.881,80 | 360.145.297 |
| Banco Sudameris Bank | 24/09/2020 | \$40.871,52 | 283.715.787 |
| BBVA S.A | 03/05/2024 | \$501.659,57 | 3.482.345.154 |
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 07/03/2026 | \$776.333,88 | 5.389.038.078 |
| Financiera Río S.A. | 31/12/2020 | \$1.068.393,00 | 7.416.410.268 |
| Total Ptmos Bancarios No Ctes Dólares | | \$5.747.861,35 | 39.899.641.740 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

19

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

| Prestamos Inversionistas No Ctes Dólares | | | |
|---|------------|-----------------------|----------------------|
| Beatriz María Battilana | 30/12/2022 | \$1.197.768,09 | 8.314.486.862 |
| Total Ptmos Inversionistas No Ctes Dólares | | \$1.197.768,09 | 8.314.486.862 |

| Emisión de Bonos No Corrientes Dólares | | | |
|---|------------|---------------------|----------------------|
| Emisión de Bonos | 09/12/2020 | \$524.308,22 | 3.639.564.155 |
| Emisión de Bonos | 10/06/2021 | \$24.931,50 | 173.065.747 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$25.554,80 | 177.392.477 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$623,29 | 4.326.661 |
| Emisión de Bonos | 17/06/2022 | \$270.043,68 | 1.874.548.711 |
| Total Emisión de Bonos No Ctes Dólares | | \$845.461,49 | 5.868.897.752 |

| Préstamos Bancarios No Corrientes Guaraníes | | | |
|--|------------|--|--------------------|
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 30/10/2022 | | 106.489.100 |
| Financiera Rio S.A. | 30/08/2022 | | 56.500.000 |
| Total Ptmos Bancarios No Ctes Guaraníes | | | 162.989.100 |

| | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------|
| Total Deudas Financieras No Corrientes | | \$7.791.090,93 | 54.246.015.455 |
|---|--|-----------------------|-----------------------|

Al 31 de diciembre de 2019:

Corriente

| Entidad | Fecha de Vencimiento | Saldo en US\$ | Equivalente en Gs. |
|---|-----------------------------|----------------------|---------------------------|
| Préstamos Bancarios Corrientes Dólares | | | |
| Banco Continental SAECA | 11/04/2029 | \$147.873,76 | 955.848.591 |
| Banco Continental SAECA | 04/04/2029 | \$56.604,50 | 365.888.658 |
| Banco Familiar SAECA | 14/05/2022 | \$54.358,50 | 351.370.626 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 27/04/2021 | \$20.932,49 | 135.306.569 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 21/09/2021 | \$4.248,87 | 27.464.483 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 09/07/2020 | \$53.913,43 | 348.493.716 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 22/10/2020 | \$8.668,68 | 56.033.914 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 31/07/2020 | \$54.684,93 | 353.480.653 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 27/02/2020 | \$21.952,77 | 141.901.608 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 30/05/2020 | \$683.026,70 | 4.415.050.437 |
| Banco Itaú Paraguay S.A | 20/04/2024 | \$96.002,41 | 620.554.778 |
| Banco Regional SAECA | 06/06/2020 | \$44.329,92 | 286.546.386 |
| Banco Regional SAECA | 30/04/2020 | \$170.000,00 | 1.098.871.500 |
| Banco Regional SAECA | 15/03/2020 | \$141.014,99 | 911.513.845 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

20

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 6060
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

| | | | |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Banco Sabadell | 20/12/2020 | \$151.875,00 | 981.712.406 |
| Banco Sudameris Bank | 22/07/2021 | \$51.881,80 | 335.361.361 |
| Banco Sudameris Bank | 24/09/2020 | \$40.871,52 | 264.191.462 |
| BBVA S.A | 03/05/2024 | \$147.303,87 | 952.164.850 |
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 19/10/2020 | \$446.896,24 | 2.888.714.951 |
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 30/11/2020 | \$36.905,53 | 238.555.501 |
| Financiera Rio S.A. | 12/10/2023 | \$102.875,60 | 664.982.735 |
| Financiera Rio S.A. | 23/05/2020 | \$41.546,67 | 268.555.598 |
| Financiera Rio S.A. | 03/08/2024 | \$143.684,94 | 928.772.268 |
| Financiera Rio S.A. | 30/07/2020 | \$100.081,00 | 646.918.580 |
| Financiera Rio S.A. | 26/03/2020 | \$221.892,00 | 1.434.298.793 |
| Total Deudas Financieras Corriente U\$\$ | | \$3.043.426,12 | 19.672.554.269 |

| | | | |
|---|------------|---------------------|--------------------|
| Prestamos con Partes Relacionadas Corrientes Dólares | | | |
| Beatriz Maria Battilana | 30/12/2022 | \$110.000,04 | 711.034.759 |
| Total Deudas con Partes Relacionadas Corriente U\$\$ | | \$110.000,04 | 711.034.759 |

| | | | |
|---|------------|---------------------|----------------------|
| Emisión de Bonos Corrientes Dólares | | | |
| Emisión de Bonos | 09/12/2020 | \$548.616,44 | 3.546.229.237 |
| Emisión de Bonos | 10/06/2021 | \$49.863,01 | 322.312.003 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$51.109,60 | 330.369.899 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$1.876,72 | 12.131.024 |
| Emisión de Bonos | 17/06/2022 | \$25.112,49 | 162.325.880 |
| Total Deudas Emisión de Bonos Corrientes Dólares | | \$676.578,26 | 4.373.368.043 |

| | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------|
| Total Deudas Financieras Corriente | | \$3.830.004,42 | 24.756.957.071 |
|---|--|-----------------------|-----------------------|

No Corriente

| | | | |
|-------------------------|------------|----------------|----------------|
| Banco Continental SAECA | 11/04/2029 | \$2.168.699,33 | 14.018.364.034 |
| Banco Continental SAECA | 04/04/2029 | \$829.144,14 | 5.359.546.264 |
| Banco Familiar SAECA | 14/05/2022 | \$94.837,28 | 613.023.436 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 27/04/2021 | \$20.832,77 | 134.661.984 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 21/09/2021 | \$2.740,00 | 17.711.223 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 21/11/2019 | \$73.528,77 | 475.286.293 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 12/11/2019 | \$204.811,71 | 1.323.892.653 |
| Banco GNB Paraguay S.A | 26/11/2019 | \$31.512,33 | 203.694.126 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 el informe de fecha
 02 MAY, 2021

21

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

| | | | |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| Banco Itaú Paraguay S.A | 20/04/2024 | \$323.115,39 | 2.088.601.725 |
| Banco Sudameris Bank | 22/07/2021 | \$47.480,45 | 306.911.255 |
| BBVA S.A | 03/05/2024 | \$490.918,74 | 3.173.274.189 |
| Financiera Cefisa S.A.E.C.A | 01/12/2019 | \$681.478,29 | 4.405.041.593 |
| Financiera Rio S.A. | 12/10/2023 | \$294.924,39 | 1.906.376.511 |
| Financiera Rio S.A. | 03/08/2024 | \$457.369,86 | 2.956.415.907 |
| Total Préstamos Bancarios No Corrientes Dólares | | \$5.721.393,45 | 36.982.801.191 |

| | | | |
|--|------------|-----------------------|----------------------|
| Prestamos con Partes Relacionadas No Corrientes Dólares | | | |
| Beatriz Maria Battilana | 30/12/2022 | \$1.238.333,42 | 8.004.525.310 |
| Total Prestamos con Partes Relacionadas No Corrientes Dólares | | \$1.238.333,42 | 8.004.525.310 |

| | | | |
|---|------------|-----------------------|----------------------|
| Emisión de Bonos No Corrientes Dólares | | | |
| Emisión de Bonos | 10/06/2021 | \$525.068,49 | 3.394.016.466 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$551.250,01 | 3.563.252.502 |
| Emisión de Bonos | 09/12/2021 | \$28.116,45 | 181.743.327 |
| Emisión de Bonos | 17/06/2022 | \$282.565,53 | 1.826.489.458 |
| Total Emisión de Bonos No Corrientes Dólares | | \$1.387.000,48 | 8.965.501.753 |

| | | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| Total Deudas Financieras No Corriente | | \$8.346.727,35 | 53.952.828.254 |
|--|--|-----------------------|-----------------------|

NOTA 10 – OTROS PASIVOS

Los Otros Pasivos se componen de:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| Corriente | Gs. | Gs. |
| Ingresos Diferidos por Venta de Lotes | 35.385.399 | 4.088.704.660 |
| Intereses a Devengar | 64.413.861 | 66.415.387 |
| Otros Pasivos | 206.415.426 | 154.052.978 |
| Total Otros Pasivos Corriente | 306.214.685 | 4.309.173.025 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 01 MAY 2021

22

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

NOTA 11 – INGRESOS Y COSTOS POR VENTAS.

Los ingresos y costos por ventas se conforman de la siguiente manera:

| Al 31 de Diciembre de 2020 | | | | |
|----------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Concepto | Ingresos Gs. | Costo Gs. | Devoluciones | Margen Gs. |
| Venta de Lotes | 2.970.569.702 | -4.220.795 | -3.380.041.747 | -413.692.840 |
| Venta de Granos | 183.252.713 | -183.922.740 | - | -670.027 |
| Total | 3.153.822.415 | -188.143.535 | -3.380.041.747 | -414.362.867 |

| Al 31 de Diciembre de 2019 | | | | |
|----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Concepto | Ingresos Gs. | Costo Gs. | Devoluciones | Margen Gs. |
| Venta de Lotes | 3.872.826.477 | -41.327.599 | -628.258.424 | 3.203.240.454 |
| Venta de Granos | 153.967.991 | -149.992.526 | - | 3.975.465 |
| Total | 4.026.794.468 | -191.320.125 | -628.258.424 | 3.207.215.919 |

NOTA 12 – OTROS INGRESOS

Los Otros Ingresos se componen de:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Intereses Cobrados | 446.960.672 | 121.088.906 |
| Servicio de Titulación | 155.170.909 | 217.536.366 |
| Tasa de Transferencia | 62.986.812 | 90.479.358 |
| Otros Ingresos | 36.939.200 | 108.444.759 |
| Total Otros Ingresos | 702.057.593 | 537.549.389 |

NOTA 13 – RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA

El Resultado Financiero y por Tenencia se compone de:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|--|-------------------|--------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Ingresos Financieros y por Tenencia | | |
| Ganancia por Variación de Cotización - Neto | - | - |
| Ganancia por Variación en Inversiones - tenencia | - | - |
| Intereses Ganados - CDA | 14.032.309 | 165.305.623 |
| Total Ingresos Financieros y por Tenencia | 14.032.309 | 165.305.623 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 informe de fecha
 17 MAY, 2021

23

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595-985-601-072

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Egresos Financieros | | |
| Pérdida por Variación de Cotización - Neto | -2.994.044.701 | -1.108.268.328 |
| Intereses Pagados | -4.814.177.678 | -5.978.836.600 |
| Honorarios Fiduciarios | - | - |
| Total Egresos Financieros | -7.808.222.379 | -7.087.104.928 |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Total Resultado Financiero y por Tenencia | -7.794.190.070 | -6.921.799.305 |
|--|-----------------------|-----------------------|

NOTA 14 – RESULTADOS EXTRAORDINARIOS

Los Resultados Extraordinarios se componen de:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 2.020 | 2.019 |
| | Gs. | Gs. |
| Resultado por Venta de Bienes de Uso (Neto) | -78.809.659 | 177.056.792 |
| Desafectación de Provisiones | - | - |
| Total Resultados Extraordinarios | -78.809.659 | 177.056.792 |

NOTA 15 – CAPITAL SOCIAL

En la fecha del acto de constitución de la Sociedad, producido el 2 de septiembre de 1978, el Capital Social de Colonizadora San Agustín S.A. quedó establecido en G/ 40.000.000, representado por cuatro mil acciones, de G/ 10.000 cada una.

En fecha 10 de diciembre de 2008 se fija mediante escritura pública N° 71 folio 794 protocolo comercial sección “F” el aumento de capital en G/ 1.960.000.000 estableciéndose así un capital de G/ 2.000.000.000.

En fecha 15 de noviembre de 2012 se fija mediante escritura pública N° 541 folio 3.397 protocolo comercial sección “B” el aumento de capital en G/ 3.500.000.000, estableciéndose así un capital de G/ 5.500.000.000.

En fecha 22 de mayo de 2013 se fija mediante escritura pública N° 36 folio 197 protocolo comercial sección “B” el aumento de capital en G/ 2.000.000.000, estableciéndose así un capital de G/ 7.500.000.000.

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 04 MAY 2021

24

En fecha 20 de febrero de 2014, según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 43, se aprueba el aumento del capital social de la Sociedad en G/. 11.000.000.000.

La última modificación fue realizada en fecha 23 de marzo de 2015, según escritura pública N° 412, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 46 de fecha 16 de marzo de 2015, por la cual se aprueba el aumento del capital social de la Sociedad en G/. 15.000.000.000.

En fecha 4 de marzo de 2016 según escritura pública N°146, decisión respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N°50 y 51 de fecha 19 de febrero de 2016 por las cuales se aprueba el aumento y la integración de capital social de la Sociedad en Gs. 21.000.000.000

La última modificación del capital social fue respaldada según Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas N° 53 y 54 de fecha 17 de abril de 2017, por las cuales se aprueba el aumento y la integración de capital social de la Sociedad e Gs. 22.000.000.000.

Al 31 de diciembre de 2020 la composición accionaria era la siguiente:

| Accionistas | Números de Acciones | Valor Suscripto |
|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| Juan Manuel Battilana Peña | 21,888 | 21,888,000,000 |
| Gustavo Rafael Liesegang | 112 | 112,000,000 |
| Total | 22,000 | 22,000,000,000 |

NOTA 16 – RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo con la legislación vigente las sociedades por acciones y las de responsabilidad limitada deben constituir una reserva legal no menor del 5% de las utilidades netas del ejercicio, hasta alcanzar el 20% del capital suscripto.

El incremento patrimonial producido por el revalúo de los bienes de uso sólo podrá ser capitalizado, no pudiendo ser distribuido como dividendo, utilidad o beneficio.

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha 25
 01 MAY 2021

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

De acuerdo a la Ley N° 2421/04 de Adecuación Fiscal que modifica la Ley 125/91, todo pago de dividendos a accionistas locales o del exterior estará sujeto a una tasa adicional de Impuesto a la renta del 5% sobre los montos netos acreditados.

NOTA 17 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha contraído contingencias ni compromisos sobre sus activos, ni existen reclamos que pudieran resultar en la generación de obligaciones para la Sociedad adicionales a los que se presentan en los estados contables.

NOTA 18- SANCIONES

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad recibió una sanción por parte de la CNV en fecha 15 de septiembre por presentación tardía de los informes periódicos trimestrales.

NOTA 19 - HECHOS POSTERIORES

Es importante mencionar que con posterioridad a la fecha de cierre ejercicio 2020, los directivos de la sociedad, procedieron a realizar reestructuraciones de las deudas contraídas con las entidades financieras, las cuales algunos ya fueron reestructurados y otros se siguen negociando, las cuales se estimas ser completadas en los próximos meses, a continuación, se expone:

- BANCO CONTINENTAL S.A.E.C.A., reestructuración parte de la deuda, y la otra parte en negociación para dación en pago parcial (garantía hipotecaria y fiduciaria).
- BANCO RIO: refinanciación a dic/20, firmada el 30/06, mientras se negocian las daciones en pagos por las garantías hipotecarias.
- CEFISA: refinanciación a dic/20, firmada el 30/06, mientras se negocian las daciones en pagos por las garantías hipotecarias.
- BBVA: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (Etapa de tasaciones)

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY 2021

26

- ITAU: Se cerró dación en pago de la deuda y levantamiento de hipoteca de propiedades restantes. (En trámite)
- GNB: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (Etapa de tasaciones)
- BANCO FAMILIAR S.A.E.C.A.: Se cerró dación en pago de la deuda y levantamiento de hipoteca de propiedades restantes. (Finalizado).
- BANCO REGIONAL: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (Etapa de Empadronamiento)
- BANCO SUDAMERIS: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (Etapa de Verificaciones)

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de preparación de estos estados contables la empresa se encuentra negociando daciones de pago que se encuentran constituidas con las instituciones financieras, del mismo modo se hizo propuesta ante la BVPASA y la CNV.

Comunicación remitida por INVESTOR C.B.S.A. según Expte. EM N° 1080 de fecha 19.03.2021. Ref.: Asamblea Tenedores de Bonos de COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. realizada en fecha 17.03.2021, correspondiente a 5 Series (Serie 1, 2, 3, 5, y 6) del Programa de Emisión Global PEG USD1.

INVESTOR C.B.S.A., según Expte. E.M. N° 1006 de fecha 10/03/2021, ha informado en calidad de representante de tenedores de bonos de Colonizadora San Agustín SAECA lo siguiente:

“Investor Casa de Bolsa S.A. en su calidad de representante de tenedores de bonos de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A llama a Asamblea de tenedores de bonos de las siguientes series del Programa de Emisión Global PEG USD1 de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. para el miércoles 17 de marzo de 2021

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07, MAY, 2021

27

| SERIE | ISIN | PROGRAMA | MONEDA |
|-------|--------------|----------|--------|
| 1 | PYCSA01F7414 | CSA.D1 | USD |
| 2 | PYCSA02F7421 | CSA.D1 | USD |
| 3 | PYCSA03F7438 | CSA.D1 | USD |
| 5 | PYCSA05F7741 | CSA.D1 | USD |
| 6 | PYCSA06F7757 | CSA.D1 | USD |

Programa de Emisión Global USD1 (Series 1, 2 ,3, 5 y 6).

Primera Convocatoria: 10.00 hs.- Segunda Convocatoria: 11.00 hs.-

Local: INVESTOR CASA DE BOLSA S.A. – Avda. Brasilia 764 – Edificio Investor.

Representante de Tenedores: INVESTOR CASA DE BOLSA S.A.

info@investor.com.py

Por motivos sanitarios la participación de los bonistas se realizará de forma híbrida, a través de medios telemáticos, específicamente la plataforma Zoom, conforme a lo establecido en el Decreto 3.605 del 19/05/2020 y Decreto 4.705 del 10/01/2021 de la Presidencia de la República del Paraguay, así como también de forma presencial para los que así desean, para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA:

Elección de presidente y secretario de asamblea.

Proceso de renegociación con los bonistas, consideraciones y decisiones varias.

Designación de dos obligacionistas para firmar el acta de asamblea.”

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07, MAY, 2021

28

Oficina Central: Palma 695 Casi O’leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colinia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha informado en fecha 29/12/2020 según Expte. E.M. N° 3037, que en fecha 22/12/2020 se ha celebrado Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) correspondientes al Programa de Emisión Global PEG USD1, comunicando cuanto sigue:

“Se expuso la situación actual y de acuerdo con el orden del día, se informó a los Tenedores de bonos sobre el proceso de constitución de garantías y aprobación del contrato de fideicomiso. Se habían recibido observaciones de la CNV vía nota email. En la asamblea anterior se había puesto a consideración de los tenedores de Bonos, para que los mismos realicen un análisis de los puntos señalados por la CNV, y el representante de obligacionistas solicitará una reunión con la CNV, a fin de analizar las observaciones señaladas.

Dicha reunión se llevó a cabo y se trabajó en modificaciones en esos puntos específicos indicados por CNV. Se trabajó con el equipo legal del fiduciario para poder tener una versión final del contrato.

En la Asamblea del 22/12/2020, se presentó a los bonistas y representantes la versión final del contrato, se acordó remitir a cada uno la versión en formato digital para que puedan enviar sus observaciones hasta el lunes 28/12/2020 a las 16:00hs para poder compartir una versión a la CNV.

Se acordó con los bonistas pasar a un cuarto intermedio para el día 11 de enero de 2021 a las 10:00 hs en primera convocatoria y a las 11:00 hs en segunda convocatoria, y se fijó nueva fecha tope para firmar el contrato el 14 de enero de 2021.”

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. comunicó según Expte. E.M N° 3006 de fecha 18/12/2020, cuanto sigue:

“El viernes 11 de diciembre, se ha realizado la prosecución de la Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) correspondientes al Programa de Emisión Global PEG USD1.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
04, MAY, 2021

29

La sociedad convocó a una Asamblea de tenedores de Bonos para el día jueves 26 de noviembre de 2020 a las 10:00, a fin de informar a los tenedores de Bonos sobre la situación actual y de acuerdo con el orden del día, se informó a los Tenedores de bonos sobre el avance del proceso de constitución de garantías con la fiduciaria y detalles de los inmuebles a transferir al patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Contrato de Fideicomiso: Se recibieron los comentarios de algunos representantes y asesores jurídicos tanto de la fiduciaria como de representantes para poder llegar una versión final del contrato. Se expuso a los bonistas y representantes un mail recibido de la CNV el día de la prosecución de la asamblea a las 09:00hs donde hacían mención a 3 puntos del contrato a ser modificados.

La citada nota e-mail fue puesta a consideración de los tenedores de Bonos, y también se acordó la remisión de la misma a todos los tenedores de Bonos a fin de que los mismos realicen un análisis de los puntos señalados por la CNV, y el representante de obligacionistas solicitará una reunión con la CNV, a fin de analizar las observaciones señaladas, para avanzar en el borrador final del contrato a ser firmado.

Finalmente, la Asamblea aprobó extender el plazo al emisor para que constituya el fideicomiso de garantía hasta el 28 de diciembre de 2020 y se acordó llamar a una nueva asamblea de tenedores de bonos para el martes 22 de diciembre de 2020 a las 10:00 hs en primera convocatoria y a las 11:00 hs en segunda convocatoria.”

En el Llamado a Asamblea de Tenedores de Bonos COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.: para el día 22/12/2020, del PEG USD1, conforme al siguiente detalle:

- Serie 1 PYCSA01F7414
- Serie 2 PYCSA02F7421
- Serie 3 PYCSA03F7438
- Serie 5 PYCSA05F7741
- Serie 6 PYCSA06F7757

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY 2021

30

El Orden del Día:

Elección de presidente y secretario de asamblea.

Tratar proceso de constitución de garantías y aprobación del contrato de fideicomiso y aprobaciones varias.

Designación de dos obligacionistas para firmar el acta de Asamblea.

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha informado en fecha 30/11/2020 según Expte. E.M. N° 2861, que se ha celebrado Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) correspondientes al Programa de Emisión Global PEG USD1, comunicando cuanto sigue:

“La sociedad expuso su situación actual y de acuerdo con el orden del día uno de los representantes de la sociedad, el señor Gustavo Liesengang, informó sobre el proceso de constitución de garantías con la fiduciaria con el detalle de los inmuebles tasados y los que próximamente se estarán tasando para poder incorporarlo a nombre del Fideicomiso. Además, se expuso el contrato de Fideicomiso, en su última versión revisada por el fideicomitente y el fiduciario. Se estableció de común acuerdo con los bonistas y representantes que se les estará enviando una copia del contrato para que lo puedan leer, analizar y enviar comentarios. El plazo fijado para presentar comentarios, sugerencias en el contrato es de 7 días, hasta el 04 de diciembre de 2020. A partir de ahí, se trabajará, considerando los comentarios de los bonistas, en una versión final del contrato a ser presentada en la prosecución de la Asamblea para someter a votación para poder aprobar dicho contrato.

A fin de que los bonistas analicen el contrato citado y esperar los comentarios, se ha resuelto pasar a un cuarto intermedio la Asamblea de Tenedores de Bonos, para el viernes 11 de diciembre de 2020 a las 10:00hs.”

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con 3
nuestro informe de fecha
01 MAY 2021

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

INVESTOR C.B.S.A. en su calidad de Representante de Obligacionistas del Programa de Emisión Global USD1 emitido por COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha comunicado en fecha 11/06/2020 según Expte. E.M. N° 877 respecto al no pago de obligaciones con vencimiento 10/06/2020, correspondiente a las siguientes Series:

- Serie 1 PYCSA01F7414
- Serie 2 PYCSA02F7421
- Serie 3 PYCSA03F7438

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. (CSA S.A.E.C.A)

INVESTOR C.B.S.A. en su calidad de Representante de Obligacionistas del Programa de Emisión Global USD1 emitido por COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha comunicado en fecha 18/06/2020 según Expte. E.M. N° 982 acerca de la Convocatoria a Asamblea de Tenedores de Bonos a realizarse el día lunes 29/06/2020, a las 10:00 hs. en primera convocatoria y en segunda convocatoria a las 11:00 hs. por medios telemáticos (Plataforma ZOOM) conforme a lo establecido en el Decreto N° 3605 (19/05/2020) de la Presidencia de la República.

La convocatoria corresponde a las siguientes series del Programa de Emisión Global PEG USD1:

| SERIE | ISIN | PROGRAMA | MONEDA |
|-------|--------------|----------|--------|
| 1 | PYCSA01F7414 | CSA.D1 | USD |
| 2 | PYCSA02F7421 | CSA.D1 | USD |
| 3 | PYCSA03F7438 | CSA.D1 | USD |
| 5 | PYCSA05F7741 | CSA.D1 | USD |
| 6 | PYCSA06F7757 | CSA.D1 | USD |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

32

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

Programa de Emisión Global USD1 (Series 1, 2,3, 5 y 6).

Aclarando, además, “que la Serie 4 PYCSA04F7734 fue emitida pero no fue colocada, por lo que la misma no forma parte del llamado a Asamblea.”

El ORDEN DEL DIA es el siguiente:

Elección de presidente y secretario de asamblea.

Información y análisis sobre la situación de las emisiones vigentes.

Decisión de los Tenedores de Bonos sobre las opciones y pasos a seguir.

Designación de dos obligacionistas para firmar el acta de asamblea.

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. (CSA S.A.E.C.A)

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. (CSA S.A.E.C.A.) según Expte.(E.M N° 1107 -29/06/2020) comunicó la realización de Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series(Serie 1, 2, 3, 5 y 6)del Programa de Emisión Global PEG USD1, en la cual se presentó la propuesta de constitución de garantías y refinanciación del 100% del valor emitido más intereses.

Constitución de Garantías: “La garantía será constituida a través de un Fideicomiso de garantía, administración y pago, cuyo patrimonio autónomo estaría integrado por inmuebles que en su conjunto tienen un valor estimado de mercado de USD2.250.000,00. El cual constituye una relación de garantía de aproximadamente 1,3 sobre el capital. Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. podrá vender los inmuebles y reemplazar por otros inmuebles. Estos nuevos inmuebles a un valor de tasación del momento hecha por un tasador a satisfacción del Fiduciario. Las cobranzas por las ventas de inmuebles del fideicomiso serán realizadas por el Fiduciario, el cual bloqueara el 15% de todo lo que ingrese de cobros para hacer frente a pagos calendarizados a futuro. El dinero que quede disponible en el Fideicomiso podrá ser invertido en CDAs de entidades financieras con calificación de BBB+ o mejor. Estas inversiones no podrán ser a más de 3 años de plazo. Los intereses de estas inversiones quedaran en el fideicomiso para sumarse al capital y ser usados para pagar los vencimientos.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
06 MAY 2021

33

Si el inmueble se vende por encima del valor por el cual ingresó al fideicomiso, ese porcentaje adicional, quedará a disposición de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. En caso de que la venta sea al contado, en el momento del cobro total y en caso de que la venta sea en cuotas, prorrateado por cuota luego del cobro de cada cuota.”

Recalendarización de pagos: del 100% de la deuda contraída a partir del 30/06/2020 con las siguientes características:

Monto total: USD 1.770.000

Tasa: 7,00%

Pagos de intereses: anual. En el mes de mayo de cada año. Plazo: 5 años. Los primeros 3 años será pago de intereses. A partir del 4to año será con pago parcial de capital más intereses cada 6 meses hasta el 5to año.

Los intereses vencidos el día 10/06/2020 correspondientes a las Series 1, 2 y 3 y los intereses que corresponden a las Series 5 y 6 vencidos en fecha 19/06/2020 seguirá devengando a la tasa nominal del bono emitido hasta la fecha de asamblea de tenedores de bonos 29/06/2020. Estos intereses se pagarán a más tardar el día 24 de Julio de 2020.

A partir de ésta Asamblea, se devenga la nueva tasa pautada con el flujo nuevo de pago propuesto y la co-deudoría del Sr. Juan Manuel Battilana seguirá vigente.

A fin de que los bonistas analicen la propuesta citada y el emisor defina el Fiduciario que constituya el Fideicomiso citado, se ha resuelto pasar a un cuarto intermedio la Asamblea de Tenedores de Bonos para el día lunes 06/07/2020 a las 10.00 hs.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY 2021

34

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. (CSA S.A.E.C.A.) según Expte. (E.M N° 1311 – 08/07/2020) comunicó lo siguiente:

“En el día de la fecha, se ha realizado la prosecución de la Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) correspondientes al Programa de Emisión Global PEG USD1.

La sociedad convocó a una Asamblea de tenedores de Bonos para el día 29 de junio de 2020 a las 10:00, a fin de informar a los tenedores de Bonos sobre la situación de las emisiones vigentes y presentó una propuesta a los Bonistas por lo que se decidió pasar a un cuarto intermedio. La prosecución se realizó el 06 de julio de 2020 a las 10:00 horas donde se presentó y analizó una nueva propuesta de constitución de garantías y refinanciación del 100% del valor emitido más intereses. La nueva propuesta consiste en:

Constitución de Garantías: La garantía será constituida a través de un Fideicomiso de garantía, administración y pago, cuyo patrimonio autónomo estaría integrado por inmuebles que en su conjunto tienen un valor estimado de mercado de USD 2.301.000,00. El cual constituye una relación de garantía de 1,3 sobre el capital conforme lo acordado en las asambleas. Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. podrá vender los inmuebles y reemplazar por otros inmuebles. Estos nuevos inmuebles a un valor de tasación del momento hecha por un tasador a satisfacción del Fiduciario. Las cobranzas por las ventas de inmuebles del fideicomiso serán realizadas por el Fiduciario, el cual bloqueará el 15% de todo lo que ingrese de cobros para hacer frente a pagos calendarizados a futuro. El dinero que quede disponible en el Fideicomiso podrá ser invertido en CDAs de entidades financieras con calificación de BBB+ o mejor. Estas inversiones no podrán ser a más de 3 años de plazo o el superar el vencimiento de la próxima amortización de capital. Los intereses de estas inversiones quedaran en el fideicomiso para sumarse al capital y ser usados para pagar los vencimientos. Si el inmueble se vende por encima del valor por el cual ingresó al fideicomiso, ese porcentaje adicional, quedará a disposición de Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A. En caso de que la venta sea al contado, en el momento del cobro total y en caso de que la venta sea en cuotas, prorrateado por cuota luego del cobro de cada cuota.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY 2021

35

Recalendarización de pagos: El emisor propone recalendarización del 100% de la deuda contraída a partir del 06/07/2020 con las siguientes características:

Monto total: USD 1.770.000

Tasa: 7,00%

Pagos de intereses: el primer pago se hará en fecha 05/05/2021, a partir de ahí el pago de intereses será semestralmente. En el caso que el fideicomiso disponga de recursos en su patrimonio, pagará de forma adelantada los intereses trimestralmente.

Plazo: 5 años. Los primeros 3 años será pago de intereses. A partir del 4to año será con pago parcial de capital más intereses cada 6 meses hasta el 5to año.

Posteriormente, se mocionó y se firmó un ACUERDO IRREVOCABLE DE RESTRUCTURACIÓN DE BONOS ENTRE COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. y TENEDORES DE BONOS DEL PROGRAMA DE EMISION GLOBAL COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A. USD1 DE LAS SERIES 1,2,3,5,6, donde se plasma dicha propuesta con el compromiso de cumplirla. En una de las cláusulas del contrato, se menciona lo siguiente: Hasta tanto se perfeccionen las garantías en el fideicomiso y se firmen los documentos necesarios para perfeccionar este acuerdo con la emisión de un nuevo Bono con las características acordadas, si el emisor incumple con cualquiera de sus compromisos acordados en el presente contrato, los bonos originales con las condiciones originales seguirán siendo válidos para iniciar cualquier juicio o acción ejecutiva de reclamo por incumplimiento por parte de los tenedores de bonos al emisor. También en caso de incumplimiento de cualquier compromiso detallado en este contrato por parte del emisor, los tenedores de bonos podrán iniciar acciones legales por más que el emisor pague los montos impagos que generaron su incumplimiento originalmente. Las partes acuerdan que todos los gastos que originen la celebración y ejecución de este acuerdo serán asumidos por EL EMISOR.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro Informe de fecha
07 MAY 2021

36

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

Se acordó también que los intereses vencidos el día 10/06/2020 correspondientes a las Series 1, 2 y 3 y los intereses que corresponden a las Series 5 y 6 vencidos en fecha 19/06/2020 seguirán devengando a la tasa nominal del bono emitido hasta la fecha de la prosecución de la asamblea de tenedores de bonos 06/07/2020. Estos intereses se pagarán a más tardar el día 24 de Julio de 2020. Sin embargo, el emisor hizo entrega de un cheque por valor USD 10.000,00 más una transferencia bancaria de valor USD 5.850,00 para honrar los intereses vencidos, realizando un adelanto al compromiso del 24/07/2020.”

A partir de la fecha de esta asamblea, empezaría a devengar a la nueva tasa pactada con el flujo nuevo de pago propuesto y la codeudora del Sr. Juan Manuel Battilana seguirá estando.

Se resolvió en Asamblea, aceptar la propuesta presentada de recalendarización de vencimientos e incorporación de garantías para todas las series vigentes emitidas por la compañía. Así también, se aceptó convocar a una nueva asamblea de tenedores de bonos para todas las series para el 06 de mayo de 2021 con el objetivo de revisar las condiciones en que se encuentran las Series refinanciadas. Los nuevos flujos de vencimientos podrán ser consultados en la Bolsa de Valores y Productos de Asunción y con el representante de obligacionistas...”

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha comunicado en fecha 02/10/2020 según Expte. E.M. N° 2279 que, en fecha 25/09/2020 se realizó la Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) del Programa de Emisión Global PEG USD1, informando a los Tenedores de bonos sobre el avance del proceso de constitución de garantías con la fiduciaria y detalles de los inmuebles a transferir al patrimonio autónomo del Fideicomiso.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY 2021

37

“Presentación de Balances a marzo 2020: Se puso a conocimiento de los Bonistas que hubo una demora en la presentación del Balance trimestral al 31/03/2020 y fue aclarado a la asamblea que dicha demora se debió a la restructuración organizacional de la empresa, conforme se había acordado en la Asamblea anterior de ajustar la estructura y optimizar los recursos a fin de disminuir los costos fijos, lo cual afecto en tiempo y recursos a la organización contable, por los cambios que se dieron en el departamento contable, lo que produjo un retraso en la presentación a CNV y BVPASA. A consecuencia de la demora citada precedentemente, la CNV y la BVPASA han suspendido preventivamente, nuestras operaciones. –

Fideicomiso de Garantías: Se puso a conocimiento de los Bonistas, que el proceso de transferencia de los inmuebles se ha iniciado con la Esc. Kathia Ayala Ratti, a fin de cumplir con la Garantía propuesta en la Asamblea de tenedores de bonos de fecha 06 de julio de 2020 con la relación 1,3 sobre el monto refinanciado, también se informó a los Bonistas que el proceso está un poco lento por el tema del Covid-19 , y también porque tratándose de inmuebles rurales existen algunos detalles que deben ser corregidos en la Dirección Nacional de Catastro, que ralentizan el trámite, por lo que solicitamos una prórroga hasta diciembre para cumplir con el proceso de constitución de las garantías, igualmente el representante de tenedores de bonos puso a conocimiento de los bonistas que ha recibido la Nota CNV/DJN N° 532/20 y que se remitirá a los bonistas la misma con la respuesta realizada a la CNV y los documentos acordados en la Asamblea para que los mismos los analicen.”

Fue aprobado pasar a un cuarto intermedio para el 23/10/2020 a las 10:00 hs en primera convocatoria y a las 11:00 hs en segunda convocatoria, a fin que los tenedores de bonos puedan analizar el balance, tasaciones y documentos que serán remitidos y, los puntos del contrato a ser firmado con el Fiduciario (FINLATINA S.A. de Finanzas).

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY 2021

38

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha comunicado en fecha 25/10/2020 según Expte. E.M. N° 2563, respecto a la prosecución de la Asamblea de Tenedores de Bonos en fecha 23/10/2020 correspondientes a las series 1, 2, 3, 5 y 6 del Programa de Emisión Global PEG USD1, que dice:

“Fideicomiso de Garantías: Se puso a conocimiento de los Bonistas, que el proceso de transferencia de los inmuebles se ha iniciado con la Esc. Kathia Ayala Ratti, a fin de cumplir con la Garantía propuesta en la Asamblea de tenedores de bonos de fecha 06 de julio de 2020 con la relación 1,3 sobre el monto refinanciado, también se informó a los Bonistas que el proceso está un poco lento por el tema del Covid-19, y también porque tratándose de inmuebles rurales existen algunos detalles que deben ser corregidos en la Dirección Nacional de Catastro, que ralentizan el trámite, por lo que solicitamos una prórroga hasta diciembre para cumplir con el proceso de constitución de las garantías, igualmente el representante de tenedores de bonos puso a conocimiento de los bonistas que ha recibido la Nota CNV/DJN N° 532/20 y que se remitirá a los bonistas la misma con la respuesta realizada a la CNV y los documentos acordados en la Asamblea para que los mismos los analicen.

Se acordó con los bonistas pasar a un cuarto intermedio para el día 23 de octubre de 2020 a las 10:00 hs en primera convocatoria y a las 11:00 hs en segunda convocatoria, para que los tenedores de bonos puedan analizar el balance, las tasaciones y documentos que se les estarán remitiendo en este tiempo, así como los puntos del contrato a ser firmado con el Fiduciario que es Finlatina S.A. de Finanzas para que los mismos tomen las decisiones más convenientes a sus intereses.

En la prosecución, se presentaron en detalle los inmuebles tasados por el Ing. Blas Pessolani. Los mismos alcanzan un valor de USD.2.135.000,00, con lo cual faltaría USD 166.000,00 para poder cumplir con la relación de garantía propuesta en la Asamblea de tenedores de bonos del 06 de julio del presente año. El emisor se comprometió a incluir más inmuebles para poder completar dicho monto. Los inmuebles deben ser tasados también por un tasador. La mayoría de los inmuebles presentados, se encontraban ingresados ya al Servicio Nacional de Catastro.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
07 MAY 2021.

39

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441-606

Suc. Colonia Tuparenda: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

Así mismo, el emisor compartió el primer borrador del contrato de fideicomiso que será analizado y luego remitido a los bonistas y representantes para que los mismos realicen comentarios que crean pertinentes, y para lo cual se acordó convocar a una nueva Asamblea de tenedores de bonos, para el jueves 26 de noviembre de 2020, a fin de aprobar o no la versión final del contrato.”

Asimismo, fue aprobado extender el plazo al emisor para que constituya el fideicomiso de garantía y llamar a una nueva Asamblea de Tenedores de Bonos para el jueves 26/11/2020.

INVESTOR C.B.S.A. en su calidad de Representante de Obligacionistas del Programa de Emisión Global USD1 emitido por COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha informado en fecha 13/11/2020 según Expte. E.M. N° 2748 respecto al llamado a una nueva Asamblea de Tenedores de Bonos a realizarse el día jueves 26/11/2020, a las 10:00 hs en primera convocatoria y en segunda convocatoria a las 11:00 hs, por medios telemáticos (Plataforma ZOOM) conforme a lo establecido en el Decreto N° 3605 (19/05/2020) de la Presidencia de la República.

La convocatoria corresponde a las siguientes series del Programa de Emisión Global PEG USD1:

| SERIE | ISIN | PROGRAMA | MONEDA |
|-------|--------------|----------|--------|
| 1 | PYCSA01F7414 | CSA.D1 | USD |
| 2 | PYCSA02F7421 | CSA.D1 | USD |
| 3 | PYCSA03F7438 | CSA.D1 | USD |
| 5 | PYCSA05F7741 | CSA.D1 | USD |
| 6 | PYCSA06F7757 | CSA.D1 | USD |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha

40

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

Programa de Emisión Global USD1 (Series 1, 2,3, 5 y 6).

El ORDEN DEL DIA es el siguiente:

Elección de presidente y Secretario de Asamblea.

Información sobre la situación del emisor y presentación de informes.

Avance en la constitución del fideicomiso y aprobaciones varias.

Designación de dos obligacionistas para firmar el acta de asamblea.

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha informado en fecha 15/01/2021 según Expte. E.M. N° 0296, que en fecha 11/01/2021 se ha realizado la prosecución de la Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) correspondientes al Programa de Emisión Global PEG USD1, comunicando cuanto sigue:

“La sociedad convocó a una Asamblea de tenedores de Bonos para el día martes 22 de diciembre de 2020 a las 10:00, a fin de informar a los tenedores de Bonos sobre la situación actual y de acuerdo con el orden del día, se informó a los Tenedores de bonos sobre el proceso de constitución de garantías y aprobación del contrato de fideicomiso. Se habían recibido observaciones de la CNV vía nota email. En la asamblea anterior se había puesto a consideración de los tenedores de Bonos, para que los mismos realicen un análisis de los puntos señalados por la CNV, y el representante de obligacionistas solicitará una reunión con la CNV, a fin de analizar las observaciones señaladas.

Dicha reunión se llevó a cabo y se trabajó en modificaciones en esos puntos específicos indicados por CNV. Se trabajó con el equipo legal del fiduciario para poder tener una versión final del contrato.

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha

41

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

En la Asamblea del 22/12/2020, se presentó a los bonistas y representantes la versión final del contrato, se acordó remitir a cada uno la versión en formato digital para que puedan enviar sus observaciones hasta el lunes 28/12/2020 a las 16:00hs para poder compartir una versión a la CNV.

No se recibieron observaciones ni comentarios de los bonistas y representantes de la última versión del contrato. A la espera de los comentarios de CNV, la Asamblea aprobó aceptar esta versión del contrato y se convocará a una nueva Asamblea de tenedores de bonos para el miércoles 27 de enero de 2021 para poder aprobar la última versión del contrato con las observaciones de CNV.”

Según EM N° 0305 de fecha 18/01/2021, fue adjuntado el Llamado a Asamblea de Tenedores de Bonos, para el día miércoles 27/01/2021, de las siguientes Series del PEG USD1 de COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.:

Serie 1 PYCSA01F7414

Serie 2 PYCSA02F7421

Serie 3 PYCSA03F7438

Serie 5 PYCSA05F7741

Serie 6 PYCSA06F7757

En primera convocatoria para las 10:00 hs. y segunda convocatoria para las 11:00 hs., con el siguiente

Orden del Día:

Elección de presidente y secretario de asamblea.

Aprobación del contrato de fideicomiso y consideraciones varias.

Designación de dos obligacionistas para firmar el acta de Asamblea.

J. C. Desealzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha

42

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606

Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102

Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., ha informado en fecha 25/02/2021 según Expte. E.M. N° 0846, que en fecha 22/02/2021 se ha realizado la prosecución de la Asamblea de Tenedores de Bonos correspondiente a 5 series (Serie 1, 2, 3, 5 y 6) correspondientes al Programa de Emisión Global PEG USD1, comunicando cuanto sigue:

“La sociedad convocó a una Asamblea de tenedores de Bonos para el día miércoles 27 de enero de 2021 a las 10:00, se expuso la situación actual y de acuerdo con el orden del día, se informó a los Tenedores de bonos sobre la aprobación del contrato de fideicomiso. Se expusieron 2 versiones del contrato de Fideicomiso, donde en uno de ellos hubo cambios en algunas cláusulas que podrían ser de relevancia para los bonistas. Los bonistas y representantes sugirieron tener una reunión con el fiduciario con el objetivo de aclarar dichas cláusulas en discusión.

En la Asamblea del 22 de febrero de 2021, y luego de diferentes reuniones entre bonistas, se determinó dilatar la constitución del Fideicomiso, ya que los bonistas y representantes buscaban nuevas condiciones en las garantías. Al tener esta nueva situación, los bonistas decidieron cambiar la garantía y proponer al emisor una hipoteca. Se solicitó al emisor aclaración de las tasaciones y se les hizo la consulta si estarían dispuestos en hacerlo mediante la figura de Hipoteca.

Durante la Asamblea, la Presidenta de Asamblea leyó la moción de los bonistas y representantes:

- * Analizar la posibilidad de constituir hipotecas sobre los inmuebles que se encontraban listos para ser transferidos al fideicomiso, y ver la viabilidad o no de esta figura.
- * Establecer un equipo negociador conformado por algunos bonistas y representantes.
- * Solicitar al emisor más garantías.
- * Convocar a otra Asamblea para el 17/03/21 para presentar a la Asamblea los avances y tomar decisiones respecto a las medidas a tomar.

La Asamblea aprobó la moción y se convocará a una nueva Asamblea de tenedores de bonos para el miércoles 17 de marzo de 2021 para poder darle tiempo al emisor de presentar nuevas propuestas de garantías y seguir viendo opciones de una instancia.”

J. C. Descalzo & Asoc.
Firmado a los efectos
de identificación con
nuestro informe de fecha
17, MAY, 2021

43

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresado en Guaraníes)
Bienes de Uso

| Cuentas | Valores de Origen | | | | | Depreciaciones | | | | Anexo A |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------|
| | Al inicio del Ejercicio | Altas y transf. Del Ejercicio | Bajas del Ejercicio | Revaluo del Ejercicio | Al cierre del Ejercicio | Acumuladas al inicio del ejercicio | Altas del ejercicio | Bajas del ejercicio | Acumuladas al cierre del ejercicio | |
| Sujetos a Depreciación | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Muebles y Equipos | 358.771.836 | - | - | - | 358.771.836 | (100.394.783) | (13.763.295) | - | (114.158.079) | 244.613.757 |
| Útiles y Enseres | 12.946.737 | - | - | - | 12.946.737 | (3.472.819) | (476.095) | - | (3.948.913) | 8.997.824 |
| Mejoras en Predio Ajeno | 28.719.537 | - | - | - | 28.719.537 | (7.703.697) | (1.056.113) | - | (8.759.811) | 19.959.726 |
| Herramientas y Equipos | 1.133.988 | - | - | - | 1.133.988 | (304.180) | (41.701) | - | (345.880) | 788.108 |
| Equipos de Informática | 144.887.162 | 2.000.000 | - | - | 146.887.162 | (39.973.174) | (5.479.992) | - | (45.453.166) | 101.433.996 |
| Transporte Terrestre | 585.249.940 | 169.104.750 | (173.381.250) | - | 580.973.440 | (408.322.830) | (55.977.686) | - | (464.300.516) | 116.672.924 |
| Equipos de Comunicación | 13.324.308 | 81.818 | - | - | 13.406.126 | (3.574.098) | (489.979) | - | (4.064.077) | 9.342.049 |
| Instalaciones | 106.239.203 | - | - | - | 106.239.203 | (28.497.489) | (3.906.770) | - | (32.404.259) | 73.834.944 |
| Inmuebles G2 | 807.720.960 | - | - | - | 807.720.960 | (216.662.194) | (29.702.596) | - | (246.364.790) | 561.356.170 |
| Software | 128.702.343 | - | - | - | 128.702.343 | (34.522.977) | (4.732.815) | - | (39.255.792) | 89.446.551 |
| Edificios | 709.859.441 | - | - | - | 709.859.441 | (190.411.926) | (26.103.902) | - | (216.515.828) | 493.343.613 |
| Mejoras en Edificios | 13.525.654 | - | - | - | 13.525.654 | (3.628.107) | (497.383) | - | (4.125.490) | 9.400.164 |
| Totales al 31.12.2020 | 2.911.081.109 | 171.186.568 | (173.381.250) | - | 2.908.886.427 | (1.037.468.274) | (142.228.327) | - | (1.179.696.601) | 1.729.189.826 |
| Totales al 31.12.2019 | 3.412.020.900 | 92.842.301 | (606.139.701) | 12.357.609 | 2.911.081.109 | (1.235.469.855) | (267.123.372) | 465.124.953 | (1.037.468.274) | 1.873.612.835 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021.

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Guaraníes)

ACTIVOS INTANGIBLES

Anexo B

| Cuentas | Valores de Origen | | | | Amortizaciones | | | | Neto Resultante |
|------------------------------|-----------------------|----------|-----------|-----------------------|----------------------------------|-------------|-------|----------------------------------|-----------------|
| | Al inicio del periodo | Aumentos | Disminuc. | Al cierre del Periodo | Acumuladas al inicio del periodo | Del Periodo | Bajas | Acumuladas al cierre del periodo | |
| NO APLICABLE | | | | | | | | | |
| Totales al 31.12.2020 | | | | | | | | | |
| Totales al 31.12.2019 | | | | | | | | | |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.F.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Guaraníes)

INVERSIONES, ACCIONES, DEBENTURES Y OTROS TITULOS EMITIDOS EN SERIE PARTICIPACIÓN EN OTRAS SOCIEDADES.

Anexo C

| Denominación y características de los valores Emisor | Clase | Valor Nominal Unitario | Cantidad | Valor Nominal Total | Valor Patrim. Proporc. | Valor de Libros | Valor de Cotización | Información sobre el Emisor | | | | |
|--|-------|------------------------|----------|---------------------|------------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|---------|----------------------|------------|
| | | | | | | | | % de Cotización | Actividad Principal | Capital | Según Último Balance | |
| | | | | | | | | | | | Resultado | Patr. Neto |
| NO APLICABLE | | | | | | | | | | | | |
| Inversiones Temporarias | | | | | | | | | | | | |
| Totales Ejercicio al 31.12.2020 | | | | | | | | | | | | |
| Totales Ejercicio al 31.12.2019 | | | | | | | | | | | | |
| Inversiones Permanentes (Detallar) | | | | | | | | | | | | |
| Totales Ejercicio al 31.12.2020 | | | | | | | | | | | | |
| Totales Ejercicio al 31.12.2019 | | | | | | | | | | | | |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha
07 MAY 2021

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

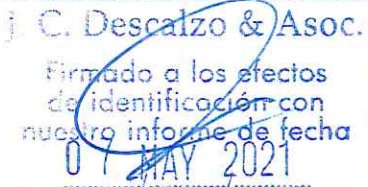
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Guaraníes)

OTRAS INVERSIONES

Anexo D

| CUENTAS | Valor de Costo | Amortización | Valor de Cotización | Valor registrado al 31/12/2020 | Valor registrado al 31/12/2019 |
|-------------------------------------|----------------|--------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Inversiones Corrientes | | | | | |
| Inversiones en Entidad del País | - | - | - | - | 2.576.932.000 |
| Cefisa S.A.E.C.A | | | | | |
| Inversiones en Entidad del Exterior | - | - | - | 1.050.865.414 | 1.005.777.897 |
| Banco Sabadell S.A | | | | | |
| Subtotal | - | - | - | 1.050.865.414 | 3.582.709.897 |
| Inversiones no corrientes | - | - | - | - | - |
| (Detallar) | | | | | |
| Subtotal | - | - | - | - | - |
| Totales ejercicio | - | - | - | 1.050.865.414 | 3.582.709.897 |


 J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos de identificación con nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Guaraníes)

PREVISIONES

Anexo E

| RUBROS | Saldos al inicio del Ejercicio | Aumentos (*) | Disminución (*) | Saldos al | Saldos al |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | | | | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Deduccias del Activo | | | | | |
| Créditos | - | - | - | 187.078.582 | 187.078.582 |
| | - | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | 187.078.582 | 187.078.582 |
| Incluidas en el Pasivo | | | | | |
| | - | - | - | - | - |
| Total | - | - | - | - | - |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresado en Guaraníes)

COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O SERVICIOS PRESTADOS

Anexo F

| DETALLE | Ejercicio al 31/12/2020 | Ejercicio al 31/12/2019 |
|---|------------------------------|----------------------------|
| I. COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS | | |
| Existencias al Comienzo del Período | 3.507.092.661 | 3.548.420.260 |
| Terrenos para la Venta por Lotes Granos para la Venta | 3.507.092.661 0 | 3.548.420.260 0 |
| Compras del Ejercicio | 1.196.110.940 | 149.992.526 |
| a) Compras o Devoluciones de Terrenos b) Compras de Granos | 1.012.188.200 183.922.740 | 0 149.992.526 |
| Existencia al cierre del ejercicio | 4.515.060.066 | 3.507.092.661 |
| Terrenos para la Venta por Lotes Granos para la Venta | 4.515.060.066 0 | 3.507.092.661 0 |
| Costo por Venta de Lotes | 4.220.795 | 41.327.599 |
| Costo por Venta de Granos | 183.922.740 | 149.992.526 |
| COSTO DE PRODUCTOS VENDIDOS | 188.143.535 | 191.320.125 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

49

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Guaraníes)

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Anexo G

| DETALLE | Moneda Extranjera | | Cambio Vigente | Moneda Local | |
|----------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | Clase | Monto | | Monto al 31/12/2020 | Monto al 31/12/2019 |
| ACTIVO | | | | | |
| Activo Corriente | | | | | |
| Bancos | US\$ | \$ 10.021,94 | 6.891,96 | 69.070.827 | 164.578.144 |
| Créditos por Ventas | US\$ | \$ 1.304.208,08 | 6.891,96 | 8.988.549.924 | 9.743.451.078 |
| Documentos a Cobrar | US\$ | \$ 11.000,00 | 6.891,96 | 75.811.560 | - |
| Deudores Varios | US\$ | \$ 10.000,00 | 6.891,96 | 68.919.600 | 74.685.932 |
| Inversiones | US\$ | \$ 152.477,00 | 6.891,96 | 1.050.865.414 | 3.582.709.897 |
| Intereses a Vencer | US\$ | \$ 368.735,31 | 6.891,96 | 2.541.308.994 | 4.494.628.449 |
| Otros Activos | US\$ | \$ - | 6.891,96 | - | - |
| Subtotales | | \$ 1.856.442,34 | | 12.794.526.319 | 18.060.053.500 |
| Activo No Corriente | | | | | |
| Créditos por Ventas | US\$ | \$ 6.635.243,15 | 6.891,96 | 45.729.830.392 | 58.930.060.750 |
| Documentos a Cobrar | US\$ | \$ 286.054,12 | 6.891,96 | 1.971.473.552 | 1.795.117.567 |
| Deudores Varios | US\$ | \$ 68.374,04 | 6.891,96 | 471.231.149 | 372.276.741 |
| Intereses a Vencer | US\$ | \$ 619.559,80 | 6.891,96 | 4.269.981.346 | 12.419.935.725 |
| Otros Activos | US\$ | \$ - | 6.891,96 | - | - |
| Subtotales | | \$ 7.609.231,11 | | 52.442.516.439 | 73.517.390.783 |
| Total Activos | | \$ 9.465.673,45 | | 65.237.042.758 | 91.577.444.283 |
| PASIVOS | | | | | |
| Pasivo Corriente | | | | | |
| Cuentas a Pagar | US\$ | \$ 800.000,00 | 6.941,65 | 5.553.320.000 | 6.613.196.142 |
| Deudas Financieras | US\$ | \$ 2.062.963,22 | 6.941,65 | 14.320.368.637 | 24.756.957.072 |
| Otros Pasivos | US\$ | \$ - | 6.941,65 | - | 113.843.087 |
| Subtotales | | \$ 2.862.963,22 | | 19.873.688.637 | 31.483.996.301 |
| Pasivo No Corriente | | | | | |
| Cuentas a Pagar | US\$ | \$ - | 6.941,65 | - | - |
| Deudas Financieras | US\$ | \$ 7.791.090,93 | 6.941,65 | 54.083.026.355 | 53.952.828.254 |
| Otros Pasivos | US\$ | \$ - | 6.941,65 | - | - |
| Subtotales | | \$ 7.791.090,93 | | 54.083.026.355 | 53.952.828.254 |
| Total Pasivo | | \$ 10.654.054,15 | | 73.956.714.992 | 85.436.824.555 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 04 MAY 2021

50

Oficina Central: Palma 695 Casí O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresado en Guaraníes)

INFORMACIÓN REQUERIDA SOBRE GASTOS Y COSTOS.

Anexo H

| RUBROS | Gastos de Administración | Gastos de Comercialización | TOTAL | |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | Ejercicio al 31/12/2020 | Ejercicio al 31/12/2019 |
| Remuneración Personal Superior | 10.909.091 | - | 10.909.091 | 380.970.228 |
| Honorarios Profesionales | 83.696.380 | 283.245.278 | 366.941.658 | 394.763.807 |
| Sueldos y Jornales | 641.138.136 | - | 641.138.136 | 536.387.651 |
| Contribuciones Sociales | 126.762.995 | - | 126.762.995 | 98.517.259 |
| Gastos de Publicidad y Propaganda | 5.000.000 | - | 5.000.000 | 6.431.816 |
| Multas y Recargos Impositivos | 15.430.587 | - | 15.430.587 | 48.686.545 |
| Impuestos, Tasas y Contribuciones | - | 48.988.400 | 48.988.400 | 167.669.742 |
| Gastos Bancarios | 122.456.652 | - | 122.456.652 | 182.278.488 |
| Depreciación Bienes de Uso | 142.228.327 | - | 142.228.327 | 267.123.372 |
| Gastos No Deducibles | 62.355.445 | - | 62.355.445 | 114.615.483 |
| Otros Gastos | 1.066.767.180 | 24.992.827 | 1.091.760.007 | 1.627.023.773 |
| Totales al 31.12.2020 | 2.276.744.793 | 357.226.505 | 2.633.971.298 | - |
| Totales al 31.12.2019 | 3.431.009.823 | 393.458.341 | - | 3.824.468.164 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresado en Guaraníes)

DATOS ESTADISTICOS

Anexo I

| INDICADORES OPERATIVOS | Acumulado al Fin del | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Ejercicio al 31/12/2020 | Ejercicio al 31/12/2019 |
| Volumen de producción | - | - |
| Volumenes de Ventas | 3.153.822.415 | 4.026.794.468 |
| Cantidad de Empleados y Obreros | 9 | 12 |
| Consumo de Energía | 12.873.716 | 23.335.429 |
| Cantidad de Sucursales | 2 | 2 |
| (Otros) | - | - |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 01 MAY 2021

52

Oficina Central: Palma 695 Casí O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresado en Guaraníes)

INDICES ECONOMICO - FINANCIEROS

| INDICES | Anexo J | |
|--|--------------------------------|----------------------------|
| | Acumulado al Fin del Ejercicio | |
| | Ejercicio al 31/12/2020 | Ejercicio al 31/12/2019 |
| Liquidez (1) | 0,94 | 0,67 |
| Endeudamiento (2) | 8,38 | 4,70 |
| Rentabilidad (3) | (0,53) | (0,26) |
| (1) <u>Activo Corriente</u> | 19.493.999.509 | 24.294.880.212 |
| <u>Pasivo Corriente</u> | 20.841.551.149 | 36.202.489.206 |
| (2) <u>Total del Pasivo</u> | 75.087.566.604 | 90.155.317.460 |
| <u>Patrimonio Neto</u> | 8.958.536.124 | 19.177.812.425 |
| (3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta x 100</u> | (10.219.276.300) | (6.824.445.374) |
| <u>Patrimonio Neto Excluido el Resultado del Ejercicio</u> | 19.177.812.424 | 26.002.257.799 |

J. C. Descalzo & Asoc.
 Firmado a los efectos
 de identificación con
 nuestro informe de fecha
 07 MAY 2021

53

Oficina Central: Palma 695 Casi O'leary, 1° Piso - Asunción - Tel.: +595 21 441 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú - Abaí - Cel.: +595 983 103 102
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner - Abaí - Cel.: +595 985 601 072

www.csa.com.py