

COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.CA

ESTADOS FINANCIEROS

AL

**31 DE MARZO DE 2019 Y AL 31 DE MARZO DE
2020**

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO 2019 Y 31 DE MARZO 2020

Contenido	Página
Encabezado	3
Balance General	4
Estado de Resultados	5
Estado de Evolución del Patrimonio Neto	6
Estado de Flujo de Caja	7
Nota a los Estados Contables	8
Anexos:	
A. Evolución de los Bienes de Uso.	
B. Activos Intangibles.	
C. Inversiones, acciones, debentures y otros títulos emitidos en serie	
D. Otras Inversiones.	
E. Previsiones.	
F. Costo de los Servicios Prestados.	
G. Activos y Pasivos en Moneda Extranjera.	
H. Información Requerida sobre Gastos y Costos.	
I. Datos Estadísticos.	
J. Índices Económicos – Financieros.	
Gs. = Guaraníes	
US\$ = Dólares Estadounidenses.	

ANEXO A - COMPOSICIÓN ACCIONARIA
EMPRESA: COLONIZADORA SAN AGUSTIN S.A.E.C.A
COMPOSICIÓN ACCIONARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
Capital Social (de acuerdo a la Cláusula Quinta de los Estatutos Sociales) Gs. 22.000.000.000

(Guaraníes Veintidos mil millones) Representado por Gs. 22.000.000.000 de acciones ordinarias

Capital Emitido Gs. 22.000.000.000 (Guaraníes Veintidos mil millones)
Capital Suscripto Gs. 22.000.000.000 (Guaraníes Veintidos mil millones)
Capital Integrado Gs. 22.000.000.000 (Guaraníes Veintidos mil millones)
Valor Nominal de las Acciones Gs. 1.000.000 (Guaraníes un millón) cada una

CUADRO DEL CAPITAL INTEGRADO							
Nº	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 Liesegan Cuevas	1991/2000	10	Nominal	10	10.000.000	0,05%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	5483/5500	18	Nominal	18	18.000.000	0,08%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	7491/7500	10	Nominal	10	10.000.000	0,05%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	10983/11000	18	Nominal	18	18.000.000	0,08%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	14981/15000	20	Nominal	20	20.000.000	0,09%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	20970/21000	31	Nominal	31	31.000.000	0,14%
	Gustavo Rafael Liesegan 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%

CUADRO DEL CAPITAL SUSCRITO							
Nº	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 Liesegan Cuevas	1991/2000	10	Nominal	10	10.000.000	0,05%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	5483/5500	18	Nominal	18	18.000.000	0,08%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	7491/7500	10	Nominal	10	10.000.000	0,05%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	10983/11000	18	Nominal	18	18.000.000	0,08%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	14981/15000	20	Nominal	20	20.000.000	0,09%
	Gustavo Rafael Liesegan Cuevas	20970/21000	31	Nominal	31	31.000.000	0,14%
	Gustavo Rafael Liesegan 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%

Firma Representante Legal de la Sociedad y Aclaración:
Oficina Central: Palma 695 Casi O'Leary, 1º Piso – Asunción – Tel. +595 21 441 606
Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticú – Abaí – Cel. +595 983 103 202
Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner – Abaí – Cel. +595 985 601 072

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.

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

	31/03/2020	31/03/2019		31/03/2020	31/03/2019
ACTIVO			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3)	207.244.856	2.103.149.036	Cuentas a Pagar (Nota 8)	7.220.568.708	7.470.522.568
Inversiones (Nota 4 - Anexo D)	2.301.456.312	5.649.847.292	Deudas Financieras (Nota 9)	20.930.449.690	31.828.961.913
Créditos (Nota 5)	12.842.774.486	23.050.828.398	Remuneraciones y Cargas Sociales a Pagar	95.830.743	10.315.184
Bienes de Cambio (Nota 6)	3.505.771.158	3.546.350.414	Cargas Fiscales a Pagar (Nota 10)	0	34.168.219
Otros Activos (Nota 7)	4.749.925.262	5.196.680.018	Dividendos a Pagar	0	57.506.985
	0	0	Otros Pasivos (Nota 11)	4.127.446.180	1.172.788.417
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	23.607.172.074	39.546.855.158	TOTAL DE PASIVOS CORRIENTE	32.374.295.321	40.574.263.285
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos (Nota 5)	70.885.368.579	58.317.798.640	Cuentas a Pagar (Nota 8)	0	0
Bienes de Uso (Anexo A)	1.873.612.835	2.074.134.430	Deudas Financieras (Nota 9)	58.600.268.020	40.293.390.755
Otros Activos (Nota 7 - 8)	13.416.240.647	5.932.655.795	Otros Pasivos (Nota 11)	0	0
	0	0	TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTE	58.600.268.020	40.293.390.755
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	86.175.222.061	66.324.588.865	TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO NETO	90.974.563.341	80.867.654.040
TOTAL ACTIVO	109.782.394.135	105.871.444.023	PATRIMONIO NETO		
			Capital Social Integrado	22.000.000.000	22.000.000.000
			Reserva Legal	1.588.856.335	1.577.472.810
			Reserva de Revalúo	770.251.367	786.294.502
			Reserva Facultativa	843.150.097	626.863.113
			Reserva para Aumento de Capital	710.478.032	710.478.032
			Resultados Acumulados	(6.734.923.407)	317.192.476
			Resultado del Ejercicio	(369.981.630)	(1.014.510.951)
			TOTAL DE PATRIMONIO NETO	18.807.830.794	25.003.789.982
			TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO NETO	109.782.394.135	105.871.444.023

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

ESTADO DE RESULTADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019 (Expresado en Guaraníes)

	Ejercicio Finalizado el	
	31/03/2020	31/03/2019
Ingresos Operativos		
Ingresos por ventas (Nota 12)	549.881.264	315.071.824
Costos por ventas (Nota 12 y Anexo F)	(159.592.081)	(24.143.832)
Descuentos y Devoluciones(Nota 12 y Anexo F)	(2.090.378)	-
Margen Bruto	388.198.805	290.927.992
Otros Ingresos (Nota 13)	163.196.142	188.462.376
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(262.169.490)	(87.685.356)
Gastos de Administración (Anexo H)	(408.949.832)	(695.054.752)
Resultado Financiero y por Tenencia (Nota 14)	(250.260.057)	(751.697.803)
Ganancia Ordinaria	(369.984.432)	(1.055.047.543)
Resultados Extraordinarios (Nota 15)	-	40.536.592
Impuesto a la Renta	-	-
Ganancia del Ejercicio	(369.984.432)	(1.014.510.951)

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.F.C.A

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
 POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019
 (Expresado en Guaraníes)

Descripción	Capital Social	Reserva			Resultados		Total Patrimonio Neto
		Legal	de Revalúo	Para Aumento de Capital	Facultativa	Acumulados	
Saldo al 31 de Marzo de 2018	22.000.000,000	1.538.227.606	757.919.798	-	626.863.113	874.426.051	24.223.932.579
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	(557.233.575)	(557.233.575)
Capitalización de Resultados	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Deudas con Accionistas	-	39.245.204	28.374.704	710.478.032	-	-	778.097.940
Reserva de Revalúo	-	-	-	-	-	-	558.993.039
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	626.863.113	317.192.476	(1.014.510.951)
Saldo al 31 de Marzo de 2019	22.000.000,000	1.577.472.810	786.294.502	710.478.032	-	626.863.113	25.003.789.982
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	(7.052.115.883)	(7.052.115.883)
Capitalización de Resultados	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Deudas con Accionistas	-	11.383.525	(16.043.135)	-	216.286.984	-	211.627.374
Reserva de Revalúo	-	-	-	-	-	-	644.529.321
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	843.150.097	(6.734.923.407)	(369.981.630)
Saldo al 31 de Marzo de 2020	22.000.000,000	1.588.856.335	770.251.367	710.478.032	-	843.150.097	18.807.830.794

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y 2019 (Expresado en Guaraníes)

	Ejercicio al 31/03/2020	Ejercicio al 31/03/2019
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Cobranzas Netas de Clientes	1.026.263.166	697.403.866
Efectivo pagado por Compras de Terrenos para la Venta	(82.536.068)	(799.559.986)
Efectivo pagado a Otros Proveedores y Empleados	(567.807.535)	(155.373.174)
Efectivo generado (usado) por otras actividades	(255.902.861)	(609.129.538)
Efectivo Neto de Actividades de Operación antes del Impuesto a la Renta	120.016.702	(866.658.832)
Impuesto a la Renta	-	-
Efectivo Neto de actividades Operativas	120.016.702	(866.658.832)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta (Compra) de Bienes de Uso	-	(247.259.000)
Inversiones en Certificado de Ahorro	(1.281.253.585)	-
Efectivo Neto por (o usado) en actividades de inversión	(1.281.253.585)	(247.259.000)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución/Aumento de Prestamos Financieros - Neto	(1.537.544.730)	(359.143.900)
Disminución/Aumento por colocación de Bonos - Fideicomiso	-	-
Pago de Dividendos	-	-
Disminución/Aumento por colocación de Bonos	-	(86.874.076)
Efectivo neto en actividades financieras	(1.537.544.730)	(446.017.976)
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y sus equivalentes	7.943.076.773	7.323.380.359
Aumento (o disminución) neto de efectivos y sus equivalentes	5.244.295.160	5.763.444.551
Efectivo y su equivalente al comienzo del período	7.752.996.328	1.989.551.777
Efectivo y su equivalente al cierre del período	2.508.701.168	7.752.996.328

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES 31 DE MARZO 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 ₡ 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.

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 2019 y 2018. Según el índice general de precios del consumo publicado por el Banco Central del Paraguay, la inflación al 31 de diciembre del 2019 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.

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 - Provisiones 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) Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se expone a su costo histórico revaluado a partir del año siguiente al de su incorporación, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 125/91, menos la correspondiente depreciación acumulada. El incremento por revalúo se acredita a la cuenta patrimonial Reservas de Revalúo.

El costo de las mejoras que extienden la vida útil de los demás bienes o aumentan su capacidad productiva es imputado a las respectivas cuentas del activo.

Los gastos de mantenimiento son cargados a resultados. La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando las tasas anuales determinadas en base a la vida útil estimada de los bienes, según los siguientes índices:

<u>Bienes</u>	<u>Vida Útil (años)</u>
Muebles y Útiles	10
Equipos de informática	4
Rodados	5
Equipos de comunicación	5
Maquinarias, herramientas y equipos	10

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Bancos	143.759.858	1.973.333.605
Recaudaciones a Depositatar	58.534.939	125.705.306
Caja	4.950.059	4.110.125
Total Disponibilidades	207.244.856	2.103.149.036

NOTA 4 – INVERSIONES

Las inversiones se componen como sigue:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Inversiones CDA Lloyds TSB	990.600.312	927.495.292
Inversiones CDA - Cefisa S.A.E.C.A	1.310.856.000	4.722.352.000
Total Inversiones	2.301.456.312	5.649.847.292

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:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Corriente		
Créditos por Venta de Lotes		
Créditos por Venta	12.689.155.769	22.447.442.838
Total Créditos por Venta de Lotes	12.689.155.769	22.447.442.838
Documentos a Cobrar		
Documentos a Cobrar	13.782.000	147.882.030
Total Documentos a Cobrar	13.782.000	147.882.030
Deudores Varios		
Deudores Varios	139.836.717	455.503.530
Total Deudores Varios	139.836.717	455.503.530
Total Créditos Corriente	12.842.774.486	23.050.828.398

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
No Corriente		
Créditos por Venta de Lotes		
Créditos por Venta	67.968.029.140	55.772.955.032
Total Créditos por Venta de Lotes	67.968.029.140	55.772.955.032
Deudores Varios		
Deudores Varios	1.198.063.634	926.810.344
Total Deudores Varios	1.198.063.634	926.810.344
Documentos a Cobrar		
Documentos a Cobrar	1.906.354.387	1.805.111.846
(-) Previsiones por Incobrables - Anexo E	(187.078.582)	(187.078.582)
Total Documentos a Cobrar	1.719.275.805	1.618.033.264
Total Créditos No Corriente	70.885.368.579	58.317.798.640

NOTA 6 – BIENES DE CAMBIO

Los bienes de Cambio se componen como sigue:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Terrenos para la Venta por Lotes	3.505.771.158	3.546.350.414
Total Bienes de Cambio	3.505.771.158	3.546.350.414

NOTA 7 – OTROS ACTIVOS

Los otros activos se componen como sigue:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Corriente		
Interese a Vencer	4.372.448.802	4.783.568.356
Anticipo de Sueldo	25.000.000	9.718.832
Seguros a Vencer	17.238.861	33.802.043
Garantía de Alquiler	8.848.900	8.848.900
I.V.A Crédito Fiscal	121.431.758	12.541.774
Retención de I.V.A	3.675.828	568.368
Anticipo a Acreedores Varios	-	15.969.578
Anticipo IRACIS	122.063.507	122.063.507
Otros Activos	79.217.606	209.598.660
Total Otros Activos Corriente	4.749.925.262	5.196.680.018
No Corriente		
Interese a Vencer	13.416.240.647	5.932.655.795
Derecho Fiduciario	-	-
Total Otros Activos No Corriente	13.416.240.647	5.932.655.795

NOTA 8 – CUENTAS A PAGAR

Las cuentas a pagar se componen como sigue:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Corriente		
Proveedores por Compra de Terrenos	6.723.464.674	6.971.736.000
Proveedores de Servicios	-	498.786.568
Proveedores de Compra de Activo Fijo	-	-
Total Cuentas a Pagar Corriente	6.723.464.674	7.470.522.568
No Corriente		
Proveedores por Compra de Terrenos	-	-
Total Cuentas a Pagar No Corriente	-	-

NOTA 9 – DEUDAS FINANCIERAS

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

Al 31 de marzo de 2020:
Corriente

Entidad	Fecha de Vencimiento	Saldo en US\$	Equivalente en Gs.
Préstamos Bancarios Corrientes Dólares			
Banco Continental SAECA	11/04/2029	\$147.873,76	971.786.425
Banco Continental SAECA	04/04/2029	\$56.604,50	371.989.491
Banco Familiar SAECA	14/05/2022	\$54.358,50	357.229.385
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$20.932,49	137.562.673
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$4.121,26	27.083.808
Banco GNB Paraguay S.A	09/07/2020	\$51.443,29	338.071.412
Banco GNB Paraguay S.A	22/10/2020	\$8.668,68	56.968.224
Banco GNB Paraguay S.A	31/07/2020	\$52.290,41	343.638.456
Banco GNB Paraguay S.A	30/05/2020	\$683.026,70	4.488.667.055
Banco Itaú Paraguay S.A	20/04/2024	\$96.002,41	630.901.918
Banco Regional SAECA	06/06/2020	\$43.140,36	283.506.798
Banco Regional SAECA	30/04/2020	\$170.000,00	1.117.194.100
Banco Sabadell	20/12/2020	\$153.413,79	1.008.194.006
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$45.162,62	296.796.545
Banco Sudameris Bank	24/09/2020	\$39.101,31	256.963.252
BBVA S.A	03/05/2024	\$147.303,87	968.041.262
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	07/03/2026	\$45.662,63	300.082.475
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	01/06/2020	\$163.860,79	1.076.848.869
Financiera Rio S.A.	12/10/2023	\$100.695,88	661.746.135
Financiera Rio S.A.	23/05/2020	\$41.546,67	273.033.498
Financiera Rio S.A.	03/08/2024	\$137.816,44	905.692.433
Financiera Rio S.A.	30/07/2020	\$42.981,00	282.459.527
Financiera Rio S.A.	31/05/2021	\$104.700,00	688.060.131
TOTALES		\$2.410.707,36	15.842.517.879

Prestamos Inversionistas Corrientes Dólares			
Beatriz Maria Battilana	30/12/2022	\$110.000,04	722.890.563
TOTALES		\$110.000,04	722.890.563

Emisión de Bonos Corrientes Dólares			
Emisión de Bonos	09/12/2020	\$536.328,77	3.524.607.868
Emisión de Bonos	10/06/2021	\$49.863,01	327.686.239
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$51.109,60	335.878.492
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$1.869,87	12.288.281
Emisión de Bonos	17/06/2022	\$25.043,69	164.580.369
TOTALES		\$664.214,94	4.365.041.248

DEUDAS FINANCIERAS CORRIENTES		\$3.184.922,34	20.930.449.690
--------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

No Corriente

Préstamos Bancarios No Corrientes Dólares			
Banco Continental SAECA	11/04/2029	\$2.168.699,33	14.252.106.448
Banco Continental SAECA	04/04/2029	\$829.144,14	5.448.911.419
Banco Familiar SAECA	14/05/2022	\$94.837,28	623.244.998
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$20.832,77	136.907.340
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$2.867,61	18.845.159
Banco GNB Paraguay S.A	21/11/2019	\$73.528,77	483.211.224
Banco GNB Paraguay S.A	09/07/2020	\$2.470,14	16.233.093
Banco GNB Paraguay S.A	12/11/2019	\$204.811,71	1.345.967.259
Banco GNB Paraguay S.A	26/11/2019	\$31.512,33	207.090.524
Banco GNB Paraguay S.A	31/07/2020	\$2.394,52	15.736.139
Banco GNB Paraguay S.A	27/02/2020	\$21.952,77	144.267.677
Banco Itaú Paraguay S.A	20/04/2024	\$323.115,39	2.123.427.102
Banco Regional SAECA	15/03/2020	\$141.014,99	926.712.440
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$54.199,63	356.185.334
Banco Sudameris Bank	24/09/2020	\$1.770,21	11.633.342
BBVA S.A	03/05/2024	\$490.918,74	3.226.185.411
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	07/03/2026	\$906.708,50	5.958.643.451
Financiera Rio S.A.	12/10/2023	\$249.774,26	1.641.448.998
Financiera Rio S.A.	03/08/2024	\$433.895,89	2.851.446.637
Financiera Rio S.A.	30/07/2020	\$57.100,00	375.245.783
Financiera Rio S.A.	26/03/2020	\$211.635,97	1.390.814.453
Financiera Rio S.A.	31/05/2021	\$10.000,00	65.717.300
TOTALES		\$6.333.184,95	41.619.981.531

Prestamos Inversionistas No Corrientes Dólares			
Beatriz Maria Battilana	30/12/2022	\$1.229.166,75	8.077.752.006
TOTALES		\$1.229.166,75	8.077.752.006

Emisión de Bonos No Corrientes Dólares			
Emisión de Bonos	10/06/2021	\$512.465,75	3.367.786.543
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$538.332,20	3.537.773.869
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$27.500,01	180.722.641
Emisión de Bonos	17/06/2022	\$276.373,41	1.816.251.430
TOTALES		\$1.354.671,37	8.902.534.482

DEUDAS FINANCIERAS NO CORRIENTES		\$8.917.023,07	58.600.268.020
-----------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Al 31 de marzo de 2019:
Corriente

Entidad	Fecha de Venc.	Saldo en US\$	Equivalente en Gs.
Préstamos Bancarios Corrientes Dólares			
Banco Continental SAECA	30/04/2020	\$68.137,03	421.601.280
Banco Continental SAECA	20/05/2020	\$192.990,22	1.194.136.636
Banco Continental SAECA	17/03/2021	\$152.424,64	943.135.081
Banco Continental SAECA	04/07/2021	\$90.508,96	560.028.715
Banco Continental SAECA	02/09/2021	\$25.484,94	157.689.340
Banco Continental SAECA	09/11/2021	\$51.741,38	320.152.376
Banco Continental SAECA	14/07/2022	\$54.622,48	337.979.326
Banco Continental SAECA	22/10/2022	\$69.890,40	432.450.345
Banco Continental SAECA	02/03/2023	\$57.178,11	353.792.415
Banco Continental SAECA	22/05/2019	\$84.339,73	521.856.296
Banco Familiar SAECA	16/09/2019	\$40.490,09	250.534.456
Banco Familiar SAECA	25/05/2020	\$37.064,06	229.335.724
Banco GNB Paraguay S.A	11/09/2019	\$429.673,84	2.658.628.369
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$22.742,52	140.720.480
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$34.276,27	212.086.134
Banco GNB Paraguay S.A	21/11/2019	\$77.000,00	476.441.350
Banco GNB Paraguay S.A	12/06/2019	\$52.368,49	324.032.650
Banco GNB Paraguay S.A	09/07/2020	\$26.941,37	166.701.074
Banco GNB Paraguay S.A	22/10/2020	\$49.400,00	305.664.970
Banco GNB Paraguay S.A	12/11/2019	\$214.904,11	1.329.729.926
Banco GNB Paraguay S.A	26/11/2019	\$33.000,00	204.189.150
Banco GNB Paraguay S.A	07/03/2020	\$41.810,41	258.704.002
Banco Itaú Paraguay S.A	30/04/2019	\$121.135,43	749.531.530
Banco Itaú Paraguay S.A	30/04/2020	\$147.336,98	911.654.931
Banco Regional SAECA	06/06/2020	\$47.898,61	296.375.044
Banco Regional SAECA	30/04/2019	\$170.000,00	1.051.883.500
Banco Regional SAECA	04/08/2019	\$104.821,92	648.590.871
Banco Sabadell	01/11/2019	\$150.421,78	930.742.285
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$58.613,31	362.672.786
BBVA S.A	03/05/2019	\$156.754,43	969.925.873
BBVA S.A	08/05/2020	\$33.890,75	209.700.710
BBVA S.A	07/05/2021	\$36.650,14	226.774.574
BBVA S.A	30/06/2022	\$52.585,20	325.373.554
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	30/07/2019	\$30.000,00	185.626.500
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	07/04/2019	\$450.000,00	2.784.397.500
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	19/10/2020	\$457.467,26	2.830.601.545
Financiera Rio S.A.	30/05/2019	\$243.649,50	1.507.593.464
Financiera Rio S.A.	20/07/2019	\$239.425,00	1.481.454.159
Financiera Rio S.A.	01/10/2019	\$217.753,43	1.347.360.236
Financiera Rio S.A.	12/10/2023	\$109.414,79	677.009.484
Financiera Rio S.A.	30/04/2019	\$37.432,23	231.613.795
Total Deudas Financieras Corriente US\$		\$4.772.239,81	29.528.472.436

Prestamos Inversionistas Corrientes Dólares			
Beatriz Maria Battilana	30/12/2022	\$110.000,04	680.630.748
Juan Manuel Battilana Peña		\$48.400,00	292.023.497
Total Deudas con Partes Relacionadas Corriente U\$S		\$158.400,04	972.654.245

Emisión de Bonos Corrientes Dólares			
Emisión de Bonos	09/12/2020	\$48.616,44	300.816.653
Emisión de Bonos	10/06/2021	\$49.863,01	308.529.868
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$51.109,60	316.243.205
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$2.500,01	15.468.937
Emisión de Bonos	17/06/2022	\$25.112,49	155.384.787
Total Emisión de Bonos Corrientes Dólares		\$177.201,55	1.096.443.451

Préstamos Bancarios Corrientes Guaraníes			
BBVA S.A	04/09/2019	0,00	231.391.781
Préstamos Bancarios Corrientes Guaraníes			231.391.781

Total Deudas Financieras Corriente		\$5.107.841,40	31.828.961.913
-------------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

No Corriente

Préstamos Bancarios No Corrientes Dólares			
Banco Continental SAECA	30/04/2020	\$61.627,40	381.322.619
Banco Continental SAECA	20/05/2020	\$180.053,92	1.114.092.633
Banco Continental SAECA	17/03/2021	\$267.291,12	1.653.877.170
Banco Continental SAECA	04/07/2021	\$157.214,49	972.772.518
Banco Continental SAECA	02/09/2021	\$44.872,35	277.649.909
Banco Continental SAECA	09/11/2021	\$91.391,78	565.491.208
Banco Continental SAECA	14/07/2022	\$139.034,52	860.283.044
Banco Continental SAECA	22/10/2022	\$178.931,42	1.107.147.108
Banco Continental SAECA	02/03/2023	\$188.642,19	1.167.232.983
Banco Familiar SAECA	16/09/2019	\$1.992,41	12.328.136
Banco Familiar SAECA	25/05/2020	\$33.741,74	208.778.703
Banco Familiar SAECA	17/03/2019	\$25.563,26	158.173.949
Banco GNB Paraguay S.A	27/04/2021	\$39.930,30	247.070.728
Banco GNB Paraguay S.A	21/09/2021	\$60.302,52	373.124.858
Banco GNB Paraguay S.A	09/07/2020	\$51.443,29	318.307.929
Banco GNB Paraguay S.A	22/10/2020	\$95.118,68	588.551.588
Banco Itaú Paraguay S.A	30/04/2020	\$136.345,21	843.642.804
Banco Regional SAECA	06/06/2020	\$43.140,36	266.933.135
Banco Sudameris Bank	22/07/2021	\$90.337,59	558.968.355
BBVA S.A	08/05/2020	\$31.287,33	193.591.919
BBVA S.A	07/05/2021	\$65.326,02	404.208.015
BBVA S.A	30/06/2022	\$135.297,53	837.160.232
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	30/07/2019	\$236.476,00	1.463.207.074
Financiera Cefisa S.A.E.C.A	19/10/2020	\$436.459,20	2.700.613.123
Financiera Río S.A.	30/05/2019	\$30.000,00	185.626.500
Financiera Río S.A.	12/10/2023	\$350.470,14	2.168.551.515
Total Préstamos Bancarios No Corrientes Dólares		\$3.172.290,77	19.628.707.754

Prestamos Inversionistas No Corrientes Dólares			
Beatriz Maria Battilana	30/12/2022	\$1.320.833,45	8.172.723.014
Total Prestamos Inversionistas No Corrientes Dólares		\$1.320.833,45	8.172.723.014

Emisión de Bonos No Corrientes Dólares			
Emisión de Bonos	09/12/2020	\$536.328,77	3.318.561.081
Emisión de Bonos	10/06/2021	\$562.328,76	3.479.437.319
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$589.441,80	3.647.200.610
Emisión de Bonos	09/12/2021	\$29.369,88	181.727.601
Emisión de Bonos	17/06/2022	\$301.417,10	1.865.033.377
Total Emisión de Bonos No Corrientes Dólares		\$2.018.886,31	12.491.959.987

Total Deudas Financieras No Corriente		\$6.512.010,53	40.293.390.755
----------------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------

NOTA 10 – CARGAS FISCALES A PAGAR

Las Cargas Fiscales a Pagar se componen de:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
I.V.A a Pagar	-	34.168.219
Impuesto a la Renta a Pagar - Neto de Anticipos	-	-
Total Cargas Fiscales a Pagar	-	34.168.219

NOTA 11 – OTROS PASIVOS

Los Otros Pasivos se componen de:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Corriente		
Pasivo Fiduciario	-	-
Ingresos Diferidos por Venta de Lotes	3.999.857.744	893.456.683
Intereses a Devengar	27.323.815	9.433.913
Otros Pasivos	100.264.622	269.897.821
Total Otros Pasivos Corriente	4.127.446.180	1.172.788.417
No Corriente		
Pasivo Fiduciario	-	-
Total Otros Pasivos No Corriente	-	-

NOTA 12 – INGRESOS Y COSTOS POR VENTAS.

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

31 de Marzo de 2020				
Concepto	Ingresos Gs.	Costo Gs.	Devoluciones	Margen Gs.
Venta de Lotes	391.876.034	(1.321.503)	(2.090.378)	388.464.153
Venta de Granos	158.005.230	(158.270.578)	-	(265.348)
Total	549.881.264	(159.592.081)	(2.090.378)	388.198.805

31 de Marzo de 2019				
Concepto	Ingresos Gs.	Costo Gs.	Devoluciones	Margen Gs.
Venta de Lotes	277.260.306	(2.069.846)	-	275.190.460
Venta de Granos	37.811.518	(22.073.986)	-	15.737.532
Total	315.071.824	(24.143.832)	-	290.927.992

NOTA 13 – OTROS INGRESOS

Los Otros Ingresos se componen de:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Intereses Cobrados	77.844.217	48.928.981
Servicio de Titulación	40.644.545	56.690.000
Tasa de Transferencia	8.268.180	32.743.395
Otros Ingresos	36.439.200	50.100.000
Total Cargas Fiscales a Pagar	163.196.142	188.462.376

NOTA 14 – RESULTADO FINANCIERO Y POR TENENCIA

El Resultado Financiero y por Tenencia se compone de:

	31 de Marzo	
	2.019	2.019
	Gs.	Gs.
Ingresos Financieros y por Tenencia		
Ganancia por Variación de Cotización - Neto	1.234.091.782	815.070.474
Ganancia por Variación en Inversiones - Tenencia	-	-
Intereses Ganados - CDA	-	-
Total Ingresos Financieros y por Tenencia	1.234.091.782	815.070.474
Egresos Financieros		
Pérdida por Variación de Cotización - Neto	-	-
Intereses Pagados	(1.484.351.839)	(1.566.768.277)
	-	-
Total Egresos Financieros	(1.484.351.839)	(1.566.768.277)
Total Resultado Financiero y por Tenencia	(250.260.057)	(751.697.803)

NOTA 15 – RESULTADOS EXTRAORDINARIOS

Los Resultados Extraordinarios se componen de:

	31 de Marzo	
	2.020	2.019
	Gs.	Gs.
Resultado por Venta de Bienes de Uso (Neto)	-	40.536.592
Desafectación de Provisiones	-	-
Total Resultados Extraordinarios	-	40.536.592

NOTA 16 – 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 ₡ 40.000.000, representado por cuatro mil acciones, de ₡ 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 ₡ 1.960.000.000 estableciéndose así un capital de ₡ 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 ₡ 3.500.000.000, estableciéndose así un capital de ₡ 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 ₡ 2.000.000.000, estableciéndose así un capital de ₡ 7.500.000.000.

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 ₡ 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 ₡ 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 marzo 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 17 – 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.

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 18 - CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo 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 19- SANCIONES

Durante el ejercicio concluido el 31 de marzo de 2020, la Sociedad no recibió sanciones de ningún organismo contralor.

NOTA 20 - HECHOS POSTERIORES

Es importante mencionar que con posterioridad a la fecha de cierre ejercicio cerrado el 31 de marzo, los directivos de la sociedad, atendiendo el bajo rendimiento de la cosecha de soja afectado por el clima, la cual afectan directamente a los clientes de la sociedad procedieron a realizar reestructuraciones de la deudas contraídas con la entidades financieras, la 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.: en negociación, reestructuración parte de la deuda, y la otra parte 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)

- 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. (En trámite)
- BANCO REGIONAL: en negociación, se está tramitando dación en pago de propiedades (etapa de tasaciones)
- BANCO SUDAMERIS: Se cerró dación en pago de la deuda y levantamiento de hipoteca de propiedades restantes. (En trámite)

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 BVPAS y la CNV.

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

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:

1. Elección de presidente y secretario de asamblea.
2. Información y análisis sobre la situación de las emisiones vigentes.
3. Decisión de los Tenedores de Bonos sobre las opciones y pasos a seguir.
4. 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 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. Los intereses de estas inversiones quedarán 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.”

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: 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.

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 pautada 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 AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE MARZO 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	Neto Resultante	
Sujetos a Depreciación											
Muebles y Equipos	367.954,598	-	(10.133,541)	950,779	358.771,836	(119.005,981)	(31.068,171)	7.500,393	(142.573,758)	216.198,078	
Utiles y Enseres	12.946,737	-	-	-	12.946,737	(4.187,308)	(1.093,155)	-	(5.280,463)	7.666,274	
Mejoras en Predio Ajeno	28.709,768	-	-	9.769	28.719,537	(9.285,477)	(2.424,103)	-	(11.709,581)	17.009,956	
Herramientas y Equipos	1.132,267	-	-	1.721	1.133,988	(366,204)	(95,603)	-	(461,807)	672,181	
Equipos de Informática	144.784,075	-	-	103,087	144.887,162	(46.826,894)	(12.224,814)	-	(59.051,707)	85.835,455	
Transporte Terrestre	836.990,565	-	(254.807,603)	3.066,978	585.249,940	(270.704,276)	(70.671,126)	245.365,221	(96.010,181)	489.239,759	
Equipos de Comunicación	13.280,800	-	-	43,508	13.324,308	(4.295,352)	(1.121,362)	-	(5.416,714)	7.907,594	
Instalaciones	105.981,737	-	-	257,466	106.239,203	(34.277,220)	(8.948,546)	-	(43.225,766)	63.013,437	
Inmuebles G2	803.215,043	-	-	4.505,917	807.720,960	(259.780,404)	(67.819,297)	-	(327.599,700)	480.121,260	
Software	128.702,343	-	-	-	128.702,343	(41.625,648)	(10.866,956)	-	(52.492,604)	76.209,739	
Edificios	706.441,057	-	-	3.418,384	709.859,441	(228.481,208)	(59.648,205)	-	(288.129,413)	421.730,028	
Mejoras en Edificios	13.525,654	-	-	-	13.525,654	(4.374,544)	(1.142,036)	-	(5.516,580)	8.009,074	
Totales al 31.03.2020	3.163.664,644	-	(264.941,144)	12.357,609	2.911.081,109	(1.023.210,516)	(267.123,372)	252.865,614	(1.037.468,274)	1.873.612,835	
Totales al 31.03.2019	3.612.223,986	95.690,209	(517.130,413)	76.394,733	3.267.178,515	(1.127.639,540)	(363.496,618)	298.092,073	(1.193.044,085)	2.074.134,430	

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE MARZO 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
Inversiones Temporarias												
Totales Ejercicio al 31.03.2020												
Totales Ejercicio al 31.03.2019												
NO APLICABLE												
Inversiones Permanentes (Detallar)												
Totales Ejercicio al 31.03.2020												
Totales Ejercicio al 31.03.2019												

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel.: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel.: (0985) 601 072
 Suc. Tavai: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavai - Cel.: (0985) 601 075

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

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

OTRAS INVERSIONES

Anexo D

CUENTAS	Valor de Costo	Amortización	Valor de Cotización	Valor registrado al 31/03/2020	Valor registrado al 31/03/2019
Inversiones Corrientes					
Inversiones en Entidad del País					
Cefisa S.A.E.C.A	1.310.856.000		1.310.856.000	1.310.856.000	4.722.352.000
Inversiones en Entidad del Exterior					
Banco Sabadell S.A	990.600.312	-	990.600.312	990.600.312	927.495.292
Subtotal	2.301.456.312	-	2.301.456.312	2.301.456.312	5.649.847.292
Inversiones no corrientes	-	-	-	-	-
(Detallar)					
Subtotal	-	-	-	-	-
Totales ejercicio	2.301.456.312	-	2.301.456.312	2.301.456.312	5.649.847.292

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

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

PREVISIONES

Anexo E

RUBROS	Saldos al inicio del Ejercicio	Aumentos (*)	Disminución (*)	Saldos al 31/03/2020	Saldos al 31/03/2019
Deducidas del Activo					
Créditos	187.078.582	-	-	187.078.582	187.078.582
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Total	187.078.582	-	-	187.078.582	187.078.582
Incluidas en el Pasivo					
Total					

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

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

COSTO DE MERCADERIAS O PRODUCTOS VENDIDOS O SERVICIOS PRESTADOS

Anexo F

DETALLE	Ejercicio al 31/03/2020	Ejercicio al 31/03/2019
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	3.507.092.661	3.548.420.260
Granos para la Venta	-	-
Compras del Ejercicio	183.922.740	22.073.986
a) Compras de Terrenos	-	-
b) Compras de Granos	183.922.740	22.073.986
Existencia al cierre del ejercicio	3.531.423.320	3.546.350.414
Terrenos para la Venta por Lotes	3.505.771.158	3.546.350.414
Granos para la Venta	25.652.162	-
Costo por Venta de Lotes	1.321.503	2.069.846
Costo por Venta de Granos	158.270.578	22.073.986
COSTO DE PRODUCTOS VENCIDOS	159.592.081	24.143.832

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

BALANCE GENERAL AL 31 DE MARZO DE 2020 Y 31 DE MARZO DE 2019
 (Expresado en Guaranies)

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Anexo G

DETALLE	Moneda Extranjera		Cambio Vigente	Moneda Local	
	Clase	Monto		Monto al 31/03/2020	Monto al 31/03/2019
ACTIVO					
Activo Corriente					
Bancos	US\$	\$ 16.348,91	6.554,28	107.155.322	1.952.955.490
Créditos por Ventas	US\$	\$ 1.609.511,42	6.554,28	10.549.188.515	19.989.023.947
Documentos a Cobrar	US\$	\$ -	6.554,28	-	99.498.885
Deudores Varios	US\$	\$ 10.000,00	6.554,28	65.542.800	219.659.390
Inversiones	US\$	\$ 351.137,93	6.554,28	2.301.456.312	5.649.847.292
Intereses a Vencer	US\$	\$ 667.113,52	6.554,28	4.372.448.802	4.753.754.343
Otros Activos	US\$	\$ 8.172,59	6.554,28	53.565.444	-
Subtotales		\$ 2.662.284,37		17.449.357.196	32.664.739.347
Activo No Corriente					
Créditos por Ventas	US\$	\$ 9.010.856,30	6.554,28	59.059.675.239	46.889.777.857
Documentos a Cobrar	US\$	\$ 278.358,52	6.554,28	1.824.439.682	1.729.918.444
Deudores Varios	US\$	\$ 58.791,04	6.554,28	385.332.937	174.603.647
Intereses a Vencer	US\$	\$ 2.046.943,47	6.554,28	13.416.240.647	5.932.655.795
Otros Activos	US\$	\$ 3.554,69	6.554,28	23.298.422	-
Subtotales		\$ 11.398.504,02		74.708.986.927	54.726.955.743
Total Activos		\$ 14.060.788,39		92.158.344.122	87.391.695.090
PASIVOS					
Pasivo Corriente					
Cuentas a Pagar	US\$	\$ 1.023.089,00	6.571,73	6.723.464.674	6.971.736.000
Deudas Financieras	US\$	\$ 3.184.922,34	6.571,73	20.930.449.690	-
Otros Pasivos	US\$	\$ -	6.571,73	-	-
Subtotales		\$ 4.208.011,34		27.653.914.364	6.971.736.000
Pasivo No Corriente					
Cuentas a Pagar	US\$	\$ -	6.571,73	-	-
Deudas Financieras	US\$	\$ 8.917.023,07	6.571,73	58.600.268.020	31.597.570.132
Otros Pasivos	US\$	\$ -	6.571,73	-	-
Subtotales		\$ 8.917.023,07		58.600.268.020	31.597.570.132
Total Pasivo		\$ 13.125.034,41		86.254.182.384	38.569.306.132

Oficina Central: 23 de Octubre 561, 2° Piso - Asunción - Tel: (021) 607 606
 Suc. Colonia Tuparendá: Av. Principal Camino a Araticu, Abaí - Cel: (0983) 103 202
 Suc. Colonia San Agustín: Gaspar R. de Francia y Pte. Stroessner, Abaí - Cel: (0985) 601 072
 Suc Tavaí: Ntra. Señora de las Mercedes, frente a la Intendencia Municipal, Tavaí - Cel: (0985) 601 075

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

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

INFORMACIÓN REQUERIDA SOBRE GASTOS Y COSTOS.

Anexo H

RUBROS	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	TOTAL	
			Ejercicio al 31/03/2020	Ejercicio al 31/03/2019
Remuneración Personal Superior	10.909.091	-	10.909.091	123.697.498
Honorarios Profesionales	51.740.923	30.213.106	81.954.029	101.840.299
Sueldos y Jornales	167.097.034	-	167.097.034	118.365.372
Contribuciones Sociales	28.954.809	-	28.954.809	21.255.848
Gastos de Publicidad y Propaganda	1.000.000	-	1.000.000	1.636.362
Multas y Recargos Impositivos	2.679.591	-	2.679.591	1.259.037
Impuestos, Tasas y Contribuciones	-	208.172.648	208.172.648	14.883.809
Gastos Bancarios	37.232.134	-	37.232.134	46.303.688
Depreciación Bienes de Uso	-	-	-	-
Gastos No Deducibles	10.342.650	-	10.342.650	30.213.944
Otros Gastos	98.993.600	23.783.736	122.777.336	323.284.251
Totales al 31.03.2020	408.949.832	262.169.490	671.119.322	782.740.108
Totales al 31.03.2019	695.054.752	87.685.356	-	782.740.108

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

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

(Expresado en Guaraníes)

DATOS ESTADISTICOS

Anexo I

INDICADORES OPERATIVOS	Acumulado al Fin del	
	Ejercicio al 31/03/2020	Ejercicio al 31/03/2019
Volumen de producción		
Volumenes de Ventas	551.394.947	315.071.824
Cantidad de Empleados y Obreros	12	12
Consumo de Energía	4.410.452	6.971.306
Cantidad de Sucursales	3	3
(Otros)		

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A

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

(Expresado en Guaraníes)

INDICES ECONOMICO - FINANCIEROS

Anexo J

INDICES	Acumulado al Fín del Ejercicio	
	Ejercicio al 31/03/2019	Ejercicio al 31/03/2018
Liquidez (1)	0,73	0,97
Endeudamiento (2)	4,84	3,23
Rentabilidad (3)	(1,93)	(4,06)
(1) <u>Activo Corriente</u>	<u>23.607.172.074</u>	<u>39.546.855.158</u>
Pasivo Corriente	32.374.295.321	40.574.263.285
(2) <u>Total del Pasivo</u>	<u>90.974.563.341</u>	<u>80.867.654.040</u>
Patrimonio Neto	18.807.830.794	25.003.789.982
(3) <u>Resultado antes del Impuesto a la Renta x 100</u>	<u>(36.998.443.183)</u>	<u>(105.504.754.288)</u>
Patrimonio Neto Excluido el Resultado del Ejercicio	19.177.812.424	26.018.300.933