



# MEMORIA ANUAL

## 2025

Podés navegar a través de este documento haciendo click directamente en las distintas secciones del índice y por capítulos en cada página.

## ALCANCE DEL INFORME

**Nombre de la organización:** Terravaz S.A.E.

**Naturaleza del régimen jurídico:** Sociedad Anónima Emisora

**Ubicación de la sede principal:** Encarnación, Paraguay.

**Países en los que opera la organización:** Paraguay.

**Periodicidad:** anual.

**Periodo de cobertura:** del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.

**Alcance del informe:** Toda la información corresponde exclusivamente a Terravaz S.A.E.

---

### Importante

Con el objetivo de lograr uniformidad, sencillez y fluidez en la redacción, este informe emplea lenguaje genérico para referirse a mujeres y hombres. Cabe aclarar que esta elección no disminuye el compromiso institucional con la equidad de género.



# ÍNDICE



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y  
TRANSPARENCIA



NUESTROS  
PRODUCTOS



GESTIÓN DE  
RIESGOS



IMPACTO  
ECONÓMICO Y  
FINANCIERO

## 01

### QUIÉNES SOMOS

- 1.1 Quiénes somos
  - 1.2 Nuestra historia
  - 1.3 Principales cifras
  - 1.4 Principales hitos
  - 1.5 Misión, visión, slogan
  - 1.6 Nuestro equipo
  - 1.7 Gobierno corporativo
- 

## 02

### ÉTICA Y TRANSPARENCIA

- 2.1 Ética y transparencia
  - 2.2 Código de Ética
  - 2.3 Cumplimiento normativo
  - 2.4 Prevención de Lavado de Activos
  - 2.5 Protección al cliente
- 

## 03

### NUESTROS PRODUCTOS

- 3.1 Costanera Shopping
  - 3.2 Executive Center Office
  - 3.3 Parking Costanera
- 

## 04

### GESTIÓN DE RIESGOS

- 4.1 Gestión integral de riesgos
  - 4.2 Riesgo de mercado
  - 4.3 Riesgo operacional
- 

## 05

### IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- 5.1 Contexto económico, resultados del ejercicio y perspectivas
  - 5.2 Balance general
  - 5.3 Estado de resultados
  - 5.4 Estado de flujo de efectivo
  - 5.5 Estado de evolución del patrimonio neto
  - 5.6 Informe del Síndico
  - 5.7 Dictamen de Auditoría Externa
-



## MENSAJE DEL PRESIDENTE

Presentamos con gran satisfacción la Memoria 2025 de Terravaz S.A.E., un ejercicio que no solo consolida nuestra evolución corporativa, sino que reafirma nuestro compromiso con el desarrollo integral de Encarnación y el departamento de Itapúa. Durante este año, hemos trascendido la concepción tradicional de los negocios inmobiliarios para posicionarnos como verdaderos articuladores del crecimiento regional, el turismo y el entretenimiento.

Nuestro proyecto insignia, Costanera Shopping, es el reflejo más claro de esta visión. Hoy ha dejado de ser exclusivamente un centro comercial para convertirse en un ecosistema vibrante de usos mixtos, que integra retail, gastronomía, servicios, oficinas corporativas y espacios de coworking, diseñados para el estilo de vida actual.

El 2025 marcó un hito en nuestra historia operativa, con la consolidación de Encarnación como sede de eventos de clase mundial, entre ellos el World Rally Championship (WRC), reconocido como el mejor del mundo, y las competencias Ironman, que en conjunto reafirmaron nuestra capacidad para albergar

y gestionar flujos turísticos masivos. El Complejo Costanera Shopping funcionó como el corazón de estas actividades, generando un impacto económico y social sin precedentes. Nos enorgullece saber que esta dinámica no solo beneficia a nuestros locatarios e inversores, sino que impulsa el empleo, dinamiza la economía local y nos permite construir espacios cada vez más empáticos e inclusivos para toda la comunidad.

Mirando hacia el futuro, y respaldados por la solidez y la innovación tecnológica que caracterizan al Grupo Vázquez, reafirmamos nuestro propósito de desarrollar proyectos que generen valor a largo plazo y promuevan un impacto sostenible. Seguiremos conectando marcas, tecnología y experiencias memorables para enriquecer la vida de los ciudadanos y visitantes de Encarnación.

Agradezco la confianza depositada por nuestros accionistas, el compromiso de nuestro equipo humano y la lealtad de nuestros clientes. Estamos seguros de que continuaremos construyendo un futuro próspero para Terravaz y para el Paraguay.

Marcelo Cardozo Ledesma  
Presidente

QUIÉNES SOMOS

ÉTICA Y TRANSPARENCIA

NUESTROS PRODUCTOS

GESTIÓN DE RIESGOS

IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

# 01

## QUIÉNES SOMOS

- 1.1 Quiénes somos
- 1.2 Nuestra historia
- 1.3 Principales cifras
- 1.4 Principales hitos
- 1.5 Misión, visión, slogan
- 1.6 Nuestro equipo
- 1.7 Gobierno corporativo



## QUIÉNES SOMOS

Terravaz nace con el propósito de redefinir la industria del real estate en Paraguay mediante el desarrollo y la gestión de proyectos inmobiliarios estructurados e innovadores. Nuestra visión trasciende la construcción tradicional; creamos soluciones integrales diseñadas para maximizar la eficiencia operativa, garantizar la rentabilidad de las inversiones y forjar alianzas estratégicas a largo plazo.

Somos una desarrolladora que concibe espacios para ser vividos. Impulsamos proyectos disruptivos que marcan un antes y un después en su entorno, consolidándose como epicentros de encuentro social y verdaderos motores de evolución económica, comercial y turística para Encarnación y el departamento de Itapúa.

Para lograrlo, contamos con un equipo profesional con una mirada empresarial y espíritu innovador que identifica oportunidades, articula proyectos sólidos y gestiona administrativamente recursos con el objetivo de construir relaciones comerciales perdurables, cimentadas en la transparencia y la confianza corporativa.

Nuestra esencia como compañía se resume en tres pilares de acción:

- Desarrollar proyectos icónicos que transformen el paisaje urbano e inspiren a la comunidad.
- Rentabilizar los activos inmobiliarios con una perspectiva estratégica y de crecimiento a largo plazo.
- Gestionar con excelencia operativa para asegurar la generación de valor sostenido para nuestros accionistas, inversores y locatarios.

El Complejo Costanera es la materialización de esta filosofía empresarial. Se trata de un ecosistema de usos mixtos donde convergen en un mismo destino el shopping, el hotel y el rooftop. Gracias a su ubicación privilegiada, su sinergia de servicios y una planificación inteligente, el complejo se ha erigido como el punto de encuentro definitivo para el comercio, los negocios y el entretenimiento de clase mundial en el sur del país.



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y  
TRANSPARENCIA



NUESTROS  
PRODUCTOS



GESTIÓN DE  
RIESGOS



IMPACTO  
ECONÓMICO Y  
FINANCIERO

## NUESTRA HISTORIA

Constituida originalmente el 28 de agosto de 2018 bajo la denominación Radice, la compañía dio sus primeros pasos con un enfoque centrado en el desarrollo de negocios inmobiliarios tradicionales, gestionando de manera eficiente la compraventa de propiedades, loteamientos y proyectos de urbanización.

Con una visión de crecimiento a largo plazo y el objetivo de estructurar proyectos de mayor envergadura, en 2025 experimentamos una evolución estratégica fundamental al adoptar la identidad de Terravaz S.A.E. que representó una redefinición de nuestro modelo de negocio. Esta nueva perspectiva nos permitió enfocarnos en la gestión de activos complejos, el retail y la generación de experiencias, alineados con la visión del Grupo Vázquez.

A lo largo de estos años, hemos demostrado una sólida disciplina corporativa y financiera. Este crecimiento sostenido se evidencia en las sucesivas integraciones de capital y en la exitosa obtención de las autorizaciones correspondientes para operar como emisor bursátil por parte de la Superintendencia de Valores (SIV) y la Bolsa de Valores de Asunción (BVA).

En la actualidad, nuestra actividad comercial se concentra en la estructuración, desarrollo y gestión de proyectos de inversión inmobiliaria de alto impacto. El emblema de esta etapa es el Fideicomiso Shopping Costanera, un complejo de usos mixtos en la ciudad de Encarnación.

En este camino, hemos trascendido nuestros orígenes para consolidarnos como un actor protagónico en el sector inmobiliario paraguayo, impulsando desarrollos que no sólo redefinen el paisaje urbano, sino que generan valor sostenido y actúan como verdaderos motores de progreso económico para la región.



## PRINCIPALES CIFRAS

**8.600**  
millones  
INGRESOS POR RENTA

Gs. **56.200**  
millones  
VOLÚMEN DE VENTAS  
COMERCIALES

**93%**  
de ocupación  
DEL ÁREA BRUTA  
LOCATIVA (ABL)

**135.000**  
visitantes  
TRÁFICO PROMEDIO

**+200.000**  
personas  
DURANTE GRANDES EVENTOS  
(IRONMAN Y WRC)



## PRINCIPALES HITOS



### HUB ESTRATÉGICO DE EVENTOS GLOBALES (IRONMAN Y WRC)

La consolidación de Encarnación como destino de turismo deportivo de clase mundial permitió posicionar al Complejo Costanera como epicentro de estas actividades. A través del desarrollo de activaciones exclusivas logramos atraer a miles de turistas nacionales e internacionales validando la capacidad de la infraestructura local para capturar valor y monetizar el turismo de eventos a escala global.



### RECONOCIMIENTO INTERNACIONAL

Como parte de este posicionamiento internacional, nuestro espacio de coworking fue distinguido como la sala de prensa número uno a nivel mundial durante la realización del Campeonato Mundial de Rally (WRC). Este reconocimiento sin precedentes valida la calidad, conectividad y nivel de nuestras instalaciones corporativas, consolidando su posicionamiento ante estándares internacionales.



### CENTRO DE EXPERIENCIAS CORPORATIVAS Y ALIANZAS B2B

Nuestras instalaciones trascendieron el formato de retail tradicional para convertirse en la plataforma preferida por las marcas para interactuar con sus audiencias. A lo largo del año, fuimos sede de más de 60 eventos y 35 activaciones corporativas (B2B y B2C), trabajando en estricta sinergia con más de 20 marcas aliadas que eligieron nuestros espacios comerciales para desplegar sus estrategias de fidelización y marketing.

- QUIÉNES SOMOS
- ÉTICA Y TRANSPARENCIA
- NUESTROS PRODUCTOS
- GESTIÓN DE RIESGOS
- IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

QUIÉNES SOMOS

ÉTICA Y TRANSPARENCIA

NUESTROS PRODUCTOS

GESTIÓN DE RIESGOS

IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO



### RÉCORD DE OCUPACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DEL TENANT MIX

Como resultado de una gestión inmobiliaria proactiva y atractiva para los inversores, alcanzamos un sobresaliente 93% de ocupación de nuestra Área Bruta Locativa (ABL). La incorporación de 24 nuevas marcas y el cierre de 22 nuevos contratos nos permitieron perfeccionar nuestro mix comercial, ofreciendo una propuesta integral de indumentaria y calzados, gastronomía y entretenimiento, que impulsó un tráfico sostenido de 135.000 visitantes mensuales.



### SINERGIA TECNOLÓGICA Y DIGITALIZACIÓN DEL RETAIL

Apalancados en el ecosistema de innovación del Grupo Vázquez, fortalecimos la integración de soluciones tecnológicas en la gestión del complejo. La incorporación de plataformas seguras de acceso, el fomento de medios de pago digitales, productos financieros dirigidos a turistas y el análisis de datos de tráfico nos permitieron ofrecer una experiencia de usuario sin fricciones, optimizando al mismo tiempo la inteligencia comercial para nuestros locatarios.



### GESTIÓN SOCIAL E INCLUSIÓN. IMPLEMENTACIÓN DE ESPACIOS SENSORIALES ADAPTADOS

En línea con nuestro compromiso de construir entornos accesibles para toda la comunidad, implementamos el proyecto “Horario Sensorial Inclusivo” en alianza con Tekopark. Esta iniciativa pionera crea un entorno seguro y confortable para niño/as con Trastorno del Espectro Autista (TEA) y otros trastornos del neurodesarrollo. Para lograrlo, se adecuaron franjas horarias con estímulos lumínicos y auditivos reducidos, se incorporó señalética con pictogramas especializados, para una experiencia más tranquila y predecible.

# MISIÓN, VISIÓN, SLOGAN

## MISIÓN

Transformar la industria inmobiliaria en Paraguay mediante soluciones integrales y sostenibles que generan valor económico, social y urbano.

## VISIÓN

Somos una empresa integrada por personas proactivas con amplia visión empresarial. Brindamos al mercado inmobiliario soluciones innovadoras y estructuradas, construyendo relaciones a largo plazo con nuestros clientes, apuntando siempre a la eficiencia y la rentabilidad de sus inversiones.

## SLOGAN

Tu lugar para disfrutar.



# NUESTRO EQUIPO



Nuestro equipo humano es el pilar fundamental de nuestro éxito. Nos caracterizamos por la búsqueda constante de la excelencia en cada proyecto. Cada colaborador aporta un valioso conocimiento, experiencia y habilidades especializadas, cruciales para navegar el complejo y dinámico entorno del sector inmobiliario. Esta combinación de talento nos permite afrontar desafíos y aprovechar oportunidades con solidez y visión estratégica.

**48**   
**Colaboradores**

**11**   
**MUJERES**

**37**   
**HOMBRES**

**23%**

**77%**



**Rango de edad**

- 18 A 25 AÑOS: 7**
- 26 A 35 AÑOS: 23**
- 36 A 45 AÑOS: 15**
- 46 AÑOS EN ADELANTE: 3**

 **QUIÉNES SOMOS**

 **ÉTICA Y TRANSPARENCIA**

 **NUESTROS PRODUCTOS**

 **GESTIÓN DE RIESGOS**

 **IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

## GOBIERNO CORPORATIVO

Contamos con un marco de Gobierno Corporativo, con la finalidad de trabajar siempre buscando la ética y la excelencia. Este modelo impulsa un ambiente de transparencia, dando lugar a las rendiciones de cuentas necesarias para favorecer las inversiones a largo plazo, la estabilidad financiera y la integridad en nuestra manera de actuar y hacer negocios.

Este marco está constituido por una serie de parámetros, estándares y normas de conducta que contribuyen al afianzamiento de una apropiada dirección y administración de Terravaz, que apunta a un continuo fortalecimiento institucional, velando siempre por la consolidación de la confianza de los clientes en la institución, mediante prácticas sanas de buena administración de riesgos y con criterios técnicos y profesionales que garantizan el cumplimiento de nuestras metas estratégicas.

-  QUIÉNES SOMOS
-  ÉTICA Y TRANSPARENCIA
-  NUESTROS PRODUCTOS
-  GESTIÓN DE RIESGOS
-  IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO



## DIRECTORIO



**MARCELO  
CARDOZO LEDESMA,**  
PRESIDENTE

Dirige la expansión regional de las iniciativas vinculadas al turismo, el retail y el entretenimiento. Su gestión se centra en dinamizar activos clave como el Complejo Costanera Shopping, articulando la infraestructura inmobiliaria con la atracción de eventos de clase mundial en Encarnación — como el WRC y el Ironman— para potenciar el ecosistema comercial de Itapúa. Su enfoque principal es conectar marcas, tecnología y eventos para crear experiencias memorables dirigidas a audiencias masivas.

Cuenta con una destacada trayectoria liderando áreas comerciales y de marketing en multinacionales e instituciones de primer nivel, como CONMEBOL, Tigo Paraguay, British American Tobacco y Abbott. Su gestión se distingue por la construcción de alianzas estratégicas de alto valor y la ejecución de proyectos a gran escala.



**BERNARDO JOSÉ  
ALGORTA REY,**  
VICEPRESIDENTE

Con más de 20 años de experiencia ejecutiva en el sector empresarial. Desarrolló su carrera ocupando roles de liderazgo, como Director Comercial en una multinacional de commodities, entre otros.

Su enfoque principal es la formación de equipos de alto desempeño y la gestión orientada a resultados. En 2019 se integró al Grupo Vázquez para apoyar la transformación y expansión estratégica del holding.

Es egresado de Administración y Marketing.



**RUTH RAMIREZ  
LEZCANO,**  
DIRECTOR TITULAR

Licenciada en Administración de Empresas, egresada en la Universidad Católica de Asunción, Máster en Administración y Dirección Financiera en la Universidad Autónoma de Asunción (UAA), Posgrado Internacional en Dirección Estratégica en la Universidad de Belgrano de Buenos Aires.

Posee más de 12 años de experiencia en el rubro financiero en las áreas de Operaciones, Tesorería y Comercial en empresas como Banco Itaú Paraguay, Banco Basa S.A y Credicentro S.A.E.C.A.





QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y TRANSPARENCIA



NUESTROS PRODUCTOS



GESTIÓN DE RIESGOS



IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO



**MIGUEL ALMADA,**  
SÍNDICO TITULAR

Abogado, medalla de oro 2002, Universidad Nacional de Asunción. Máster en Estudios Políticos aplicados. FIAPP/ Ibergov. Máster en propiedad Intelectual, Universidad Austral. Diplomado en Business Administración, INCAE.

Fue asesor del Congreso Nacional en la redacción de leyes de protección de la propiedad intelectual y el fomento de la innovación tecnológica desde 2006 a 2018.

Es docente universitario.



**CÉSAR ASTIGARRAGA,**  
SÍNDICO SUPLENTE

Apasionado de la tecnología, profesional con más de 15 años de experiencia liderando equipos en empresas del sector financiero y tecnológico su enfoque estratégico hacia los negocios.

Participó y expuso en múltiples programas, seminarios y congresos en América y Europa. Lideró la Transformación Digital de Credicentro y del Grupo Vázquez. Lidera equipos multidisciplinarios orientados a desarrollar soluciones innovadoras.



**CECILIA MARÍA DOMÍNGUEZ ELIZECHE,**  
DIRECTOR - GERENTE GENERAL

Ejecutiva con más de 20 años de experiencia liderando áreas comerciales, de marketing y operaciones en el mercado paraguayo. Su sólida trayectoria incluye la ocupación de altos cargos directivos en compañías multinacionales, destacándose en industrias altamente competitivas como consumo masivo, electrónica y retail.

En el ámbito académico, es Licenciada en Relaciones Internacionales y Magíster en Administración y Gestión de Empresas. Además, cuenta con diplomados y especializaciones en Innovación y Gestión Estratégica de Negocios por la Universidad Austral (Argentina) y la Universidad San Ignacio de Loyola - USIL (Perú).

# ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

SERVICIOS  
TERCERIZADOS



- QUIÉNES SOMOS
- ÉTICA Y TRANSPARENCIA
- NUESTROS PRODUCTOS
- GESTIÓN DE RIESGOS
- IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## ACCIONISTAS

Nuestros accionistas participan activamente en las decisiones estratégicas de la empresa y generan valor para satisfacer las necesidades de todos los grupos de interés. Esta sinergia fortalece nuestro compromiso con la transparencia para construir un futuro empresarial además de sólido, sostenible.

Nos enorgullece que el 100% de nuestros accionistas son paraguayos, lo que nos impulsa a seguir trabajando arduamente para contribuir al desarrollo, el crecimiento y la formalización de la economía nacional con altos estándares de calidad.



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y TRANSPARENCIA



NUESTROS PRODUCTOS



GESTIÓN DE RIESGOS



IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### Composición Accionaria al 31 de diciembre de 2025

Capital Autorizado	Gs. 250.000.000.000
Capital Emitido	Gs. 30.000.000.000
Capital Suscripto	Gs. 30.000.000.000
Capital Integrado	Gs. 30.000.000.000
Valor nominal de las acciones	Gs. 100.000.000

Accionista	Acciones	% de acciones
Grupo Vazquez S.A.E.	292	97,34%
Sergio Miguel Studenko	4	1,33%
Rumani S.R.L.	4	1,33%
Total	300	100%

02

## ÉTICA Y TRANSPARENCIA

- 2.1 Ética y transparencia
- 2.2 Código de Ética
- 2.3 Cumplimiento normativo
- 2.4 Prevención de Lavado de Activos
- 2.5 Protección al cliente

## ÉTICA Y TRANSPARENCIA

La ética y la transparencia son los pilares fundamentales sobre los que edificamos una empresa sostenible y confiable, comprometida con nuestro entorno y con las personas.

## CÓDIGO DE ÉTICA

Este código establece las pautas de comportamiento a seguir para delinear la conducta de los valores, principios y reglas de integridad y las leyes y normas aplicables en la empresa. También posibilita la adhesión de pautas de comportamiento que mantengan un entorno de colaboración y convivencia armónica en paz, justicia, y solidaridad.

El directorio cuenta además con un reglamento, que es tenido en cuenta por la asamblea de accionistas para asegurar la transparencia en la rendición de cuentas.



## CANAL DE DENUNCIAS

Se dispone de un canal de denuncias corporativo para comunicar irregularidades en todos los niveles de la estructura organizacional, donde se puede informar sobre incumplimientos de normas, políticas y otras irregularidades relacionadas con la infracción o violación del Código de Ética y Conducta, u otros aspectos que se consideren relevantes en el contexto de las leyes vigentes y políticas y prácticas internas de la entidad.

De manera a cumplir con el funcionamiento y la gestión adecuada, se establecieron políticas y procedimientos que contemplan el tratamiento confidencial de la información para garantizar el anonimato de cada denuncia y preservar un entorno seguro.

En el año, de conformidad con los procedimientos legales, capacitamos al plantel de trabajo para que conozcan los procedimientos de reporte, para que puedan utilizarlos y tomen conciencia de sus derechos y protecciones.

Correo: [canaletico@terravaz.com.py](mailto:canaletico@terravaz.com.py)



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y TRANSPARENCIA



NUESTROS PRODUCTOS



GESTIÓN DE RIESGOS



IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## CUMPLIMIENTO NORMATIVO

El control interno constituye un elemento esencial y permanente para garantizar la transparencia, la integridad y la adecuada gestión dentro de la empresa, en cumplimiento de las normativas vigentes a nivel local e internacional entre ellos destacar lo referente prevención de la corrupción y la gestión del debido proceso en materia jurisdiccional. En este marco, se implementan políticas, procedimientos y sistemas de control orientados además a la prevención, detección y monitoreo de riesgos.

Asimismo, la organización cuenta con mecanismos para la identificación, evaluación y mitigación de riesgos vinculados al Lavado de Activos (LA) y al Financiamiento del Terrorismo (FT), en línea con la regulación nacional e internacional aplicable. Estas acciones se respaldan en el uso de herramientas tecnológicas, capacitación continua y actualización normativa, bajo la supervisión del Departamento legal en conjunto con el Oficial de Cumplimiento.



## PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS

Priorizamos la supervisión interna continua, basada en un enfoque de riesgos y la mejora constante de nuestros procesos, a través de políticas, procedimientos y sistemas de prevención y monitoreo permanente. Esto nos permite mitigar eficazmente el Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo, la corrupción y otros delitos. Para ello, identificamos, evaluamos y mitigamos los riesgos asociados, apoyándonos en herramientas avanzadas, la formación constante de nuestros colaboradores.

### Comité de cumplimiento

El objetivo del Comité es definir, impulsar y verificar el cumplimiento de la implementación de las Políticas y Procedimientos del Sistema LA/FT, analizando los riesgos de la empresa y los que presenta la naturaleza propia del sector, apoyando en todo momento la gestión del Oficial de Cumplimiento, lo componen representantes del Directorio, la Gerencia General, el Oficial de Cumplimiento y áreas relacionadas con riesgos de LA/FT.



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y  
TRANSPARENCIA



NUESTROS  
PRODUCTOS



GESTIÓN DE  
RIESGOS



IMPACTO  
ECONÓMICO Y  
FINANCIERO



## PROTECCIÓN AL CLIENTE

Con el propósito de entablar relaciones a largo plazo con nuestros clientes, trabajamos de forma permanente en la protección al cliente que es un eje central de nuestra gestión y un componente esencial para la construcción de relaciones sólidas, sostenibles. En este sentido, el fortalecimiento y la mejora continua de nuestros mecanismos de seguridad, protección y resguardo de la información garantizan una experiencia confiable y alineada con las expectativas de nuestros clientes.

Los principios fundamentales y transversales son:

- Diseño y distribución apropiada de propuestas.
- Transparencia y protocolos de seguridad.
- Trato justo y respetuoso de los clientes.
- Conocimiento del cliente y privacidad de sus datos.
- Vías para la resolución de inconformidades de clientes.



03

## NUESTROS PRODUCTOS

- 3.1 Costanera Shopping
- 3.2 Executive Center Office
- 3.3 Parking Costanera

## PRODUCTOS

Nuestro principal propósito es desarrollar y gestionar proyectos inmobiliarios.

Actualmente ofrecemos los siguientes productos:

### COSTANERA SHOPPING

Situado en una ubicación privilegiada frente a la emblemática Playa San José en la ciudad de Encarnación, Costanera Shopping representa nuestra gran apuesta por redefinir la experiencia comercial, turística y de ocio en una de las zonas con mayor proyección del país.

Con una infraestructura imponente distribuida en cinco niveles, el complejo cuenta con aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locativa (ABL), diseñados bajo los más altos estándares arquitectónicos para crear un espacio moderno, vibrante y acogedor.

Más que un centro comercial, Costanera Shopping es el principal punto de encuentro de la ciudad. Su propuesta de valor se destaca por:

- **Mix comercial estratégico:** Una cuidada selección de marcas nacionales e internacionales líderes en los rubros de indumentaria, calzado, gastronomía y servicios, complementada por un dinámico circuito de góndolas.
- **Entretenimiento de primer nivel:** Una oferta integral diseñada para toda la familia, que incluye cuatro modernas salas de cine y un espacio dedicado al bienestar con un gimnasio de más de 1.000 m<sup>2</sup>.





QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y TRANSPARENCIA



NUESTROS PRODUCTOS



GESTIÓN DE RIESGOS



IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## EXECUTIVE CENTER OFFICE

Ofrecemos espacios corporativos exclusivos en un edificio de 8 niveles diseñado para el éxito. Además de su excelente distribución interna, el complejo destaca por su Rooftop panorámico, un espacio único con vistas de 360° hacia la costanera y el río Paraná, ideal para eventos corporativos de alto perfil o momentos de inspiración.



## PARKING COSTANERA

Para garantizar una experiencia fluida desde el primer momento, el ecosistema integra un edificio de estacionamiento contiguo. Con capacidad para 228 vehículos, brinda máxima seguridad y accesibilidad tanto a los visitantes del shopping como a los usuarios del Executive Center Office.



04

# GESTIÓN DE RIESGOS

- 4.1 Gestión integral de riesgos
- 4.2 Riesgo de mercado
- 4.3 Riesgo operacional

# GESTIÓN DE INTEGRAL DE RIESGOS

Nuestra gestión de riesgos es un proceso integral que busca identificar, evaluar y mitigar los diversos riesgos asociados con las operaciones financieras, prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Este enfoque abarca tanto los riesgos de mercado, como la volatilidad de precios y cambios en las tasas de interés, como los riesgos operativos, crediticios, regulatorios, gestión de clientes de alto riesgo y adecuaciones normativas

A través de la implementación de políticas robustas y el uso de herramientas avanzadas de análisis, no solo protegemos la estabilidad financiera y prevención de LA/FT de la empresa, sino que también salvaguarda los intereses de nuestros clientes.

La gestión integral de riesgos nos permite anticipar posibles contingencias y responder proactivamente, garantizando así un entorno de inversión más seguro y confiable para todos los participantes del mercado.

En este contexto, la gestión de riesgos se desarrolla en estricto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes a nivel nacional como internacional, en particular aquellas relativas a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como las normativas emitidas por la Secretaría de Prevención de Lavado de Dinero o Bienes (SEPRELAD) y demás autoridades competentes. Asimismo, se adoptan estándares

y procedimientos alineados con las obligaciones de debida diligencia, conocimiento del cliente (KYC), monitoreo de operaciones y reporte de operaciones sospechosas, conforme al marco regulatorio aplicable.

De igual manera, la organización asegura la actualización permanente de sus políticas y procedimientos internos, en concordancia con las modificaciones normativas, fortaleciendo su sistema de cumplimiento y control interno bajo un enfoque basado en riesgos, conforme a las mejores prácticas y exigencias legales vigentes en el país.

-  QUIÉNES SOMOS
-  ÉTICA Y TRANSPARENCIA
-  NUESTROS PRODUCTOS
-  GESTIÓN DE RIESGOS
-  IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado para Terravaz se centra en la sensibilidad al ciclo económico argentino, que impacta directamente en el volumen de visitas y consumo del centro comercial. El centro comercial, como medida de mitigación, diversifica su oferta y busca anclas para dinamizar el consumo en el mercado local.

Otro riesgo relevante es la inflación ya que afecta el poder adquisitivo de los compradores y encarece los costos operativos, por lo que un factor de mitigación es el de ajustar los contratos de los locatarios, indexándolos al IPC, ajustando los precios conforme aumenta este indicador. Otro punto importante es la transformación de los espacios comerciales en centros de experiencia que aseguren la ocupación a largo plazo por parte de los locatarios y brinden al consumidor de un espacio de experiencia integral.



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y  
TRANSPARENCIA



NUESTROS  
PRODUCTOS



GESTIÓN DE  
RIESGOS



IMPACTO  
ECONÓMICO Y  
FINANCIERO

## RIESGO OPERACIONAL

Los riesgos operacionales del complejo se concentran en la continuidad de los servicios críticos y la seguridad integral de las instalaciones. Para gestionarlos, contamos con un equipo técnico altamente calificado para la prestación de servicios de excelencia, respaldado por procesos estandarizados que aportan eficiencia, dinamismo y resiliencia a la operación diaria.

En el ámbito del cumplimiento normativo (compliance), se mantiene un compromiso con las regulaciones vigentes y los más altos estándares éticos. En este sentido, aplicamos protocolos de Due Diligence legal y financiera en el proceso de selección y admisión de locatarios, asegurando que nuestra cartera comercial comparta y cumpla con los exigentes niveles de calidad establecidos por la alta dirección.

# 05

## IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- 5.1 Contexto económico, resultados del ejercicio y perspectivas
- 5.2 Balance general
- 5.3 Estado de resultados
- 5.4 Estado de flujo de efectivo
- 5.5 Estado de evolución del patrimonio neto
- 5.6 Informe del Síndico
- 5.7 Dictámen de Auditoría Externa

## CONTEXTO ECONÓMICO, RESULTADOS DEL EJERCICIO Y PERSPECTIVAS

La economía paraguaya inició una fase de expansión robusta con un hito marcado por la obtención del Grado de Inversión, lo que dinamizó los sectores de servicios, construcción y real estate, compensando la menor generación de energía eléctrica.

Al finalizar 2025, ratificó su estabilidad con un crecimiento del 6%. Este desempeño se fundamenta en una fuerte demanda interna, la recuperación del consumo masivo y la consolidación de inversiones extranjeras. Un factor clave en este dinamismo ha sido la descentralización del crecimiento hacia polos regionales, donde departamentos como Itapúa han cobrado un protagonismo sin precedentes como motores de inversión inmobiliaria, comercio y turismo.

Los indicadores de corto plazo reflejan esta solidez; el Estimador de Cifras de Negocios (ECN) mantuvo una trayectoria positiva (especialmente en el rubro comercial y de servicios), respaldado por un control eficiente de la inflación y una política monetaria que favoreció el consumo y el financiamiento de proyectos a largo plazo.

El comportamiento cambiario en Paraguay durante el 2025 estuvo marcado por una fuerte presión al alza, con el dólar llegando a los Gs. 8.000, la apreciación del dólar incrementa la carga financiera de los locatarios y esta volatilidad cambiaria genera presión sobre los márgenes. Sin embargo, para este 2026, se proyecta una etapa de mayor estabilidad y apreciación del guaraní, situando la moneda estadounidense en un rango de entre Gs. 6.500 y Gs. 6.875, gracias a una inflación controlada y la intervención estratégica del BCP.

Esta estabilización representa una estabilidad para el segmento de centros comerciales, ya que alivia los costos fijos, al equilibrar los ingresos en guaraníes de las tiendas con sus obligaciones en dólares. Además, un tipo de cambio más previsible favorece el consumo de bienes importados y optimiza los costos de desarrollo para nuevos proyectos, permitiendo una planificación financiera más sólida.



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y TRANSPARENCIA



NUESTROS PRODUCTOS



GESTIÓN DE RIESGOS



IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## ANÁLISIS SECTORIAL AL CIERRE DE 2025

### SECTOR INMOBILIARIO Y CONSTRUCCIÓN (REAL ESTATE)

El sector inmobiliario paraguayo cerró el 2025 consolidando su crecimiento, impulsado por la mejora en las condiciones de financiamiento tras la obtención del Grado de Inversión. Se observa una tendencia clara hacia el desarrollo de proyectos de usos mixtos (comercial, corporativo y residencial) que ofrecen experiencias integrales. La demanda de metros cuadrados corporativos de calidad (Clase A) y espacios comerciales premium ha mostrado una recuperación sostenida, apalancada por la llegada de nuevas marcas internacionales al país y la expansión de franquicias.

### SECTOR RETAIL Y CENTROS COMERCIALES

El rubro de centros comerciales ha evolucionado desde un modelo puramente transaccional hacia verdaderos centros de experiencia (“lifestyle centers”). Al cierre de 2025, los consumidores priorizan destinos que integran gastronomía, entretenimiento, servicios y espacios de trabajo. La digitalización y el análisis de datos (sinergia clave con el ecosistema tecnológico del Grupo Vázquez) han permitido a los operadores de shoppings hiper-personalizar la experiencia del visitante y optimizar el mix de inquilinos (tenant mix).

### DESARROLLO REGIONAL

El departamento de Itapúa, con Encarnación como cabecera, se ha consolidado durante este ejercicio como el principal polo de desarrollo turístico y comercial del interior del país. La realización de eventos deportivos de clase mundial, como el Campeonato Mundial de Rally (WRC) y las competencias Ironman, han posicionado a la región en el mapa global.

En este contexto, el Complejo Costanera Shopping se ha erigido como el epicentro comercial, corporativo y de entretenimiento de la región. Durante estos eventos de alta convocatoria, el complejo experimentó un flujo récord de visitantes locales y extranjeros. Este escenario de altísima visibilidad internacional representa una ventaja competitiva invaluable para Terravaz, consolidando al Complejo Costanera no solo como un activo inmobiliario, sino como el punto de encuentro definitivo en el sur del país.

## PERSPECTIVAS DE LAS FUTURAS OPERACIONES

Las perspectivas de las operaciones de Terravaz son positivas. La estrategia se centrará en la optimización y rentabilización de nuestros metros cuadrados actuales, especialmente maximizando la tasa de ocupación y el rendimiento del **Complejo Costanera Shopping** y sus espacios corporativos/comerciales anexos.

Se prevé continuar capitalizando el boom turístico y de eventos en Encarnación, atrayendo a nuevas marcas nacionales e internacionales que buscan presencia en la región más dinámica del país. Asimismo, aprovechando nuestra pertenencia al ecosistema del Grupo Vázquez, seguiremos integrando soluciones tecnológicas (medios de pago, programas de fidelidad digitales y análisis de datos de tráfico) para potenciar la rentabilidad de nuestros locatarios y ofrecer una experiencia de vanguardia a los visitantes.



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y  
TRANSPARENCIA



NUESTROS  
PRODUCTOS



GESTIÓN DE  
RIESGOS



IMPACTO  
ECONÓMICO Y  
FINANCIERO

## RELACIONES CON LAS SOCIEDADES, CONTROLANTES, CONTROLADAS O VINCULADAS Y VARIACIONES

Terravaz S.A.E., como parte integral del Grupo Vázquez, se beneficia de una estructura organizacional que potencia la colaboración y la sinergia corporativa. La concentración de capital en cuanto a composición accionaria otorga una elevada agilidad de decisión en los principales asuntos estratégicos. La vinculación con las empresas tecnológicas y financieras del grupo nos permite aplicar innovación directa a la gestión inmobiliaria, optimizando la administración de propiedades, el recaudo y la comercialización de nuestros desarrollos.

## ESTADO DE LA SOCIEDAD EN LAS DISTINTAS ACTIVIDADES Y PROYECCIÓN DE LAS OPERACIONES

Terravaz S.A.E. presenta un escenario financiero y operativo sólido. Nuestro portafolio, liderado por el exitoso funcionamiento del Complejo Costanera Shopping, demuestra la viabilidad de

apostar por desarrollos de gran envergadura y alta calidad constructiva fuera de la capital del país. La empresa ha logrado mitigar riesgos mediante la diversificación de su cartera de locatarios (retail, servicios, gastronomía, entretenimiento y corporativo). Hacia el futuro, Terravaz proyecta seguir en la rentabilización de los metros cuadrados disponibles y una correcta gestión.

## VARIACIONES SIGNIFICATIVAS EN LOS ACTIVOS Y PASIVOS

El total de Activos de la compañía aumentó en un 9,57%, en su mayor parte por el aumento de las cuentas por cobrar comerciales de corto y largo plazo, compuesta por las cuentas a cobrar al Fideicomiso y por un aumento en la cuenta de inversiones asociadas.

El Pasivo experimentó un aumento del 12,43%, explicado en su mayor parte por un aumento en los bonos emitidos y otros pasivos.

Con respecto al Patrimonio Neto, el mismo no muestra importantes variaciones. El aumento del pasivo y del activo no corriente guardan estrecha

relación, ya que la deuda fue utilizada para realizar inversiones en el complejo, inversiones que se vieron reflejadas en el aumento de los activos no corrientes y el aumento de las cuentas a cobrar comerciales, explicada por el aumento en la facturación del Complejo Shopping Costanera.

## GASTOS Y GANANCIAS EXTRAORDINARIAS

En el periodo 2025 la sociedad no registró partidas de ingresos ni gastos de carácter extraordinario.

Todos los resultados del periodo se derivan de la actividad ordinaria.

## PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Una vez constituidas las reservas pertinentes, el remanente de las utilidades del ejercicio 2025 será distribuido en su totalidad.

# BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (En Guaraníes)

ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	31/12/2025	31/12/2024
<b>Activos Corrientes</b>			<b>Pasivos corrientes</b>		
Disponibilidades	434.002.519	1.178.459.432	Cuentas por pagar comerciales Cp	1.648.172.354	4.038.582.047
Cuentas por Cobrar CP	6.061.889.031	1.115.894.986	Préstamos a pagar CP	-	30.467.696.960
Otros Activos Corrientes	11.375.446.642	173.863.696.381	Préstamos de Accionistas	3.609.026.743	-
Créditos fiscales	1.388.889.406	1.741.613.324	Porción corriente de la deuda a largo plazo	-	-
Mercaderías	3.840.000	203.348.694	Obligaciones fiscales	631.662.106	235.050.606
Anticipos	-	-	Impuestos a pagar	141.277.119	-
<b>Total activos corrientes</b>	<b>19.264.067.597</b>	<b>178.103.012.816</b>	Provisiones	12.000.000	4.000.000
<b>Activos no Corrientes</b>			Otros pasivos corrientes	-	-
Cuentas por Cobrar LP	219.803.591.982	27.793.522.391	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>6.042.138.322</b>	<b>34.745.329.612</b>
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros activos no corrientes	9.420.000	-	Préstamos de Accionistas LP	716.974.953	137.198.164.674
Edificaciones en Fideicomiso	43.833.378.855	52.228.630.756	Cuentas por pagar comerciales LP	7.398.859.880	10.700.736.497
Propiedades, planta y equipo/Bienes de uso, neto	445.440.318	491.565.707	Préstamos a Pagar LP	85.314.005.082	-
Activos disponibles para la venta	-	-	Bonos Emitidos	105.869.301.800	-
Activos intangibles	16.715.902	-0	Impuestos Diferidos	-	-
Goodwill	-	-	Otros pasivos no corrientes	-	-
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>264.108.547.057</b>	<b>80.513.718.853</b>	<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>199.299.141.715</b>	<b>147.898.901.171</b>
<b>Total Activos</b>	<b>283.372.614.654</b>	<b>258.616.731.669</b>	<b>Total Pasivos</b>	<b>205.341.280.037</b>	<b>182.644.230.783</b>
			<b>Patrimonio Neto</b>		
			Capital integrado	30.000.000.000	37.388.119.951
			Aportes no capitalizados	7.306.573.703	-
			Reserva de revalúo	1.981.739	1.981.739
			Reserva legal	641.213.207	458.108.420
			Reservas Especiales	36.093.119.971	36.093.119.971
			Reservas Facultatitvas	1.929.612.265	-
			Diferencia transitoria por conversión	-	-
			Resultados acumulados	-	-
			Resultado del ejercicio	2.049.413.733	2.031.170.805
			Subtotal	78.021.914.618	75.972.500.886
			Interés Minoritario	-	-
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>78.021.914.618</b>	<b>75.972.500.886</b>
			<b>Total Pasivos y Patrimonio Neto</b>	<b>283.363.194.654</b>	<b>258.616.731.669</b>



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y TRANSPARENCIA



NUESTROS PRODUCTOS



GESTIÓN DE RIESGOS



IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Firmado digitalmente por  
BERNARDO JOSE ALGORTA REY  
Fecha: 2026.03.31 15:22:48 -03'00'

Bernardo Algorta  
Vicepresidente

Firmado digitalmente por  
RUTH STAEL RAMIREZ LEZCANO  
Fecha: 2026.03.31 14:59:40 -03'00'

Ruth Ramírez  
Director Titular

Digitally signed by  
GERARDO RAMON RUIZ GODOY  
Date: 2026.03.31 14:37:06 -03'00'

Gerardo Ruíz  
Contador

# ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(En Guaraníes)

	31/12/2025	31/12/2024
Ventas	14.360.689.925	10.462.357.553
Costo de ventas	152.697.693	191.841.325
<b>Utilidad bruta</b>	<b>14.207.992.232</b>	<b>10.270.516.228</b>
Gastos de ventas	394.592.547	94.082.540
Gastos administrativos	1.823.120.515	1.369.798.970
Otros ingresos y gastos operativos	-	-
<b>Resultado operativo</b>	<b>11.990.279.171</b>	<b>8.806.634.718</b>
Ingresos financieros - neto	66.639.373.303	23.612.161.728
Gastos financieros - neto	76.230.397.471	30.387.625.640
<b>Subtotal</b>	<b>2.399.255.003</b>	<b>2.031.170.806</b>
Resultado de inversiones en asociadas	-	-
<b>Resultados ordinarios antes de impuesto a la renta y participación minoritaria</b>	<b>2.399.255.003</b>	<b>2.031.170.806</b>
Resultado participación minoritaria	-	-
<b>Resultado ordinario antes del impuesto a la renta</b>	<b>2.399.255.003</b>	<b>2.031.170.806</b>
Impuesto a la renta y Reserva Legal	349.841.270	-
<b>Resultado neto de actividades ordinarias</b>	<b>2.049.413.733</b>	<b>2.031.170.806</b>
Resultado extraordinario neto de impuesto a la renta	-	-
Resultado sobre actividades discontinuadas neto de impuesto a la renta	-	-
<b>Utilidad/(Pérdida) neta del año</b>	<b>2.049.413.733</b>	<b>2.031.170.806</b>
<b>Utilidad neta por acción ordinaria</b>	<b>6.831.379</b>	<b>883.118</b>

BERNARDO  
JOSE  
ALGORTA  
REY

Bernardo Algorta  
Vicepresidente

RUTH  
STAEI  
RAMIREZ  
LEZCANO

Ruth Ramírez  
Director Titular

GERARDO  
RAMON  
RUIZ  
GODOY

Gerardo Ruíz  
Contador



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y  
TRANSPARENCIA



NUESTROS  
PRODUCTOS



GESTIÓN DE  
RIESGOS



IMPACTO  
ECONÓMICO Y  
FINANCIERO

# ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(En Guaraníes)

	31/12/2025	31/12/2024
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Cobranzas efectuadas a clientes	4.542.700.564	6.296.335.450
Pagos efectuados a proveedores y empleados	-2.737.050.651	8.172.346.527
Efectivo generado por las operaciones	-21.508.881.941	-42.174.667.759
Intereses pagados	-10.482.075.097	-10.672.347.757
Otros ingresos y (egresos) - neto	-2.201.525.877	901.450.187
Pagos de impuesto a la renta	-163.017.293	-215.392.049
<b>Flujo neto de efectivo de actividades operativas</b>	<b>-32.549.850.295</b>	<b>-37.692.275.401</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de Bienes de uso	-72.616.306	-73.904.545
Adquisición de Bienes Fideicomitidos	-	-
Ventas de activos fijos	-	-
Ventas de bienes de uso	-	-
Intereses cobrados sobre inversiones	8.303.762.697	8.461.206.695
Adquisición de inversiones	-	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>8.231.146.391</b>	<b>8.387.302.150</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
(Disminución) Incremento de préstamos	23.574.246.991	10.306.390.768
Aportes de capital recibidos	-	20.062.273.181
Dividendos pagados	-	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>23.574.246.991</b>	<b>30.368.663.949</b>
(Disminución) Incremento neto de efectivo	-744.456.913	1.063.690.697
Efecto estimado de la diferencia de cambio sobre el saldo de efectivo	-	-
Efectivo al principio del año	1.178.459.432	114.768.735
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>434.002.519</b>	<b>1.178.459.432</b>

**BERNARDO**  
Firmado digitalmente por  
**JOSE ALGORTA REY**  
Fecha: 2026.03.31 15:22:48 -03'00'

**Bernardo Algorta**  
Vicepresidente

**RUTH**  
Firmado digitalmente por  
**STAELEZ RAMIREZ LEZCANO**  
Fecha: 2026.03.31 14:59:40 -03'00'

**Ruth Ramírez**  
Director Titular

**GERARDO**  
Digitally signed by  
**RAMON RUIZ GODOY**  
Date: 2026.03.31 14:37:06 -03'00'

**Gerardo Ruíz**  
Contador



QUIÉNES SOMOS



ÉTICA Y TRANSPARENCIA



NUESTROS PRODUCTOS



GESTIÓN DE RIESGOS



IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

# ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(En Guaraníes)

	APORTE DE LOS PROPIETARIOS		RESERVA DE REVALÚO	RESERVA DE REVALÚO TÉCNICO	GANANCIAS RESERVADAS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
	CAPITAL SUSCRITO E INTEGRADO	PRIMAS DE EMISIÓN			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADOS		
<b>Saldo al 01 de Enero de 2024</b>	<b>6.539.000.000</b>	-	<b>1.981.739</b>	<b>44.825.319.175</b>	<b>458.108.420</b>	<b>423.722.636</b>	-	<b>1.630.924.931</b>	<b>53.879.056.901</b>
Capitalización s/Acta de Asamblea General Ordinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte p/Emisión de Capital	30.849.119.951	-	-	-	-	-	-	-1.630.924.931	29.218.195.020
Transferencia a resultado acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integración de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Revalúo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Técnica del patrimonio autónomo	-	-	-	-9.155.921.840	-	-	-	-	-9.155.921.840
Resultado del año	-	-	-	-	-	-	-	2.031.170.805	2.031.170.805
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2024</b>	<b>37.388.119.951</b>	-	<b>1.981.739</b>	<b>35.669.397.335</b>	<b>458.108.420</b>	<b>423.722.636</b>	-	<b>2.031.170.805</b>	<b>75.972.500.886</b>
<b>Saldo al 01 de Enero de 2025</b>	<b>37.388.119.951</b>	-	<b>1.981.739</b>	<b>35.669.397.335</b>	<b>458.108.420</b>	<b>423.722.636</b>	-	<b>2.031.170.805</b>	<b>75.972.500.885</b>
Capitalización s/Acta de Asamblea General Ordinaria	27.900.000.000	-	-	-	-	-	-	-	27.900.000.000
Aporte p/Emisión de Capital	-27.981.546.248	-	-	-	-	-	-	-	-27.981.546.248
Transferencia a resultado acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integración de capital social	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	183.104.787	-	-	-101.558.540	81.546.247
Reserva de Revalúo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Técnica del patrimonio autónomo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Facultativa	-	-	-	-	-	1.929.612.265	-	-1.929.612.265	-
Resultado del Periodo	-	-	-	-	-	-	-	2.049.413.733	2.049.413.733
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2025</b>	<b>37.306.573.703</b>	-	<b>1.981.739</b>	<b>35.669.397.335</b>	<b>641.213.207</b>	<b>2.353.334.901</b>	-	<b>2.049.413.733</b>	<b>78.021.914.617</b>

**BERNARDO**  
JOSE  
ALGORTA  
REY

Firmado digitalmente por  
BERNARDO JOSE  
ALGORTA REY  
Fecha: 2026.03.31  
15:22:48 -03'00'

Bernardo Algorta  
Vicepresidente

**RUTH**  
STAE  
RAMIREZ  
LEZCANO

Firmado digitalmente por  
RUTH STAE  
RAMIREZ  
LEZCANO  
Fecha: 2026.03.31  
14:59:40 -03'00'

Ruth Ramírez  
Director Titular

**GERARDO**  
RAMON  
RUIZ  
GODOY

Digitally signed by  
GERARDO RAMON  
RUIZ GODOY  
Date: 2026.03.31  
14:37:06 -03'00'

Gerardo Ruíz  
Contador

# INFORME DEL SÍNDICO

- QUIÉNES SOMOS
- ÉTICA Y TRANSPARENCIA
- NUESTROS PRODUCTOS
- GESTIÓN DE RIESGOS
- IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

 **TERRAVAZ**

**INFORME DEL SINDICO  
AL 31 DE DICIEMBRE 2025**

**Señores Accionistas de:  
TERRAVAZ S.A.E.  
Presente**

En mi carácter de Síndico Titular de la firma TERRAVAZ S.A.E., conforme a lo previsto en el Código Civil, la normativa del Mercado de Valores y los Estatutos Sociales, informo que he fiscalizado la Dirección y Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025.

En base a la revisión efectuada, informo que: (I) La actuación del Directorio se ha ajustado a la normativa legal y a los Estatutos Sociales; (II) Los Estados Financieros han sido elaborados conforme a las Normas de Información Financiera aplicables y reflejan razonablemente la situación patrimonial y los resultados de la Sociedad; Y (III) La Memoria del Directorio es consistente con la información contenida en los Estados Financieros y los hechos relevantes del ejercicio.

Por tanto, recomiendo a la Asamblea la aprobación de los Estados Financieros y de la gestión del Directorio.

Atentamente,

**MIGUEL ANGEL ALMADA A FRUTOS**  
Firmado digitalmente por MIGUEL ANGEL ALMADA FRUTOS  
Fecha: 2025.09.30 11:47:37 -03'00'

**MIGUEL ALMADA  
SINDICO TITULAR**

Terravaz S.A.E - RUC: 80104014-0

Avda. Costanera República del Paraguay  
esq. Ángel Samudio - Encarnación, Paraguay

# DICTAMEN DE AUDITORÍA EXTERNA

QUIÉNES SOMOS

ÉTICA Y TRANSPARENCIA

NUESTROS PRODUCTOS

GESTIÓN DE RIESGOS

IMPACTO ECONÓMICO Y FINANCIERO



Avenida Aviadores del Chaco N° 2050  
World Trade Center, Torre 1, Piso 5  
Tel: +595 21 615 988  
Asunción – Paraguay

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores  
Presidente y Miembros del Directorio de  
**TERRAVAZ SOCIEDAD ANONIMA EMISORA**  
Encarnación, Paraguay

### Identificación de los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **TERRAVAZ SOCIEDAD ANONIMA EMISORA** que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2025, y el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior finalizado al 31 de diciembre de 2024, que se presentan a efectos comparativos, fueron auditados por nosotros y sobre los mismos emitimos una opinión sin salvedades en fecha 27 de marzo de 2025.

### Responsabilidad de la administración por los estados financieros

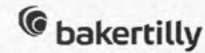
2. La administración de **TERRAVAZ SOCIEDAD ANONIMA EMISORA** es responsable de la preparación y presentación razonable de los referidos estados financieros de acuerdo con las normas, reglamentaciones e instrucciones emitidas por la Superintendencia de Valores del Banco Central del Paraguay y con normas de información financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay, tal como se describe en la Nota 2 a los estados financieros. Dicha responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la determinación de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad como auditores independientes es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.
4. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas básicas para la auditoría externa de los estados financieros de entidades fiscalizadas por la Superintendencia de Valores del Banco Central del Paraguay establecidas en la Resolución CNV CG N° 35/23, Título 21 y con normas de auditoría vigentes en Paraguay emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.
5. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos; que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría implica realizar procedimientos de auditoría para obtener evidencias acerca de los importes y las aseveraciones y revelaciones adecuadas efectuadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraudes o errores.
6. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera lo adecuado del sistema de control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la misma.

**Baker Tilly Paraguay**, que opera como Baker Tilly, es miembro de la red global de Baker Tilly International Ltd., cuyos miembros son entidades legales separadas e independientes.

4

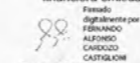


Avenida Aviadores del Chaco N° 2050  
World Trade Center, Torre 1, Piso 5  
Tel: +595 21 615 988  
Asunción – Paraguay

7. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas; la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, y la evaluación de la correcta presentación de los mismos tomados en su conjunto. Consideramos que las evidencias de auditoría que hemos obtenido son suficientes y apropiadas para sustentar con una base razonable nuestra opinión.

### Opinión

8. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **TERRAVAZ SOCIEDAD ANONIMA EMISORA** al 31 de diciembre de 2025, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con las normas, reglamentaciones e instrucciones contables impartidas por la Superintendencia de Valores del Banco Central del Paraguay y con normas de información financiera emitidas por el Consejo de Contadores Públicos del Paraguay.



**Fernando Cardozo**  
Socio  
Mat. Prof. CCP N° C – 563

**Baker Tilly Paraguay**  
Firma Miembro de Baker Tilly International  
Mat. Prof. CCP N° F-118  
RUC. 80089255-0  
Res. 82 E/18 CNV N° AE 053

26 de marzo de 2026  
Asunción, Paraguay

**Baker Tilly Paraguay**, que opera como Baker Tilly, es miembro de la red global de Baker Tilly International Ltd., cuyos miembros son entidades legales separadas e independientes.

5



**TERRAVAZ**