

MEMORIA

2025



**KATUETE S.R.L.E**  
CONSTRUCTORA

# Carta del Presidente

## **Estimados socios, colaboradores, equipo técnico y administrativo, inversores y clientes:**

El año 2025 representa un punto de inflexión en la historia de Katuete S.R.L.E, consolidando un proceso de crecimiento que hemos construido con visión, disciplina y compromiso en los últimos años.

En el sector inmobiliario, hemos afianzado una propuesta sólida en el desarrollo de edificios residenciales en altura bajo la marca Palmanova, posicionándonos como un referente en Asunción. Nuestros proyectos integran diseño, calidad y sostenibilidad, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las personas y a redefinir el entorno urbano.

Asimismo, hemos fortalecido la confianza de inversores locales e internacionales, ofreciendo oportunidades de inversión seguras, transparentes y con visión de largo plazo.

Este año dimos un paso trascendental con el lanzamiento de Palmanova Center, un proyecto emblemático que introduce un nuevo concepto de desarrollo urbano en Paraguay. Esta propuesta de uso mixto, en una ubicación estratégica, marca un antes y un después en la forma de concebir ciudad y refuerza el atractivo del país para la inversión.

Nuestro crecimiento se sustenta en una base financiera sólida. La calificación de riesgo de grado de inversión otorgada por Feller Rate y la consolidación de nuestra presencia en el mercado de capitales reflejan la confianza en nuestro modelo y en nuestra capacidad de generar valor sostenido.

Mirando hacia adelante, nuestro desafío es continuar fortaleciendo este camino, liderando la transformación urbana de Asunción con proyectos que aporten calidad, seguridad y valor, contribuyendo al desarrollo del Paraguay.

Agradecemos el compromiso de nuestro equipo y la confianza de nuestros inversores, clientes y aliados estratégicos que seguiremos correspondiendo con solidez y excelencia.

**Paulo Adrián Soria Pedrozo**  
**Presidente**  
**Katuete S.R.L.E**



"Mirando hacia adelante, nuestro desafío es continuar fortaleciendo este camino, liderando la transformación urbana de Asunción con proyectos que aporten **calidad, seguridad y valor**, contribuyendo al desarrollo del Paraguay"

# Nuestra empresa

Katuete S.R.L.E, fundada en 1998, es una empresa paraguaya que ha evolucionado de manera sostenida desde sus orígenes en el sector ganadero y agroindustrial hacia un modelo de negocio diversificado, con foco estratégico en el desarrollo inmobiliario de alto valor agregado.

Desde su incursión en el sector inmobiliario en el año 2020, Katuete ha experimentado un crecimiento sostenido, iniciando con proyectos residenciales de baja densidad y consolidando posteriormente su propuesta a través de Palmanova, su marca insignia de desarrollos en altura en la ciudad de Asunción.

Bajo este concepto, la empresa ha desarrollado edificios residenciales premium que integran diseño de vanguardia, eficiencia constructiva y una visión contemporánea del desarrollo urbano.

Actualmente, Katuete cuenta con proyectos emblemáticos como Palmanova Las Mercedes, Palmanova Villa Morra y Palmanova Pacheco, y avanza en nuevas iniciativas de mayor escala, destacándose el lanzamiento de Palmanova Center, una propuesta innovadora de urbanización y uso mixto que refleja su compromiso con el desarrollo sostenible y la generación de valor a largo plazo.

Su ingreso al mercado de capitales, mediante la emisión de bonos y la obtención de calificación de riesgo de grado de inversión, refleja la solidez de su gestión, su compromiso con la transparencia y su visión de crecimiento sostenible.

Con más de dos décadas de experiencia, Katuete S.R.L.E se proyecta como una empresa en plena consolidación, orientada a liderar la transformación del desarrollo inmobiliario en Paraguay, generando impacto económico, urbano y social mediante proyectos que redefinen la forma de habitar y construir ciudad.

**+50.000**

M<sup>2</sup> construidos

**+500**

Obreros mano de obra paraguaya

**+4**

Proyectos activos

**+26**

Años de experiencia

**+205.000**

M<sup>2</sup> en construcción

# Misión







Desarrollar proyectos inmobiliarios innovadores y sostenibles, entre tanto impulsamos la ganadería responsable, contribuyendo de esa forma al desarrollo económico y social del país generando mano de obra paraguaya.

# Visión

Ser un referente en el sector inmobiliario dentro del mercado paraguayo, ofreciendo la mejor propuesta a nuestros clientes.



# Nuestros valores

-  Integridad
-  Confianza
-  Compromiso del cliente
-  Trabajo en equipo
-  Calidad
-  Responsabilidad

“Cada proyecto representa una apuesta por el futuro: creamos espacios **que inspiran, transforman el entorno y contribuyen al desarrollo sostenible** de Paraguay”



# Desarrollos Inmobiliarios

# Desarrollo de unidades familiares

A partir del año 2020, Katuete S.R.L.E inicia su incursión en el desarrollo inmobiliario con la ejecución de proyectos residenciales de baja densidad, orientados a satisfacer la demanda de viviendas familiares en entornos urbanos consolidados.

El primer hito de esta nueva unidad de negocios fue el desarrollo, construcción y comercialización de cinco dúplex tipo familiares, ubicados sobre la calle Internacional de la ciudad de Asunción. Este proyecto marcó el inicio de una línea de desarrollos caracterizados por su enfoque en la funcionalidad, la calidad constructiva y una adecuada planificación de los espacios, pensados para brindar confort y eficiencia a las familias.

5

Dúplex familiares en  
Asunción

18

Dúplex familiares  
en Villa Elisa

100%

Unidades vendidas  
en Villa Elisa



En una segunda etapa, entre los años 2021 y 2023, la compañía consolidó este modelo con la ejecución de 18 unidades residenciales en formato dúplex y cuádruplex en la ciudad de Villa Elisa. Estos desarrollos fueron concluidos exitosamente, alcanzando un nivel de comercialización del 100%, lo que evidencia la solidez de la propuesta y su adecuada respuesta a las necesidades del mercado.

En conjunto, estos proyectos se distinguieron por integrar diseño funcional, materiales de calidad y una concepción espacial orientada a optimizar la vida cotidiana de sus habitantes, sentando las bases para la evolución de Katuete S.R.L.E hacia desarrollos de mayor escala y complejidad.

# Edificios Palmanova

Los edificios Palmanova representan la consolidación de Katuete S.R.L.E en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura, a través de un concepto que redefine la experiencia de vivienda urbana en Asunción.

Bajo esta marca, la compañía impulsa desarrollos residenciales de diseño contemporáneo, concebidos para integrar arquitectura de vanguardia, eficiencia constructiva y criterios de sostenibilidad. Cada proyecto está pensado para ofrecer una experiencia premium, combinando confort, funcionalidad y acceso a amenities de primer nivel que elevan la calidad de vida de sus habitantes.

Ubicados en zonas estratégicas de alta conectividad, los edificios Palmanova responden a las nuevas dinámicas urbanas, proponiendo espacios que equilibran vida residencial, cercanía a servicios y entorno urbano, en línea con las tendencias internacionales de desarrollo.

Asimismo, Palmanova se posiciona como una alternativa de inversión sólida y confiable, respaldada por un modelo que integra financiamiento bancario local, estructuras de seguridad para el inversor y una destacada performance comercial. De esta manera, Palmanova no solo representa una propuesta residencial diferenciada, sino también una plataforma de inversión que combina diseño, ubicación y solidez financiera, contribuyendo activamente a la evolución del desarrollo urbano en Paraguay.



## Inversión asegurada

Como parte de su propuesta de valor, Katuete S.R.L.E ha desarrollado un modelo de inversión que incorpora mecanismos de seguridad financiera orientados a brindar mayor confianza y previsibilidad a sus inversores.

En este sentido, la compañía ha implementado, en alianza con aseguradoras especializadas en seguros de caución, instrumentos que permiten garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos en cada proyecto, incluyendo la correcta ejecución de las obras y el resguardo del capital invertido. Este tipo de pólizas puede cubrir hasta el 100% del monto invertido, constituyéndose en un diferencial relevante dentro del mercado inmobiliario local.

# Palmanova Villa Morra

Ubicado en uno de los barrios más exclusivos y consolidados de Asunción, Palmanova Villa Morra representa el punto de partida de la línea de edificios premium desarrollados por Katuete S.R.L.E, marcando un hito en la evolución de la compañía hacia proyectos de mayor escala y sofisticación. Concebido como un edificio boutique, combina diseño contemporáneo, integración con el entorno urbano y una propuesta residencial orientada al confort y la calidad de vida, en una zona caracterizada por su alta conectividad, oferta gastronómica y servicios de primer nivel.

El proyecto, iniciado en febrero de 2024 y se encuentra desarrollado en un 95% de la obra al cierre del 2025, cuenta con 8 niveles y un total de 37 unidades residenciales de 1, 2 y 3 dormitorios, incluyendo tipologías tipo penthouse. Su propuesta se complementa con amenities premium y más de 600 m<sup>2</sup> de espacios comunes, consolidando una experiencia de vivienda diferencial. El edificio alcanzó un 100% de comercialización, reflejando la alta demanda por productos residenciales de calidad y validando el modelo de desarrollo de la compañía.



8

Pisos

37

Departamentos

600 m<sup>2</sup>

Departamentos

100%

Unidades vendidas

# Palmanova Las Mercedes

Palmanova Las Mercedes representa la consolidación del modelo de desarrollo en altura de Katuete S.R.L.E, elevando la escala y sofisticación de sus proyectos residenciales. Ubicado en el tradicional barrio Las Mercedes, se inserta en un entorno residencial estratégico, con cercanía al centro de la ciudad y acceso a servicios, comercios y espacios verdes. El proyecto ha sido concebido como una propuesta integral donde el bienestar, la funcionalidad y el diseño de vanguardia convergen para ofrecer una experiencia de vida moderna y eficiente.

Con una superficie total de 18.205 m<sup>2</sup>, el edificio cuenta con 20 niveles y 128 departamentos de 1 y 2 dormitorios, diseñados con criterios de optimización de espacios, iluminación natural y confort. Sus amenities —entre los que se destacan piscina infinita, gimnasio, coworking y áreas sociales— refuerzan el concepto de comunidad y calidad de vida. Iniciado en diciembre de 2022 y con inauguración prevista para febrero de 2026, el proyecto ha alcanzado un 100% de ventas, evidenciando la solidez de la propuesta y la confianza del mercado.

20  
Pisos

128  
Departamentos

18.205 m<sup>2</sup>  
En construcción

100%  
Unidades vendidas





# Palmanova Pacheco

Palmanova Pacheco representa la evolución del concepto Palmanova hacia proyectos de mayor impacto urbano, integrando diseño contemporáneo con la identidad del barrio y una propuesta arquitectónica que combina modernidad, funcionalidad y conexión con el entorno. Ubicado en una zona estratégica de Asunción, el proyecto busca posicionarse como un nuevo referente residencial, aportando valor tanto a sus habitantes como al desarrollo urbano de la ciudad.

El edificio, iniciado en diciembre de 2024 y con finalización prevista para 2027, contará con 18 niveles y una propuesta residencial orientada a un público que valora el diseño, la calidad constructiva y la experiencia integral de vivienda. Al cierre del 2025 el proyecto se encuentra en la octava loza y ha alcanzado un 87% de comercialización, lo que refleja una fuerte aceptación por parte del mercado incluso en etapa temprana, consolidando el posicionamiento de la marca Palmanova como una opción confiable y atractiva para inversores y usuarios finales.

18

Pisos

15.800 m<sup>2</sup>

En construcción


87%

Unidades vendidas



## Palmanova Center, redefiniendo el desarrollo urbano de Asunción

Palmanova Center representa el proyecto más ambicioso en la historia de Katuete S.R.L.E y un verdadero punto de inflexión en el desarrollo urbano de Asunción. Lanzado en 2025, este megaproyecto introduce un nuevo modelo de ciudad basado en la integración de usos, la conectividad y la sostenibilidad, redefiniendo la manera de habitar, trabajar e invertir en Paraguay. Concebido como una unidad urbana integral, el proyecto articula residencias, oficinas, comercio y espacios de bienestar en un entorno diseñado bajo estándares internacionales, posicionándose como un nuevo ícono arquitectónico y urbano para el país.



Ubicado estratégicamente sobre la avenida Primer Presidente, uno de los principales ejes de crecimiento de la capital, Palmanova Center contempla más de 210.000 m<sup>2</sup> de desarrollo, integrando cuatro torres —dos residenciales y dos corporativas— junto a un mall premium de cinco niveles con más de 90 propuestas comerciales y un rooftop con amenities de clase mundial. Con torres que alcanzan hasta 40 pisos y más de 400 unidades residenciales, el proyecto combina diseño de vanguardia, eficiencia energética y una fuerte orientación a la sostenibilidad, aspirando a certificación LEED y consolidándose como una propuesta sin precedentes en el mercado local.

**+210.000 m<sup>2</sup>**

De desarrollo

**4**

Torres

**40**

Pisos de altura

**+400**

Unidades residenciales

**+90 locales**

Mall premium

**+USD 200 millones**

Inversión estimada



# Unidad de Negocios agropecuarios

# Negocios Agropecuarios

Como parte de su estrategia de diversificación, Katuete S.R.L.E mantiene una unidad de negocios agropecuarios con más de dos décadas de trayectoria, que constituye el origen y una base sólida en la evolución de la compañía. Desde su fundación en 1998, la empresa ha desarrollado de manera sostenida esta actividad, consolidando una operación productiva orientada a la cría, reproducción y engorde de ganado vacuno.

Actualmente, la unidad se desarrolla en la finca ubicada en San José Obrero, Departamento de Cordillera, donde la compañía gestiona activos biológicos en producción que superan los 650 animales. Esta operación mantiene niveles estables de productividad, con ciclos de engorde que permiten sostener un flujo recurrente de ingresos y una gestión eficiente de los recursos.

Si bien el foco estratégico de Katuete S.R.L.E se encuentra hoy en el desarrollo inmobiliario, la unidad agropecuaria continúa siendo un pilar complementario, aportando diversificación, estabilidad y una base productiva consolidada que refleja la capacidad de la empresa para gestionar distintos negocios con una visión de largo plazo.



# Atracción de Inversiones y Solidez Financiera





## Emisión de Bonos Corporativos

En noviembre de 2024, la compañía concretó su primera emisión de bonos en la Bolsa de Valores de Asunción (BVA), marcando un hito en su evolución y su ingreso al mercado de capitales. La operación se estructuró en dos tramos: uno en guaraníes por un total de G. 10.000 millones, con una tasa anual del 13,5%, y otro en dólares por USD 1,5 millones, con una tasa del 9,5%, ambos con pagos trimestrales.

La emisión alcanzó un nivel de colocación del 100% de los instrumentos, reflejando la confianza del mercado en el modelo de negocio de la compañía y en su capacidad de ejecución. Los fondos obtenidos fueron destinados principalmente a la finalización del proyecto Palmanova Las Mercedes y al fortalecimiento de la estructura financiera, contribuyendo a mejorar la solidez y sostenibilidad del crecimiento.

## Atracción de Inversiones y Solidez Financiera

Katute S.R.LE ha consolidado en los últimos años una estrategia financiera orientada a fortalecer su estructura de capital, diversificar sus fuentes de financiamiento y generar confianza en el mercado de inversores, acompañando el crecimiento sostenido de sus desarrollos inmobiliarios.


# Calificación de Riesgo

En el marco de su consolidación institucional y acceso al mercado de capitales, Katuete S.R.LE obtuvo la **calificación de riesgo BBB-py con tendencia Estable**, otorgada por la prestigiosa clasificadora de riesgo Feller Rate, posicionándose dentro del rango de grado de inversión a nivel local.

La calificación reconoce un adecuado nivel de solvencia patrimonial, respaldado por aportes de capital y la capitalización de resultados, así como el crecimiento sostenido del negocio inmobiliario, reflejado en el aumento de ventas, EBITDA y una rentabilidad sobre el patrimonio superior al 30%.

**Feller Rate**  
Clasificadora  
de Riesgo

**BBB-py**  
Calificación  
de solvencia



La tendencia Estable refleja expectativas favorables asociadas al avance de los proyectos y al dinamismo comercial, aunque también considera los desafíos propios de la expansión, como el incremento del apalancamiento y la necesidad de sostener la generación de flujos operativos.

A black and white photograph of two men in business suits shaking hands over a table with documents. The man on the left is smiling and looking towards the right. The man on the right is partially visible, looking towards the left. The background is a plain, light-colored wall.

# Relación con **Inversionistas**

Como parte de su estrategia de crecimiento y apertura al capital, Katuete S.R.L.E ha impulsado una activa agenda de vinculación con inversores a nivel local y regional. Durante el año 2025, la compañía participó en encuentros con inversores en mercados estratégicos como Buenos Aires, así como en instancias propias de relacionamiento, incluyendo cuatro ediciones de su “Club de Inversores” en Asunción y actividades en Ciudad del Este.

Estas iniciativas han permitido consolidar una comunidad de inversores, fortalecer la transparencia en la comunicación y posicionar a la empresa como una alternativa confiable y atractiva para la inversión inmobiliaria en Paraguay.



# Perspectivas 2026

Las perspectivas económicas de Paraguay para 2026 se mantienen favorables, con proyecciones de crecimiento en torno al 3,5% – 4% anual, por encima del promedio regional, en un contexto de estabilidad macroeconómica, baja inflación y fundamentos fiscales sólidos. Este entorno posiciona al país como un destino cada vez más atractivo para la inversión, impulsado por su estabilidad monetaria, ventajas fiscales y resiliencia frente a la volatilidad global.

En este marco, el sector inmobiliario continuará mostrando dinamismo, acompañado por la demanda de inversores locales e internacionales en busca de activos de valor y resguardo. Katuete S.R.L.E proyecta un año clave en su consolidación, con la inauguración de Palmanova Las Mercedes y Palmanova Villa Morra en los primeros meses de 2026, así como un avance cercano al 80% en el desarrollo de Palmanova Pacheco.

En paralelo, la compañía prevé una nueva emisión de bonos, apoyada en la positiva recepción de su primera colocación y en el creciente interés del mercado de capitales por instrumentos vinculados al desarrollo inmobiliario.

A nivel estratégico, Katuete continuará fortaleciendo su ecosistema de proyectos bajo el concepto Palmanova, destacándose Palmanova Center, lanzado en 2025 con alta aceptación del mercado y concebido como uno de los desarrollos urbanos más innovadores del país, con potencial de convertirse en un nuevo polo de atracción de inversiones.

De esta manera, la compañía proyecta sostener su crecimiento en los próximos años, apalancada en la ejecución de sus proyectos, el acceso a financiamiento y la consolidación de relaciones con inversores, reafirmando su posicionamiento en el mercado inmobiliario paraguayo.



# KATUETE S.R.L.E

CONSTRUCTORA

**Nombre comercial**

Palmanova

**Razón social**

Katuete SRL

**Año de fundación**

1998

**Alcance de las operaciones y reporte**

Paraguay

**Actividad**

Desarrollo inmobiliario y negocios agropecuarios

**Casa Matriz**

Asunción, Paraguay

**Derechos**

© 2025 Katuete SRL. Todos los derechos reservados.

**Contacto**



+595 983 196 927



katuetesrl@hotmail.com