

9 de septiembre de 2026

ROSANTI S.A.E.C.A.

Ruta Mcal. Estigarribia N° 4041 - Km 17,5. San Lorenzo, Paraguay.

PROGRAMA DE EMISION GLOBAL USD2 HASTA UN MONTO DE USD 2.500.000

INFORME COMPLETO

CALIFICACION OTORGADA: pyBBB+: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. Tendencia Estable.

Cabe dejar constancia que:

- a) A la fecha, la Calificadora no ha tomado conocimiento de hechos que impliquen una alteración significativa de la situación económica - financiera de ROSANTI S.A.E.C.A. y que, por lo tanto, generen un aumento del riesgo para los acreedores actuales o futuros de la empresa.
- b) La información suministrada por ROSANTI S.A.E.C.A. se ha tomado como verdadera, no responsabilizándose la Calificadora de los errores posibles que esta información pudiera contener.
- c) Este Dictamen de Calificación no debe considerarse una recomendación para adquirir, negociar o vender los Títulos emitidos o a ser emitidos por la empresa, sino como una información adicional a ser tenida en cuenta por los acreedores presentes o futuros de la empresa.

INFORMACION UTILIZADA: Evaluadora Latinoamericana S.A. ha utilizado para la realización de esta calificación la información contable proporcionada por ROSANTI S.A.E.C.A: Estados Contables al 31 de diciembre de 2023; Estados Contables al 31 de diciembre de 2024; Estados Contables al 31 de diciembre de 2025 y Estados Contables al 30 de junio de 2026; Flujo de Fondos de la compañía; Otra información cualitativa y cuantitativa de la empresa.



ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA

Rosanti S.A.E.C.A. comienza sus actividades en el año 2012 dedicándose a la explotación de Centros Comerciales (Shopping), la construcción de obras, edificios, desarrollos inmobiliarios, la compra, venta, arrendamiento, loteamiento, urbanización, administración de propiedades, la realización y administración por cuenta propia o ajena de toda clase de inversiones inmobiliarias.

ROSANTI S.A.E.C.A. - San Lorenzo Shopping es el principal centro comercial del Gran Asunción. Posee una superficie total de 59.000 m² y entre sus instalaciones incluyen un amplio patio de comidas y un variado mix comercial que abarca desde tiendas de ropa y calzado hasta servicios bancarios, telecomunicaciones, cooperativas, restaurantes, cafeterías, cines y entretenimiento para todas las edades. Además, cuenta con un supermercado, una tienda ancla importante, y un cine con 4 salas.

Asimismo, el centro comercial dispone de un estacionamiento con una capacidad cercana a 900 espacios para vehículos y 50 adicionales para motocicletas y bicicletas, debido a su edificio de estacionamiento de 5 niveles.

Dentro de su predio se construyó el Hospital Universitario San Lorenzo (HUSL), producto de una alianza estratégica entre Rosanti S.A.E.C.A., el Grupo San Roque y la Universidad Politécnica y Artística del Paraguay (UPAP). Este hospital, con 7.700 m² de construcción, ofrece servicios médicos y formación académica.

Por otro lado, se construyó la Torre de Consultorios Premisa, un edificio de 4 niveles que alberga una medicina prepaga, consultorios, una sala de conferencias y una terraza para eventos, fortaleciendo aún más la oferta de servicios del centro comercial.

Actualmente, se encuentra en proceso de implementación de dos importantes proyectos de inversión.

El primero consiste en la adquisición de un inmueble de 40.000 m² en las inmediaciones de San Lorenzo Shopping, estratégicamente ubicado para fortalecer el impacto en el área de influencia del centro comercial.

Este inmueble será destinado a desarrollos inmobiliarios, que incluyen la construcción de edificios corporativos, centros logísticos y complejos comerciales.

La ubicación cercana al centro comercial permitirá integrar estos desarrollos al ecosistema urbano de San Lorenzo Shopping, favoreciendo la atracción de más clientes y habitantes a la zona.

El proyecto impulsará la generación de empleo y mejorará la infraestructura del área, consolidando el shopping como un punto neurálgico del Gran Asunción.

El segundo proyecto es el Paseo Arena Plaza de 2.100 m², este se enfocará en crear un espacio de compras, atrayendo marcas nacionales e internacionales.

Este centro comercial tendrá un enfoque en tiendas outlet, que ofrecerán un mix atractivo de moda, tecnología, accesorios, y más. Además, se incluirá un espacio gastronómico variado, con opciones de comida rápida y gourmet para complementar la experiencia de los clientes.

La empresa considera que la creación del Paseo fortalecerá la oferta comercial de la zona, y se consolidará como una parada obligatoria para los compradores que buscan marcas reconocidas.



I. ANALISIS DE RIESGO

El análisis de riesgo se efectuó de acuerdo a la METODOLOGIA DE CALIFICACION DE DEUDA O INSTRUMENTOS DE DEUDA EMITIDOS POR EMPRESAS registrado en la COMISION NACIONAL DE VALORES por Evaluadora Latinoamericana S.A.

II. ANALISIS PREVIO

La Calificadora considera que la información suministrada por la Empresa es suficiente para realizar el procedimiento normal de calificación, por lo cual no corresponde por este motivo calificar a la empresa en Categoría E.

Prueba de Corte

La Cobertura de Corte muestra un resultado de 8,6 , por lo cual tampoco corresponde calificar a la Emisora en categoría D, pudiendo aplicarse los pasos previstos en los Procedimientos Normales de Calificación del citado Manual.

PROCEDIMIENTOS NORMALES DE CALIFICACION

Cobertura histórica de gastos financieros (CGF)

La CGF arroja un resultado de 8,6, considerando los datos de los estados contables cerrados en diciembre de 2023, 2024, 2025 y junio de 2026. La rentabilidad sobre activos para dicho período fue de 9,4%.

Grado de Riesgo de la Industria

La economía paraguaya vive un proceso de crecimiento sostenido en las últimas dos décadas que supera al promedio de la región producto de la adopción de importantes reformas que se orientaron sobre todo a la reducción del déficit fiscal y a la reestructuración de la deuda pública, pero también a un mejoramiento en la legislación, adecuación y supervisión del sistema financiero nacional y, por otro lado, por condiciones externas favorables.

Este buen desempeño económico también ha propiciado el retorno de la confianza de los inversores, que se ha traducido en una recuperación en el flujo de entrada de inversión extranjera directa (IED) hacia el país.

Además de las altas tasas de crecimiento del PIB, también se ha apreciado una mayor efectividad en el control de la inflación. Esta ha ido convergiendo rápidamente a tasas de un dígito, sobre todo a partir del 2005-2006 cuando el Banco Central comenzó a adoptar un nuevo esquema de política monetaria basado en metas de inflación.

El sector primario de la economía paraguaya representa un 10,4% del total a 2025, siendo la agricultura la más importante del sector con un 7,1%.



Junto a la electricidad generada en las 2 entidades binacionales, el sector primario es la mayor fuente de exportación del país. El sector agropecuario genera más del 70% de los ingresos por exportación.

En cuanto al sector ganadero, destaca la importancia del ganado vacuno, con aproximadamente 12 millones de cabezas, que contribuye tanto al consumo interno como a la exportación.

La exportación de carne vacuna y sus despojos se ha consolidado en los últimos años como la tercera partida en importancia exportadora después de la electricidad y la soja.

El sector secundario ha crecido en los últimos años alcanzando una participación del 32,7% del PBI en 2025. La industria está tradicionalmente dominada por empresas de pequeño tamaño que producen para el mercado interno (alimentación, jabón, ladrillos, calzado y muebles, principalmente). También es significativa por el lado del consumo, la producción de bebidas y tabaco, la producción de aceites y prendas de vestir.

El peso del sector de los servicios en el PIB en el 2025 es de 48,9%, dominando dentro de los mismos el comercio con 11,4% del total, la administración pública con 8,3%, servicios inmobiliarios con 6,0% y la intermediación financiera con 6,1%. Se caracteriza principalmente por tratarse de un sector muy atomizado, formado por un gran número de negocios de pequeño tamaño.

En los últimos años el sector comercial se ha expandido debido a importantes inversiones en el desarrollo de los centros de compras. Sobre todo, en las ciudades más pobladas alrededor de la capital, conocido como Gran Asunción: Asunción, Lambaré, San Lorenzo, Luque, Fernando de la Mora, Mariano Roque Alonso, entre otras.

El sector se encuentra compuesto por una multiplicidad de centros comerciales entre los cuales se puede destacar además de San Lorenzo Shopping, a Paseo La Galería, Shopping del Sol, Shopping Mariscal, Shopping Multiplaza, Asunción Súper Centro, Compras Paraguay, Feria Asunción, Tienda AO Asunción, Unicentro, Shopping Tiara.

Posición de la Empresa en su industria

Rosanti S.A.E.C.A. - San Lorenzo Shopping es uno de los principales centros comerciales de Gran Asunción, se ha consolidado en el mercado debido a la preferencia de sus clientes y al apoyo constante de numerosas marcas nacionales e internacionales. Es una opción atractiva en comercio, gastronomía y entretenimiento en San Lorenzo y sus alrededores, incluyendo ciudades como Capiatá, Itauguá, Itá, Ypacaraí, Ñemby, Areguá, Luque, y Fernando de la Mora. Cuenta con más de 90 marcas reconocidas que ofrecen productos y servicios de alta calidad durante todo el año.

Asimismo, cabe destacar que la compañía brinda sus servicios a clientes como PREMISA S.A., Salemma Retail S.A. y Kemsal C.I.S.A. y cuenta entre sus principales proveedores a Tactical S.A., Administración Nacional de Electricidad y L.P Construcciones Civiles S.R.L.

Características de la Administración y Propiedad.

En el siguiente cuadro se detalla la composición accionaria de la compañía:

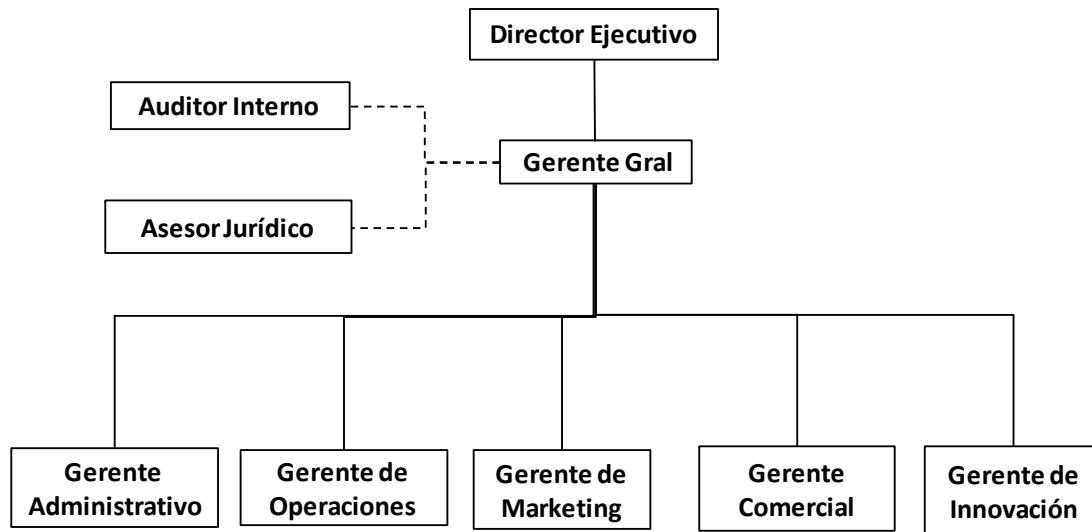


Accionista	Cantidad de Acciones	Monto (PYG)	Porcentaje
Luis Kemper Perera	4.114	41.140.000.000	68,57%
Sandra N. Kemper	597	5.970.000.000	9,95%
Andrés Kemper Abed	527	5.270.000.000	8,78%
María Yerutí Abed de Kemper	315	3.150.000.000	5,25%
Daniel Kemper Abed	242	2.420.000.000	4,03%
Eduardo Kemper Perera	205	2.050.000.000	3,42%

Por otra parte, el directorio y la administración de la empresa se compone de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Profesión
Presidente	Luis N. Kemper Perera	Ingeniero Civil
Vicepresidente	Andrés N. Kemper Abed	Economista
Director Titular	María Yeruti Abed de Kemper	Escribana
Director Titular	Daniel K. Kemper Abed	Lic. en adm. de empresas
Director Titular	Eduardo Kemper Perera	Lic. en adm. de empresas
Director Suplente	Sandra N. Kemper	
Síndico titular	Daniel Shuartzman	Ing. Civil
Gerente General	Bienvenido Méndez	Lic. En Contabilidad
Gerente Administrativo	Giovanni Addario M.	Lic. en adm. de empresas
Gerente de Operaciones	Hugo Spelt	Ingeniero Industrial
Gerente de Marketing	Jorge Torres	Lic. en ciencias de la Comunicación
Gerente Comercial	Soledad Franco	Ing. Comercial

A continuación, se expone el organigrama de la empresa:



Indicadores Económicos y Financieros

La compañía presenta una adecuada variabilidad de la rentabilidad. Exhibe un coeficiente de variación del 4,3%, resultante de un desvío estándar de la rentabilidad de 0,4% y una rentabilidad promedio sobre activos de 9,4%.

El plazo para amortizar la deuda superior a un año es de 1,9 años, dado que la deuda no corriente asciende a Gs. 25,2 mil millones, y la utilidad neta esperada a Gs. 13,2 mil millones.

La liquidez corriente de la compañía asciende a 1,8 y a 0,83 la proyectada. La liquidez ácida presenta un coeficiente de 1,8.

La rentabilidad sobre patrimonio es adecuada. En los últimos tres años la menor rentabilidad sobre el patrimonio (antes de gastos financieros e impuestos) fue 8% y correspondió al ejercicio finalizado en diciembre de 2023.

El coeficiente de endeudamiento se ubicó a junio de 2026 en 19%, resultante del cociente entre un pasivo total de Gs. 33,4 mil millones y un activo total de Gs. 175,6 mil millones.

La incidencia de los resultados no operativos no es significativa, ya que los resultados no operativos del último ejercicio fueron inferiores al 20% de la utilidad del ejercicio.

En cuanto al calce de monedas, se observa que la sociedad no se encuentra expuesta a un riesgo de devaluación.

CAPACIDAD DE PAGO ESPERADA

En función del análisis de los puntos anteriores se asigna una calificación de la capacidad de pago esperada de la empresa en categoría pyBBB+.



ANALISIS DE SENSIBILIDAD

La CGF proyectada se define como el cociente entre el flujo de utilidades esperadas antes de impuestos e intereses y los gastos financieros. Para el período comprendido entre 2026 y 2030 toma un valor de 17,4.

A su vez, se consideraron dos escenarios adversos para el período 2026-2030 a efectos de recalificar la Capacidad de Pago Esperada.

Los escenarios considerados fueron los siguientes:

ESCENARIO 1

- (i) La tasa de crecimiento de las ventas son tres puntos porcentuales inferior a la del escenario base.
- (ii) Los costos de mercadería vendida se mantienen constantes como proporción de las ventas para los años de la proyección.
- (iii) Los gastos de administración y comercialización son tres puntos porcentuales superiores a los del escenario base.
- (iv) La tasa de interés aumenta 100 puntos básicos con respecto a la del escenario básico.

Bajo este Escenario, el promedio de las Coberturas Proyectadas de Gastos Financieros alcanza un valor de 11,5.

ESCENARIO 2

- (i) La tasa de crecimiento de las ventas son cinco puntos porcentuales inferior a la del escenario base.
- (ii) Los costos de mercadería vendida se mantienen constantes como proporción de las ventas para los años de la proyección.
- (iii) Los gastos de administración y comercialización son cinco puntos porcentuales superiores a los del escenario base.
- (iv) La tasa de interés aumenta 200 puntos básicos con respecto a la del escenario básico.

Bajo este Escenario, el promedio de las Coberturas Proyectadas de Gastos Financieros alcanza un valor de 6,5.



Resguardos y garantías

No está previsto que los instrumentos de deuda a ser emitidos cuenten con resguardos o garantías.

CALIFICACION FINAL

Se otorga una **CALIFICACIÓN FINAL** en **CATEGORÍA pyBBB+**, Tendencia Estable, al instrumento calificado.

**HERNAN
DIEGO
ARGUIZ**
Firmado digitalmente por
HERNAN DIEGO
ARGUIZ
Fecha: 2026.09.09
18:52:53 -03'00'
Hernán Arguiz

**GUSTAVO
ROBERTO
KIPPES**
Firmado digitalmente
por GUSTAVO
ROBERTO KIPPES
Fecha: 2026.09.09
18:56:22 -03'00'
Gustavo Kippes

**MURAT
NAKAS**
Firmado digitalmente por
MURAT NAKAS
Fecha: 2026.09.09
18:58:58 -03'00'
Murat Nakas



Resumen Estados Contables

Fecha Meses	2.026 6	2.025 12	2.024 12	2.023 12
ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL				
Caja y bancos	8.029.693.946	10.732.239.161	6.505.972.486	10.479.048.237
Inversiones	0	0	62.032.074	0
Cuentas por cobrar comerciales	3.194.557.193	1.992.357.065	2.579.960.039	1.910.574.984
Inventarios				
Otros Créditos	3.326.433.326	2.370.729.786	3.133.626.209	3.348.348.151
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	14.550.684.465	15.095.326.012	12.281.590.808	15.737.971.372
Cuentas por cobrar comerciales	111.952.056	37.510.282	30.141.660	70.468.371
Otros créditos	0	0	12.663.637	11.027.273
Activos intangibles	30.943.582	27.436.546	27.436.546	0
Bienes de uso	160.860.356.505	159.466.258.565	160.042.442.426	110.690.664.848
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	161.003.252.143	159.531.205.393	160.112.684.269	110.772.160.492
TOTAL ACTIVOS	175.553.936.608	174.626.531.405	172.394.275.077	126.510.131.864
Porción corriente de la deuda a largo plazo	5.395.642.369	5.655.684.465	4.670.461.464	0
Cuentas por pagar comerciales	191.395.224	227.290.036	185.938.787	162.659.026
Impuestos a pagar	931.540.360	513.158.254	287.608.060	469.552.710
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	89.787.052	32.467.207	28.370.916	0
Provisiones	50.071.478	4.583.357	15.689.724	18.547.830
Otros pasivos corrientes	1.509.240.557	793.266.089	967.440.738	1.012.617.904
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	8.167.677.040	7.226.449.408	6.155.509.689	1.663.377.470
Préstamos a largo plazo	22.895.426.436	27.370.882.667	39.989.853.344	0
Otros pasivos no corrientes	2.309.146.138	2.420.467.696	2.643.110.812	2.865.753.928
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	25.204.572.574	29.791.350.363	42.632.964.156	2.865.753.928
TOTAL PASIVOS	33.372.249.614	37.017.799.771	48.788.473.845	4.529.131.398
PATRIMONIO NETO	142.181.686.994	137.608.731.634	123.605.801.232	121.981.000.466
ESTADO DE RESULTADOS				
Ventas netas de bs y serv	13.752.683.381	28.698.132.565	26.725.169.110	24.083.630.178
Costos de ventas de bs y serv	0	0	0	0
RESULTADO BRUTO	13.752.683.381	28.698.132.565	26.725.169.110	24.083.630.178
Gastos de comercialización	-940.403.363	-1.953.061.884	-1.838.299.971	-1.886.245.425
Gastos administrativos	-646.483.936	-1.143.499.389	-1.082.400.172	-1.036.319.564
Gastos comunes	-4.339.534.311	-10.091.282.737	-9.472.851.405	-8.551.215.987
Otros ingresos y gastos operativos	-1.132.926.512	-2.242.616.769	-3.171.108.857	-2.951.685.712
RESULTADO OPERATIVO	6.693.335.259	13.267.671.786	11.160.508.705	9.658.163.490
Ingresos financieros	4.701.259.804	11.068.973.828	1.231.622.188	0
Gastos financieros	-3.582.974.103	-8.789.308.024	-1.526.249.084	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	7.811.620.960	15.547.337.590	10.865.881.809	9.658.163.490
Impuestos a las ganancias		-1.544.407.188	-1.138.394.428	-1.043.503.854
GANANCIA FINAL DEL EJERCICIO	7.811.620.960	14.002.930.402	9.727.487.381	8.614.659.636



Resumen Indicadores

Fecha Meses	2.026 6	2.025 12	2.024 12	2.023 12
INDICADORES FINANCIEROS				
Indicadores de Liquidez				
Liquidez Corriente	1,8	2,1	2,0	9,5
Liquidez Acida	1,8	2,1	2,0	9,5
Días Bienes de Cambio	0	0	0	0
Días Deudores por Venta	42,4	25,3	35,2	29,0
Días Cuentas a Pagar	2,5	3	3	2
Duración Ciclo de Caja	40	22	33	26
Capital de Trabajo / Activo Total	4%	5%	4%	11%
Indicadores de Solvencia				
Activo Fijo / Activo Total	91,6%	91,3%	92,8%	87,5%
Pasivo No Corriente + PN / Activo Total	95%	96%	96%	99%
Pasivo Total / Activo Total	19%	21%	28%	4%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	24%	20%	13%	37%
Deuda ByF / Pasivo Total	85%	89%	92%	0%
Deuda ByF CP / Deuda ByF Total	-	-	-	-
Indicadores de Cobertura				
CGF (Rdo Operativo)	-	-	-	-
Deuda ByF Total / Rdo Operativo	3,1	2,0	3,5	0,0
Pasivo Total / (Ventas/365)	443	471	666	69
Deuda ByF Total / (Ventas/365)	375	420	610	0
Indicadores de Margenes				
Margen Bruto	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Margen Operativo + Amort.	66,0%	57,8%	47,3%	50,6%
Margen Operativo	48,7%	46,2%	41,8%	40,1%
Margen Despues Intereses	56,8%	54,2%	40,7%	40,1%
Margen Final	56,8%	48,8%	36,4%	35,8%
Indicadores de Rentabilidad				
ROA (Retorno s/Activos)	7,6%	7,6%	6,5%	7,6%
ROE (Retorno s/Capital)	11,0%	10,2%	7,9%	7,1%
Indicadores de Eficiencia				
Rotación de Activos Fijos	0,1	0,2	0,2	0,2
Rotación de Activos Totales	0,1	0,2	0,2	0,2