

# MEMORIA DE DIRECTORIO

## Señores Accionistas:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes y presentar la Memoria que expone la gestión del Directorio durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023, dando cumplimiento con disposiciones legales y estatutarias de CORAR INTERNATIONAL S.A.E.C.A.

Para el Directorio de CORAR INTERNATIONAL S.A.E.C.A. el ejercicio cerrado del año 2023 representa un año con logros significativos ya que se ha entregado nuestro proyecto CorAr Tower Los Laureles, con valores de venta de mercado fecha de cierre del presente ejercicio cercanos a USD 4.000.000, sin duda este paso abre caminos para seguir progresando. Se remarca además el avance en uno de los objetivos principales fue la inscripción la aprobación del programa de Emisión Global de Bonos (PEG), por la suma de dólares estadounidenses TRES MILLONES (USD 3.000.000).

Nuestras demás construcciones, Elysium Tower, Molas Tower, Yrupé, Fernando 2, Fernando 3, Fernando 4 y siguen avanzando, la recepción de nuestros proyectos vigentes y a desarrollarse son valoradas por el mercado. Lanzamos a fines de Diciembre de este período tres nuevos proyectos de desarrollo inmobiliario, Nativa ECO APART HOTEL con un valor de ventas proyectado por USD 11.842.000, nuestro flamante complejo de residencias universitarias STUDY HUB con un valor de ventas proyectado por USD 3.209.000 y nuestra plaza comercial LAM LUQUE PLAZA COMERCIAL con un valor de ventas proyectado por USD 2.400.000, hace que en conjunto tengamos proyectos ya definidos y con tierras aseguradas por la suma de USD 17.451.000, definiendo un año de grandes expectativas.

En cuanto a la Actividad Económica del País, nos encontramos en un periodo de transición de gobierno con grandes perspectivas de crecimiento económico. En el año 2023 el Indicador Mensual de Actividad Económica (IMAEP), elaborado por el Banco Central del Paraguay (BCP), reportó un crecimiento del 4,4% en el corriente mes de diciembre con respecto al mismo mes del año anterior. En el crecimiento interanual incidieron los desempeños favorables de los servicios, las manufacturas y la generación de energía eléctrica. Sin embargo, el resultado interanual negativo de la construcción, la ganadería y la agricultura atenuaron el desempeño favorable de la actividad económica.

En los servicios, verificaron desempeños interanuales positivos las actividades de restaurantes y hoteles, servicios a los hogares, comercio, servicios a las empresas, intermediación financiera y transportes. Sin embargo, mostraron resultados negativos los servicios gubernamentales, las telecomunicaciones y los servicios de información.

Dentro de las manufacturas, las actividades que incidieron positivamente fueron la producción de aceites, molinerías y panaderías, bebidas y tabacos, químicos, madera, textiles y prendas de vestir, metales comunes, productos metálicos, maquinarias y equipos. No obstante, estos resultados favorables fueron atenuados por las variaciones negativas en la producción de azúcar, carne, lácteos, papel, cueros y calzados.

La generación de energía eléctrica de las binacionales mostró nuevamente un incremento en términos interanuales. Asimismo, en el acumulado del año registra un crecimiento importante en línea con la mejora del caudal hídrico del Río Paraná.

La construcción continúa mostrando una caída interanual debido al menor ritmo en la ejecución de las obras tanto privadas como públicas. La ganadería también registró un desenvolvimiento interanual negativo, explicado por el menor nivel de faenamiento de

bovinos. Sin embargo, este comportamiento fue mitigado, parcialmente, por los incrementos en el faenamiento de aves, cerdos y la mayor producción de leche cruda y de huevos.

La agricultura, conforme a los datos del cierre de la campaña agrícola 2022/2023 y estimaciones 2023/2024, proveídas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), registró una caída interanual como consecuencia de los menores niveles de producción de maíz, trigo, girasol y tabaco. No obstante, cierra el 2023 con un desempeño favorable debido principalmente a la mayo producción de soja, arroz, caña de azúcar, mandioca, sésamo, yerba mate y canola.

Finalmente, el IMAEP sin agricultura ni binacionales registró un crecimiento interanual de 4,2% y, con este resultado, acumula un crecimiento de 2,8% en el año.

El crecimiento proyectado para el 2024 por el MEF (Ministerio de Economía y Finanzas) y por el BCP (Banco Central del Paraguay) es del 3,8% la producción agropecuaria ralentizaría su ritmo de expansión a un 4,2%, pero recordemos que este año se está experimentando el efecto rebote tras la fuerte sequía que afectó al desempeño del 2022. El sector industrial, por su parte, aceleraría su dinamismo a 4%; y para el comercio y los servicios se pronostica un crecimiento levemente menor, de 3,5%. Por su parte, con la proyección de la inflación para el cierre de este año en 3,8% y la estimación de 4% para el 2024, se acumularán dos años consecutivos en concluir muy cerca del centro de la meta del BCP (4%).

En cuanto a las perspectivas futuras de la empresa, el objetivo principal sigue siendo ampliar la oferta de proyectos de desarrollo inmobiliario, seguir generando nuevos polos de desarrollo, los que serán desarrollados gracias a la amplia experiencia que tiene la empresa en el mercado de Real Estate local e internacional, además de hacer nuestro primer lanzamiento y colocación de bonos durante el periodo 2024.

Podemos concluir que la empresa enfocada en el logro de los resultados proyectamos concluir nuestros dos principales desarrollos inmobiliarios Molas Tower, Elysium Tower, para el primer semestre del 2024 y para el segundo semestre nuestros edificios Fernando 2, Fernando 3, Yrupe y LAM Luque Plaza Comercial.

En el año 2023 CorAr International ha afianzado en el mercado local al proyecto Tuyo, el proyecto para la construcción de viviendas sustentables para la clase media paraguaya, a través de alianzas, promociones, entregas de casas y el desarrollo de la Camara Paraguaya de la Primera Vivienda junto a 18 empresas del mercado local, cámara donde además de ser miembros fundadores somos parte de la mesa directiva.

En el año 2023 la empresa logra generar utilidades, con respecto a la distribución de las mismas quedará a cargo de la asamblea general la decisión de la forma de distribución. Adjunto a esta Memoria, se cuenta el Balance General y Estado de Resultados al 31/12/2023.

Bajo estas premisas no nos queda más que agradecer al capital Humano que nos acompaña dentro de la Empresa y a nuestros Asesores, con la ayuda de todos ellos hemos logrado los resultados demostrados y confirmamos que seguiremos innovando en el mercado inmobiliario.

Asunción, 15 de abril de 2024.

**Dr, Miguel Ángel Fernández**  
Presidente del Directorio  
CorAr International SAECA