



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 2022, 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 2022 representa un año muy favorable, ya que la empresa ha pasado de ser Sociedad Anónima a ser Sociedad Anónima Emisora de Capital Abierto, sin duda este paso abre caminos para seguir progresando, ya que, uno de los objetivos principales fue la inscripción de la sociedad en la Comisión Nacional de Valores para emitir bonos.

Para lograr el objetivo de la inscripción como S.A.E.C.A., la Sociedad realizó modificación de sus estatutos para dar cumplimiento a las reglamentaciones establecidas por la Comisión Nacional de Valores.

Las construcciones siguen avanzando, aunque de manera más pausada, las negociaciones con los proveedores son muy positivas, creando buenas relaciones que posibilitan obtener buenos resultados.

En cuanto a la Actividad Económica del País, en el año 2022 el Indicador Mensual de Actividad Económica (IMAEP), elaborado por el Banco Central del Paraguay (BCP), reportó una caída en el mes de diciembre, luego de que los sectores de construcciones, servicios y manufacturas hayan mostrado desempeños negativos.

Este indicador, considerado un adelanto de la medición del producto interno bruto (PIB), venía arrojando resultados positivos desde el mes de agosto, con un incremento de 5,3%; en septiembre mostró una suba de 4%; en octubre, de 1,2%; y en noviembre, de 1,6%. Sin embargo, en diciembre se reportó una variación de -0,4% y en el acumulado del año se anota una contracción de 0,5%.



En cuanto a los servicios que mostraron resultados negativos, el informe señala al transporte, las telecomunicaciones, servicios de información, gubernamentales, comercio e intermediación financiera, como los de mayor incidencia negativa en lo que respecta a esta actividad. Sin embargo, mostraron desempeños positivos las actividades de restaurantes y hoteles, servicios a las empresas, a los hogares e inmobiliarios.

En lo que respecta a las manufacturas, las actividades que incidieron negativamente en términos interanuales fueron las producciones de aceites, azúcar, molinerías y panaderías, químicos, maderas, fabricación de minerales no metálicos, metales comunes y productos metálicos. No obstante, estos resultados fueron mitigados por las variaciones positivas registradas en la producción de carnes, lácteos, bebidas y tabacos, productos de papel, textiles y prendas de vestir, cueros y calzados.

Por su parte, la construcción continúa registrando una retracción interanual, explicada por el menor ritmo de ejecución de las obras tanto públicas como privadas. Es importante mencionar que desde el sector privado comentaron que la dinámica sigue siendo positiva fundamentalmente con respecto al desarrollo inmobiliario. Asimismo, desde el BCP habían explicado que el paro en la ejecución de obras públicas se debió al compromiso asumido por Hacienda en converger a un déficit fiscal de 3% para el cierre del año.

La agricultura registró un resultado interanual positivo explicado, fundamentalmente, por el desempeño favorable de la producción de maíz, trigo y soja, respecto a la zafra anterior, conforme a las últimas estimaciones de la campaña agrícola 2022/2023 proveídas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

La agricultura sufrió una histórica caída en el primer semestre del año, principalmente debido a la merma en la producción de soja que generó la sequía, y su PIB reportó contracciones de 33% y 35% en los primeros dos trimestres. La



recuperación se inició en el tercer trimestre, con un crecimiento de 12,7% del PIB agrícola, según informó el BCP.

La ganadería verificó una dinámica interanual favorable, fundamentada en el mayor nivel de faenamiento de bovinos y la mayor producción de leche cruda y huevos. Sin embargo, este comportamiento fue atenuado por la caída en el faenamiento de aves y cerdos.

La generación de energía eléctrica de las binacionales, por su parte, mostró un incremento interanual, debido a la mejora que viene mostrando el caudal hídrico del Río Paraná.

Finalmente, el IMAEP sin agricultura ni binacionales registró una variación interanual de -3,2% y, con este resultado, acumula un crecimiento de 0,1% en el 2022.

El crecimiento proyectado para el 2023 del 4.5% principalmente por la recuperación que seguirá experimentando la agricultura durante el primer semestre de 2023 tras un magro desempeño registrado en 2022. Además, se prevén expansiones, aunque moderadas en las manufacturas, electricidad y agua y en los servicios en general. Desde la perspectiva del gasto, se tendrá un mayor dinamismo en la demanda externa neta y, en menor medida, en la demanda interna.

En el plano local, los riesgos para el crecimiento de la economía se derivan principalmente de la evolución del clima. En los últimos meses, las condiciones climáticas han mejorado significativamente, por lo que las perspectivas sobre los resultados de la campaña agrícola 2022/2023 son bastante positivas. Sin embargo, en diciembre, los suelos presentaron cierto estado deficitario de humedad, por lo que persisten las amenazas de una nueva sequía (“la niña”) en los próximos meses. Aun así, las predicciones de las lluvias para enero de 2023 muestran aún resultados optimistas para el desarrollo de los cultivos.

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.

Podemos concluir que la empresa enfocada en el logro de los resultados esperados de concluir los proyectos de Love Molas, Elysium, Los Laureles, Fernando 2 y Fernando 3.

En el año 2022 CorAr International ha lanzado los proyectos Tuyo y Gea, TUYO es el proyecto para la construcción de viviendas sustentables para la clase media en el Departamento Central en los distritos de Limpio, Areguá, Capiatá, y expandir el desarrollo en las Ciudades de Alto Paraná, Itapúa y Concepción; en cuanto a GEA, es un Banco de Tierras, una unidad de desarrollo para adquirir tierras para el desarrollo de macro lotes; por ultimo Proinversor, es la construcción de departamentos con altos rendimientos en alquileres.

En el año 2022 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 2022.

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, 20 de abril de 2023.

Dr, Miguel Ángel Fernández
Presidente del Directorio
CorAr International SAECA