

PROBERIS s.a.e.

MEMORIA DE DIRECTORIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025

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 2025, dando cumplimiento con disposiciones legales y estatutarias de PROBERIS S.A.E.

Para el Directorio de PROBERIS S.A.E. el ejercicio cerrado del año 2025 representa un año muy favorable, la empresa evidenció un mayor volumen y diversificación de ingresos resultante de la incorporación de nuevos segmentos de negocios. Lo más importante la entrada en operación del hotel Hilton Garden Inn en mayo de 2025, y las primeras cosechas del sector agrícola ligadas a la venta de soja.

La Sociedad Anónima Emisora, ha colocado nuevas Emisiones de Bonos en USD y en Gs, lo que permitió la reestructuración de la deuda con el Banco Basa a 10 años de plazo y el avance de las obras del Edificio Solcity.

Al cierre de la memoria de este ejercicio hemos recibido a actualización de la calificación- "BBB-py" Tendencia Estable- realizada por Feller Rate Calificadora de Riesgos.

En cuanto a la Actividad Económica del País, en el año 2025, según cifras publicadas en el Informe de Política Monetaria (IPoM) de diciembre de 2025, elaborado por el Banco Central de Paraguay (BCP), la actividad nacional evidenciaría un crecimiento anual de 6,0% durante el año 2026, reflejando un escenario de mayor dinamismo económico, dada la revisión al alza desde el último informe del BCP, el cual proyectaba un avance del 5,3%.

En particular, los sectores de servicios asociados a la operación de la empresa, tales como restaurantes y hoteles, y servicios inmobiliarios, estiman un entorno dinámico similar durante el periodo, considerando, según cifras proyectadas, avances anuales del 9,9% y 3,4% respectivamente.

A su vez, los sectores de ganadería y agricultura estiman crecimientos en torno al 5,0% y 5,6%, según el orden dado, respecto de diciembre de 2024, con una dinámica positiva interanual para la actividad agrícola del 9,5% en el último trimestre informado según el informe a diciembre de 2025. Esto último, se explicaría principalmente por los mayores niveles de producción de maíz, trigo, arroz y algodón. Sin embargo, el menor nivel de producción de soja compensó parcialmente dichos incrementos.

Para el año 2026, con base en proyecciones del BCP, se prevé una expansión de la actividad nacional del 4,2% anual, explicada principalmente por el dinamismo del sector terciario, con mayor incidencia de los sectores de servicios y comercio, y por la actividad del sector de manufactura. La misma institución proyecta un crecimiento anual del 2,2%,

1,8%, 3,6% y 7,9% para los sectores de agricultura, ganadería, servicios inmobiliarios y restaurantes y hoteles, respectivamente.

PROBERIS s.a.e.

No obstante, dichas estimaciones se enmarcan en un escenario internacional complejo, con vulnerabilidades fiscales en diversas economías avanzadas y persistentes tensiones geopolíticas, con posibles implicancias de encarecimiento del costo de financiamiento externo. Asimismo, persiste la incertidumbre sobre la introducción de nuevas restricciones al comercio internacional con potenciales efectos inflacionarios, además de la intensificación de conflictos geopolíticos en regiones productoras de petróleo.

ACTIVIDAD HOTELERA

La industria hotelera presenta una intensa competitividad, dada la convivencia de grandes empresas o inversionistas especializados, con pequeños y medianos participantes, con una gran oferta y distintas propuestas de valor. A su vez, plataformas electrónicas como Airbnb, son sustitutos competitivos que se encuentran en continuo crecimiento buscando ampliar su segmento objetivo.

Por otro lado, la industria presenta diversas exposiciones al ciclo económico según los distintos segmentos objetivos en los que opera. En particular, el segmento turista demuestra en general una mayor sensibilidad al dinamismo económico, junto con una demanda más elástica con respecto a los precios y una mayor estacionalidad, mientras que el segmento corporativo, por su parte, presencia una menor sensibilidad relativa, con niveles de ocupación más estables y menos elásticos al precio.

Adicionalmente, se destaca la presencia relevante de barreras de entrada y de la salida para estos formatos dentro de la industria hotelera, favoreciendo el desempeño de los participantes actuales. El elevado nivel de inversión en capital, la necesidad de bancos de terreno y una atractiva ocupación dificultan la entrada de nuevos competidores.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Por su parte, la industria inmobiliaria presenta una alta sensibilidad al ciclo económico, con una demanda influida de forma relevante por el costo y acceso al financiamiento, la tasa de desempleo, la inflación y las expectativas económicas, entre otros factores. Los oferentes, por su parte, son sensibles al costo y al acceso al financiamiento y a la variabilidad de los costos de construcción (mano de obra e insumos, principalmente).

El largo ciclo productivo genera un desfase entre las decisiones de inversión y la materialización de la compra, lo que genera frecuentes desbalances entre la oferta y la demanda real.

El desarrollo de proyectos inmobiliarios requiere de fuertes necesidades de recursos para el financiamiento de compras de terrenos y de capital de trabajo para la construcción.

Normalmente en la industria el financiamiento de la construcción se realiza a través de líneas de créditos, cuya amortización está ligada a la escrituración de las unidades vendidas. Por tanto, situaciones de sobre oferta y ralentización de las ventas pueden repercutir directamente sobre la velocidad de pago de líneas de crédito a la construcción e incrementan su costo financiero, afectando negativamente la flexibilidad financiera de las empresas.

En la medida de que no existan deudas estructurales, cuya capacidad de pago esté sustentada por los excedentes generados (utilidades) por los proyectos inmobiliarios, la

PROBERIS s.a.e.

presión sobre la flexibilidad financiera generada por una caída en el ritmo de actividad será considerablemente menor. Sin embargo, empresas con estructuras de capital fuertemente apalancadas, influidas por agresivos planes de desarrollo que consideran compras de terrenos o adquisiciones de sociedades mediante

un alto uso de financiamiento externo, pueden ver su flexibilidad financiera fuertemente restringida ante cambios adversos en las condiciones de mercado.

LA INDUSTRIA AGRICOLA

La industria agrícola se encuentra expuesta a factores climáticos y fitosanitarios que pueden afectar negativamente la producción tanto propia como de terceros, influyendo en la disponibilidad y precio de las cosechas del sector, generando la posibilidad de fuertes desajustes entre oferta y demanda.

Adicionalmente, los precios de exportación de productos considerados commodities pueden evidenciar una alta volatilidad, en función de diversos factores, tales como la posición del tipo de cambio, las variaciones de los precios de mercado y la competencia imperante entre los diferentes productores y compradores.

LA EMPRESA PARA EL AÑO 2026

Actualmente Proberis mantiene un plan de inversiones enfocado en el término del proyecto Sol City I, el cual se encuentra en las últimas etapas de construcción, cuya entrega de unidades se proyecta para mediados del año 2026.

Por otro lado, el plan de diversificación reflejado en la incursión en el sector ganadero, dada la reciente adquisición de poblaciones bovinas, ovinas y equinas, de los cuales se estima percibir beneficios durante los próximos periodos.

En términos de financiamiento, el plan estratégico sería solventado mediante un adecuado mix entre fondos propios y financiamiento con terceros. Ello considerando los fondos que recaudarían en nuevas emisiones de bonos.

Cabe destacar, que la Empresa no descarta incorporar nuevos proyectos inmobiliarios una vez se rentabilicen las inversiones del sector hotelero y agrícola.

Podemos concluir que la empresa sigue avanzando hacia la meta, estando cada vez más enfocados en el logro de los resultados esperados para los siguientes años.

Adjunto a esta Memoria, se cuenta el Balance General y Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2025.

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.

Asunción, 15 de abril de 2025.

Miguel O. Rolón E.
Presidente del Directorio
PROBERIS S.A.E