

# MEMORIA

## 2022

 **MERCOESTE S.A.E.C.A.**



# CONTENIDO

- 1- Memoria del directorio y sus anexos
- 
- 2- Estados financieros auditados

## CARTA DEL PRESIDENTE

**Construir** y cumplir sueños..., Construir con nuestros queridos clientes, con nuestros estimados colaboradores del día a día y con todos los socios-proveedores; Construir un sueño grande que promueva el Bienestar, el empleo digno, un servicio diferenciado y mediante la misma, promover a elevar la calidad de vida del País.

Lanzamos nuestra Primera Memoria Institucional Resumida, en la cual invitamos a recorrer nuestros más apreciados logros en este corto trayecto de vida institucional cargada de emociones, lecciones, crecimiento y por, sobre todo: TRABAJO.

A DIOS por la oportunidad de la vida y al mercado, por la oportunidad de servirlos.

Rubén Romero  
MERCOESTE S.A.E.C.A.

A su servicio!

## CARTA DEL PRESIDENTE

Apreciados Accionistas, Clientes, Proveedores, Inversores y a todos los compañeros colaboradores.

En 2011 hemos iniciado esta travesía empresarial emprendedora sin igual, llena de desafíos, con muchas pruebas superadas, y con el convencimiento de que seguiremos cumpliendo metas a futuro, con el compromiso de los accionistas, apoyo de los proveedores y el trabajo fuerte de los colaboradores, para seguir ofreciendo lo mejor en servicios a todos nuestros estimados clientes.

El Inicio de la pandemia del Covid19 ha sido un hecho relevante a nivel global, aun así, hemos podido tomar el tiempo necesario para analizar nuevas alternativas y adicionar otros caminos, como ejemplo, hemos podido implementar exitosamente Junto a Microsoft a través de su representante local Temara, operar “en las nubes” remotamente utilizando su base de datos. Nos hemos superado!

Por otro lado, hemos experimentado un crecimiento sin igual, por lo que hemos tomado la decisión de incursionar en el Mercado de Valores para fortalecer más nuestras finanzas, Recibiendo la aprobación de la misma a finales de diciembre de 2.022, cuya primera emisión posterior al cierre de este ejercicio y a esta fecha, con el Apoyo de CADIEM ha sido todo un éxito. Todo es posible!

De esta forma, para el 2021/2022 asumimos importantes desafíos comerciales e institucionales, cerrando así un año de trabajo superando nuestras expectativas de manera satisfactoria.

Creemos en el fortalecimiento y crecimiento a largo plazo, nuestras apuestas son y serán a largo plazo, motivados siempre por el bienestar del entorno y la sustentabilidad de la misma.

Seguimos con nuestros planes de negocios, ofreciendo al país, nuestra cartera de productos enfocados en las terminaciones de obras y sus accesorios: Revestimientos de porcelanatos y cerámicos, griferías, losas sanitarias y anexos, pinturas, y todo el complemento necesario para un mejor vivir familiar.

Al cierre del ejercicio, seguimos siendo uno de los mayores players del rubro, habiendo asumido esa posición ya en ejercicios pasados, por lo que nos comprometemos seguir por la senda del crecimiento y sostenibilidad.

Hemos iniciado un programa interno de RESPONSABILIDAD SOCIAL, denominado **Mercoeste Mi Hogar**, la cual ha entregado la primera vivienda a un colaborador, con el aporte monetario y trabajo comunitario fuera del horario de todo el equipo. Este programa lo seguiremos llevando adelante.

Con el apoyo de todos, buscaremos cumplir muchos sueños más aún, aplicando principios de calidad, trabajo arduo, asistiendo a los mejores CLIENTES, excelencia de amplia gama de productos, cartera de los mejores y mayores proveedores y un equipo de colaboradores entrenados y comprometidos con el servicio.

Rubén Romero

Presidente del directorio

Marzo, 2023

## IDENTIDAD CORPORATIVA

### **Misión:**

Facilitar a nuestros clientes productos especializados y de alta calidad que permitan el mejoramiento de su calidad de vida y bienestar, y por consecuencia, la de nuestros colaboradores y accionistas.

### **Visión:**

Posicionarnos como referencia dentro del rubro y en el mercado donde actuamos.

### **Valores:**

- Estar totalmente al servicio del cliente.
- Velar por la calidad de vida de nuestros colaboradores.
- Trabajar por mejorar el ecosistema en donde actuamos.
- Ofrecer productos de la más alta calidad.

### **Objetivos:**

Brindar productos y soluciones nacionales e importadas en terminación de construcciones,

PLANA EJECUTIVA

**Nombre:**

Rubén Aurelio Romero Vallejos

Wilma Gullón

Maida Lorena Cuenca Ortigoza

Luis Fernando Román Cubilla

Matheus Germán López Forlín

Miguel Ángel Benitez Zarza

Vicente Ramón Servín Castillo

**Cargo:**

Presidente

Vice-Pdte.

Directora

Director

Director

Director

Contador General

## NUESTRA HISTORIA

En el año 2011 Nace Mercoeste en Santa Rita, Alto Paraná, con el propósito de brindar soluciones para las terminaciones de las construcciones.

Emprender el rubro con estas características ha sido y sigue siendo todo un desafío, pero con el apoyo, tanto de los clientes, el mercado financiero, los proveedores y colaboradores, hemos podido avanzar a constituirnos en lo que somos hoy en día, un player muy importante dentro del rubro.

Nuestro inicio fue en un modesto local en el segundo piso de un edificio de pequeñas oficinas en Santa Rita, desde donde incursionábamos a ofrecer nuestros primeros productos a los clientes de esa ciudad y región inicialmente.

Al poco tiempo, PORTOBELLO, la más prestigiosa marca de revestimientos de Brasil, nos incluye como distribuidor en Py, luego seguirán la gigante global Roca y todos sus productos y marcas, poco tiempo después otro gigante mundial CORONA de Colombia, nos honra abriéndonos sus puertas y productos.

Seguirían grandes marcas, como Docol Griferías, Cerámica Cristalle, Delta Porcelanatos, Ceramica Elizabeth, Ceramica Roca, Anjo Titntas, American Standard de Colombia, Fanaloza de Chile, Klaukol de Argentina, Cerámica Formigres, Cerámica Pointer, Cerámica Cristofolletti, Cerámica Angelgres, Cerámica Villagres, Cerámica Realce, Griferías DECA, Embramaco Porcelanatos, CEUSA Porcelanatos, Ceramfix de Brasil para todos sus complementos y la línea de soluciones de Cortag herramientas de Brasil.

Muchos de estos proveedores y marcas siguen activos y conforman la cartera de soluciones de MERCOSTE.

## DETALLE DEL PROCESO DE EXPANSIÓN

Al contar con marcas Líderes y algunos globales, ha hecho que la empresa rápidamente creciera, además del apoyo de los accionistas, clientes y colaboradores. Esto ha hecho que se inicie la apertura en su momento de Sucursales, siendo la primera en Encarnación en una pequeña oficina en el segundo piso en un edificio céntrico. Mismo agregado seguirá en Ciudad del Este, al mismo tiempo de abrir una primera oficina de representación en ASUNCION, un mercado mucho más amplio y exigente. Al cierre contamos con 3 locales, amplios showrooms, cubriendo las más importantes avenidas y nuestro plan es la apertura de por lo menos mas 2 locales y así poder atender a cabalidad a toda la clientela formada en la capital.

Estamos con foco en la capacitación continua de técnicos y equipo de ventas y de operar con productos de primer nivel.

La multinacional **Corona de Colombia** nos extiende una carta de Representación/Distribución exclusiva para Paraguay, un hecho sin igual. Luego Vendrían **ANJO Química Do Brasil** para todas sus líneas de PINTURAS Y SOLUCIONES DECORATIVAS y AUTOMOTIVAS. Se sumaría Luego **CORTAG** y todas sus líneas de soluciones.

Además de todas las otras marcas en Distribución, estas marcas citadas, poseen acuerdos de exclusividad para Mercoeste en Paraguay

## EL SECTOR Y SUS CARACTERÍSTICAS

### **En Paraguay:**

El rubro de la construcción civil e inmobiliaria ha tenido una expansión fuerte, las estadísticas demuestran un fuerte crecimiento, impulsando a la economía toda.

El sector de la construcción cerró el 2021 con un importante crecimiento del 12,8%, por encima de la expansión que habían registrado en el 2020 que fue de 10,5%, según el informe de Cuentas Nacionales Trimestrales (CNT), elaborado por el Banco Central del Paraguay (BCP). -30 mar. 2022

### **Sector de construcciones lidera la expansión del crédito, con crecimiento de 43% a mayo**

por MARKETDATA

*En un momento de buen desempeño de las obras, este segmento ha crecido rápidamente en su cartera de créditos bancarios y da pie a pensar que sus inversiones continuarán en los próximos meses.*

Datos publicados por el Banco Central del Paraguay (BCP), en su boletín estadístico sobre el sector financiero, dan cuenta de que al cierre de mayo la cartera de créditos bancarios para el sector de la construcción llegó a los G. 3,3 billones -unos USD 505 millones aproximadamente, al cambio actual-. Esta cifra representa un crecimiento del 43% con respecto al mismo mes del año pasado, para este indicador.

Si bien el tamaño de la cartera de créditos para la construcción en el sistema bancario es relativamente pequeño con respecto a otros sectores como cría de animales, industria o consumo, es importante mencionar que ha sido la actividad económica con mayor crecimiento en cartera de créditos en el último año. Además, cabe mencionar que, al cierre de mayo del 2020, crecía a un ritmo de solamente el 5%.

Por su parte, los préstamos para la vivienda -relacionados de manera directa con las construcciones- también tuvieron una expansión considerable en el mes de mayo. Esta cartera llegó a un nivel de G. 3,86 billones, con un crecimiento del 14% sobre el año pasado, lo que representa unos G. 481.3247 millones más, según cifras oficiales del BCP.

Además, la cartera no se ha expandido solamente en el sistema bancario, sino también en las financieras, donde la misma ha llegado a un nivel de G. 110.522 millones, unos USD 16 millones. En este caso, el crecimiento con respecto al mismo mes del año anterior fue del 137% al cierre de mayo, y si bien la cifra es relativamente pequeña en términos reales, denota la misma tendencia.

En el caso de las financieras, la expansión del 137% en créditos para el sector de la construcción ha sido el segundo de mayor desempeño, luego de la cartera de Agribusiness.

Las obras públicas y privadas fueron un motor importante para la economía local, que permitieron la mitigación del impacto de la crisis del COVID-19 en el producto interno bruto (PIB) del país, el año pasado.

Este dato acerca de la expansión en el segmento toma especial relevancia en el contexto actual, ya que según el informe de Cuentas Nacionales Trimestrales (CNT) del

BCP, la actividad de la construcción fue la de mayor crecimiento al cierre de marzo de este año, dentro la estructura del PIB desde el enfoque de la oferta.

El crecimiento fue del 14,2% y no se trata de un “efecto rebote”, sino de un crecimiento sostenido y uniforme, ya que en el primer trimestre del 2020 este sector creció un 11,5% y fue el único que no paró de expandirse durante todo el año pasado, a pesar de la pandemia y la crisis económica generada en consecuencia.

Por sí solo, el sector de las construcciones representa actualmente un 7% en la estructura del PIB paraguayo, pero el efecto multiplicador que se le atribuye por generar fuentes de trabajo a diversos sectores como el de la provisión de materiales, la logística de movimiento y la mano de obra para muchas personas, hace que sea un segmento muy importante para la recuperación económica del país.



*En el mundo...*

La industria de la construcción se convertirá en un motor global para el crecimiento económico en la etapa de pos-pandemia, con un crecimiento de 6.6% este 2022, de acuerdo con un estudio hecho por la transnacional Marsh. El año pasado, generó US\$10, billones y se espera que crezca alrededor de 42% o US\$4.5 billones entre el 2020 y el 2030. El informe de Marsh reveló que el sector alcanzará los US\$13.3 billones en el 2025. De este total, Asia-Pacífico representará un crecimiento de US\$2.5 billones hasta el 2030, un aumento superior al 50% para convertirse en un mercado de US\$7.4 billones para el 2030. En América del Norte, la construcción registrará un crecimiento proyectado de 32%, unos US\$580,000 millones hasta el año 2030. En Europa Occidental la industria crecerá un 23% en el mismo periodo, según una publicación de la Agencia Peruana de Noticias. Para este año 2022, el informe proyecta una fuerte recuperación tras la pandemia, con un crecimiento del producto bruto interno (PIB) mundial de la construcción del 6.6 %. El mercado latinoamericano registrará una expansión de casi dos

dígitos (9.6%), superior a lo proyectado para las regiones emergentes en general (7.2% en el 2021). Y el crecimiento de este sector en la década del 2030 será de 35% más en comparación con lo que se registre en la década del 2020. Las proyecciones apuntan a que la expansión del PIB global de la construcción promediará el 4.5% del 2020 al 2025, la tasa más alta que la que registrarán los sectores manufactureros y de servicios. Estos resultados estarán impulsados por una fuerte recuperación ante el covid-19 y un enorme estímulo de los gobiernos. Cabe destacar que la construcción residencial impulsará el crecimiento a corto plazo, debido al desencadenamiento del exceso de ahorro de los hogares y la demanda de espacio residencial. Al analizar el desempeño del sector en algunos países de América Latina, Marsh precisa que el mercado brasileño tendrá un crecimiento cercano al 3% en el transcurso de esta década.

### **Niveles pre COVID**

De acuerdo con GlobalData muchos mercados han logrado recuperar el impulso de crecimiento y ya han regresado a los niveles anteriores al covid-19. De los 65 mercados que han producido datos trimestrales para el primer trimestre de 2021, 25 habían registrado un crecimiento interanual en ese período, incluidos China, Francia, Italia, India y Arabia Saudita.

“Con niveles de actividad que tienden al alza en ausencia de restricciones en las obras del sitio, es probable que haya tasas récord de crecimiento interanual en los principales mercados en los próximos trimestres, dada la comparación con los períodos del año pasado cuando los sitios de construcción estaban cerrados o cuando la actividad se vio gravemente interrumpida”, continúa Richards.

Según el último informe “Perspectivas de la construcción global hasta 2025”, la construcción global continuará en una senda de recuperación, luego del colapso histórico de la actividad en 2020 en medio de la grave interrupción causada por las restricciones impuestas para contener la propagación de covid-19. De 2022 a 2025, se prevé que el crecimiento de la producción mundial alcance un promedio del 3,7% anual.

***Danny Richards, economista principal de GlobalData***

## PROXIMOS PASOS

Nuestra orientación será basada hacia:

- Operar fuertemente el rubro en acuerdo con nuestros principales socio-proveedor comerciales, asignando a cada marca el mercado en la cual debería operar atendiendo a sus cualidades, fortalezas y especificaciones.
- Operar en el Mercado Financiero y en el del Mercado de Valores, focado al futuro en mejoras de infraestructuras, mejores negociaciones comerciales y una mejora y adecuación óptima del Cash flow operativo.
- Operar fuertemente, atendiendo nuestras a ventajas competitivas selectivas, incursionando en las áreas de atención en donde podremos ser eficientes y con visión de una sostenibilidad.
- Operar con criterio de Atomización continua para el Área que atiende Retail, y una mejora continua y acercamiento fuerte para las áreas de Proyectos y Distribución/Reventas.
- Co-operación con principales proveedores, atendiendo a las fortalezas de cada marca y sus productos.
- Ampliación y mejora de red de Puntos de Atención. Explorar nuevas formas de atención.
- Cartera de productos innovadores, parametrizados y con stock necesario para atender a los clientes en tiempo y forma.

- Mejora continua en todas las áreas, incentivando el liderazgo en cada área y una Gobernanza Corporativa en los niveles más altos.

NUESTRAS PRINCIPALES MARCAS

Portobello deca



Incepa Celite



docol

VILLAGRES®



CECAFI  
REVESTIMENTOS CERÁMICOS

Elizabeth

grupo formigres®



SAVANE  
CERÁMICA



## NUESTRO DESEMPEÑO

En 2022, hemos experimentado un desempeño notable, sin nos circunscribimos al sector netamente de Terminación de Obras, operando facturaciones que engloban cuentas aumentadas, tanto del Activo, como del Pasivo y Patrimoniales, producto de un crecimiento fuerte en las facturaciones y relaciones.

Nuestra operación trajo consigo una capitalización, fuerte operación con el sector Financiero y Proveedor para apalancar este crecimiento, y por sobre todo, la de seguir creciendo.

Tanto los sectores de Ventas Minoristas (Retail), Distribución y proyectos (Corporativos) han experimentado un fuerte crecimiento en las ventas, también nos ha exigido el otorgamiento de créditos para las mismas, siendo estas de acuerdo a cada proyecto y perfil de cada cliente.

Detallamos más abajo nuestro desempeño comparativo de los últimos 3 años según canal de atención.

### PARTICIPACION POR PUNTOS DE VENTAS Y ATENCION

<u>VENTAS POR PUNTOS DE ATT.</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
1.SALON	20%	23%	19%
2.OBRAS	19%	19%	24%
3.PROYECTOS ESP.	11%	16%	10%
4. Distribuidor/Reventa	50%	41%	47%
<b>TOTALES</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Top Ten de VENTAS POR MARCAS

<u>#</u>	<u>Marca</u>	<u>2.022</u>	<u>#</u>	<u>Marca</u>	<u>2.021</u>	<u>#</u>	<u>Marca</u>	<u>2.020</u>
1,00	Portobello	23%	1	Portobello	30%	1	Portobello	25%
2,00	Carmelo Fior	17%	2	Carmelo Fior	16%	2	Carmelo Fior	15%
3,00	Ceramfix	9%	3	Elizabeth	14%	3	Elizabeth	13%
4,00	Elizabeth	9%	4	Ceramfix	9%	4	Ceramfix	9%
5,00	Incepa	8%	5	Artgres	8%	5	Incepa	9%
6,00	REALCE	7%	6	Incepa	6%	6	Embramaco	7%
7,00	Celite	7%	7	Porto Ferreira	5%	7	Corona -	6%
8,00	Desconocida	6%	8	Roca	5%	8	Incepa	6%
9,00	Cristalle	6%	9	DECA	4%	9	Roca	6%
10,00	Delta	6%	10	Docol	4%	10	ANJO	5%

## APROBACION DEL BALANCE Y DISTRIBUCION DE UTILIDADES

*A LOS ESTIMADOS ACCIONISTAS:*

*Este ejercicio Fiscal y Comercial ha sido esfuerzo de un trabajo arduo y continuo, invito a los Sres. ACCIONISTAS a acompañar aprobando lo realizado por este Directorio, reflejado en números del Balance de este ejercicio 2022.*

*Además, la empresa tiene como objetivo una capitalización significativa durante los próximos 10 años continuos, por lo que les propongo, la capitalización Máxima de las ganancias finales netas, a fin de acompañar el crecimiento obtenido. Estoy seguro que los accionistas acompañaran esta propuesta como muestra de apoyo y confianza a todo lo realizado por este Directorio.*

*Mi agradecimiento final, en nombre del Directorio por la confianza y apoyo.*

*Rubén Romero*

*Presidente del Directorio.*

*Santa Rita, Marzo de 2.023*



---

[bvalores@mercoeste.com.py](mailto:bvalores@mercoeste.com.py)  
[www.mercoeste.com.py](http://www.mercoeste.com.py)  
0673-221 625