

CALIFICACIÓN:

Primera Emisión de Obligaciones	AAA
Tendencia	(-)
Acción de calificación	Revisión
Metodología de Calificación	Valores de Deuda
Fecha última calificación	agosto 2025

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuya evaluación de emisores, y garantías en caso de haberlos, determina una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, con una capacidad suficiente para responder, incluso ante circunstancias exógenas.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

HISTORIAL DE CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA (-)	ago-24	GlobalRatings
AAA (-)	feb-25	GlobalRatings
AAA (-)	ago-25	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA (-) para la Primera Emisión de Obligaciones de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. en comité No.071-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 12 de febrero de 2026; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2022, 2023 y 2024, estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha diciembre 2025. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros el 19 de noviembre de 2024 mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00015636).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- CITYBOX MINI BODEGAS C.A. mantiene un modelo de negocio estructuralmente estable, con ingresos altamente recurrentes y previsibles, derivados del arrendamiento de mini bodegas urbanas, que alcanzaron USD 1,47 millones a diciembre 2025. La ocupación sostenida en ubicaciones estratégicas, la diversificación entre clientes empresariales, comerciales y domésticos, y la flexibilidad contractual de corto plazo reducen la volatilidad de ingresos y fortalecen la resiliencia del flujo operativo frente a escenarios macroeconómicos adversos.
- CITYBOX MINI BODEGAS C.A. ha consolidado una mejora estructural en su eficiencia operativa, evidenciada en una reducción del peso de los gastos operativos hasta 64,28% de los ingresos a diciembre 2025, lo que permitió generar una utilidad operativa de USD 526,7 mil, equivalente al 35,72% de los ingresos. Este nivel de margen refleja una estructura operativa sólida, con capacidad de absorción de costos y escalabilidad en el crecimiento.
- La generación de flujo operativo constituye un soporte crediticio relevante y recurrente, con un EBITDA de USD 604,5 mil a diciembre 2025 y una cobertura de gastos financieros de 1,50 veces, en cumplimiento del resguardo voluntario establecido en la emisión. La estabilidad del EBITDA y su evolución creciente en los últimos ejercicios evidencian capacidad sostenida para atender el servicio de la deuda con cargo a la operación ordinaria.
- La estructura financiera de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. refleja una posición patrimonial fortalecida y una gestión prudente del endeudamiento, con patrimonio equivalente al 27% del total de activos a diciembre 2025, concentración mayoritaria de pasivos en el largo plazo y reducción progresiva del apalancamiento respecto de años anteriores. Este perfil mitiga riesgos de refinanciamiento y proporciona holgura financiera frente a posibles escenarios de estrés.
- La base de activos de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se encuentra respaldada por activos inmobiliarios productivos de carácter estratégico, con activos totales superiores a USD 5,7 millones, concentrados principalmente en derechos fiduciarios por USD 3,45 millones y propiedad, planta y equipo vinculada directamente a la operación de almacenamiento urbano. La naturaleza tangible y productiva de estos activos fortalece la estructura patrimonial y la capacidad estructural de generación de ingresos.
- CITYBOX MINI BODEGAS C.A. cuenta con respaldo corporativo del grupo económico al que pertenece, evidenciado en aportes de capital recientes y acompañamiento en la gestión estratégica y financiera, lo que mitiga riesgos operativos y refuerza la continuidad del negocio en el mediano y largo plazo.
- La Primera Emisión de Obligaciones de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. presenta una estructura sólida y protectora para los obligacionistas, habiendo sido colocada en su totalidad en el Mercado de Valores y manteniendo a diciembre 2025 el cumplimiento de todos los resguardos financieros establecidos, incluyendo la relación de activos reales sobre pasivos exigibles y el límite de endeudamiento del 80%. Adicionalmente, la emisión cuenta con una garantía específica consistente en hipoteca abierta sobre el inmueble donde opera el edificio Citybox Kennedy, con un valor comercial de USD 2,74 millones, que cubre aproximadamente el 176% del saldo vigente de la emisión, proporcionando una cobertura holgada y un respaldo adicional frente a escenarios adversos.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

CITYBOX MINI BODEGAS C.A. genera sus ingresos principalmente del arrendamiento de mini bodegas urbanas a los segmentos empresarial, comercial y doméstico, bajo un esquema de contratos flexibles y de corto plazo. De forma complementaria, registra ingresos menores por servicios asociados al almacenamiento, como venta de implementos, alquiler de perchas y servicios administrativos vinculados a la operación

Durante el periodo analizado, CITYBOX MINI BODEGAS C.A. presentó una evolución estable y predecible de sus ingresos, coherente con su modelo de negocio basado en el arrendamiento de mini bodegas y una adecuada gestión de ocupación. Entre 2022 y 2024, los ingresos se mantuvieron en niveles cercanos a USD 1,35 millones, reflejando la estabilidad operativa de las sedes de Guayaquil y Samborondón. A diciembre de 2025, los ingresos alcanzaron USD 1,47 millones, impulsados principalmente por el arrendamiento de mini bodegas, evidenciando la incorporación progresiva de la operación de Quito. En paralelo, la compañía mostró una mejora estructural en eficiencia operativa a partir de 2024, con una reducción sostenida del peso de los gastos operativos sobre los ingresos, que pasaron de niveles superiores al 75% en 2022–2023 a 65,56% en 2024 y 64,28% en 2025, atribuible a un mayor control de costos y eficiencias operativas, aun considerando la apertura de una nueva sede.

La mejora en eficiencia operativa se tradujo en un fortalecimiento de la rentabilidad, reflejado en una utilidad operativa creciente, que alcanzó USD 526,7 mil a diciembre de 2025, representando el 35,72% de los ingresos. En línea con este desempeño, la generación de EBITDA mostró una tendencia favorable, pasando de USD 385,5 mil en 2022 a USD 604,5 mil en diciembre de 2025, lo que permitió mantener niveles de cobertura sobre gastos financieros acordes con los compromisos asumidos. Si bien el incremento del endeudamiento en los últimos ejercicios presionó el gasto financiero, la utilidad neta se mantuvo positiva durante todo el periodo analizado, evidenciando la capacidad de la compañía para absorber mayores costos financieros sin comprometer la sostenibilidad de sus resultados.

La estructura de activos de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se caracteriza por una elevada concentración en activos no corrientes, que representaron en promedio el 90,4% del total, principalmente derechos fiduciarios de largo plazo y propiedad, planta y equipo directamente vinculados a la operación. La materialización del proyecto en la ciudad de Quito se reflejó en un incremento relevante de la propiedad, planta y equipo entre 2024 y 2025, fortaleciendo la base operativa y el potencial de generación de ingresos futuros. Los activos corrientes mantuvieron una participación reducida y estable, sin afectar de forma material la calidad del activo total, mientras que el ROA evidenció una mejora gradual hasta alcanzar 0,73% a diciembre de 2025, consistente con el mayor nivel de rentabilidad operativa.

La estructura de financiamiento de la compañía refleja un uso combinado de recursos propios y financiamiento externo, con una tendencia gradual de fortalecimiento patrimonial. El patrimonio financió aproximadamente el 27% de los activos a diciembre de 2025, apoyado por el aumento de capital realizado en 2023 y la generación de resultados positivos. Si bien el nivel de apalancamiento se mantiene elevado, este mostró una reducción progresiva frente a ejercicios anteriores, junto con una mayor concentración de la deuda en el largo plazo, mejorando el perfil de vencimientos. La generación de flujos operativos positivos y el adecuado calce entre cuentas por cobrar y por pagar contribuyeron a mantener una estructura financiera estable y manejable.

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	2025
		REAL		PRELIMINAR
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	1.397	1.348	1.366	1.474
Utilidad operativa (miles USD)	332	286	470	527
Utilidad neta (miles USD)	6	33	29	53
EBITDA (miles USD)	385	341	522	605
Deuda neta (miles USD)	3.688	2.681	3.708	4.213
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	503	(38)	522	8
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(16)	(53)	(741)	(321)
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	183	2.528	(538)	945
Razón de cobertura de deuda DSCRC	2,11	0,13	-0,97	0,64
Capital de trabajo (miles USD)	(2.851)	(927)	(974)	(1.318)
ROE	0,45%	1,73%	1,51%	2,69%
Apalancamiento	3,68	2,26	3,38	2,68

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024, e Internos a diciembre 2025.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los siguientes:

- CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se encuentra expuesta al desempeño general de la economía ecuatoriana, en la medida en que una desaceleración económica podría afectar la actividad comercial y la capacidad de pago de sus clientes, principalmente del segmento empresarial y comercial, reduciendo la demanda por servicios de almacenamiento. No obstante, este riesgo se ve parcialmente mitigado por la naturaleza del servicio ofrecido, el cual presenta una demanda relativamente estable incluso en entornos adversos, así como por la diversificación de clientes entre segmentos empresariales, comerciales y domésticos, y por la flexibilidad contractual que permite ajustes dinámicos en ocupación y precios.
- Incrementos sostenidos en los niveles de inflación podrían generar presiones sobre los costos operativos de la compañía, particularmente en rubros como seguridad, mantenimiento, servicios básicos y personal. Asimismo, un deterioro del poder adquisitivo de los clientes podría afectar marginalmente la demanda. Este riesgo se mitiga por la capacidad de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. de trasladar parcialmente incrementos de costos a precios, dada la modalidad de contratos de corto plazo, así como por la mejora observada en eficiencia operativa y control de gastos en los últimos ejercicios.
- Cambios en el marco fiscal, tributario o regulatorio podrían incidir en los costos operativos o en la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias. Si bien este riesgo es transversal a las empresas que operan en el país, en el caso de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. su impacto se ve mitigado por el cumplimiento oportuno de sus obligaciones tributarias y societarias, así como por una estructura administrativa que le permite adaptarse de forma ordenada a eventuales modificaciones normativas.
- El deterioro de las condiciones de seguridad a nivel nacional representa un riesgo general para la actividad económica, pudiendo incrementar los costos asociados a vigilancia y protección de activos, así como afectar la percepción de los clientes. Este riesgo es mitigado por la implementación de sistemas de seguridad física y tecnológica en las instalaciones de CITYBOX MINI BODEGAS C.A., vigilancia permanente y la contratación de pólizas de seguros integrales que cubren eventos de alto impacto, reduciendo la exposición patrimonial y operativa ante incidentes.
- Variaciones al alza en las tasas de interés podrían incrementar el costo del financiamiento y presionar los resultados financieros. No obstante, este riesgo se ve moderado por la estructura de la deuda de la compañía, que incorpora financiamiento de largo plazo y obligaciones emitidas a tasa fija, así como por la capacidad de generación de EBITDA que permite atender los compromisos financieros sin afectar la continuidad operativa.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos específicos previsibles en el futuro en el sector en el que se desempeña el emisor o en sectores relacionados, los siguientes:

- CITYBOX MINI BODEGAS C.A. opera en el segmento de almacenamiento urbano, cuya demanda depende en parte de la actividad comercial, empresarial y de consumo de los hogares. Una contracción en estos segmentos podría afectar los niveles de ocupación de las unidades de almacenamiento y, por ende, los ingresos recurrentes. Este riesgo se mitiga por la diversificación de la base de clientes entre segmentos empresarial, comercial y doméstico, así como por la flexibilidad del modelo de contratos de corto plazo y la amplia gama de tamaños de bodegas, lo que permite adaptarse a cambios en la demanda y reducir la dependencia de clientes individuales.
- El crecimiento del mercado de mini bodegas podría incentivar la entrada de nuevos competidores o la expansión de operadores existentes, generando presiones sobre precios y niveles de ocupación. En el caso de CITYBOX MINI BODEGAS C.A., este riesgo se ve mitigado por su trayectoria en el mercado, la ubicación estratégica de sus instalaciones, los estándares de seguridad y servicio ofrecidos, y el reconocimiento de marca alcanzado, factores que contribuyen a la fidelización de clientes y a una menor sensibilidad competitiva frente a nuevos entrantes.

- El desarrollo y consolidación de nuevas instalaciones, como la operación en la ciudad de Quito, implica riesgos asociados a la curva de maduración del negocio, incluyendo la velocidad de ocupación y la generación gradual de ingresos. No obstante, este riesgo se encuentra mitigado por la experiencia previa de la administración en el desarrollo de proyectos similares, la replicabilidad del modelo de negocio, y la capacidad financiera de la compañía para absorber periodos de maduración sin comprometer su estabilidad operativa.
- La actividad de almacenamiento urbano conlleva riesgos operativos asociados al mantenimiento de infraestructura, seguridad de los bienes almacenados y continuidad del servicio. CITYBOX MINI BODEGAS C.A. mitiga este riesgo mediante sistemas de seguridad física y tecnológica, mantenimiento preventivo de sus instalaciones y la contratación de pólizas de seguros integrales que cubren los principales eventos de riesgo, reduciendo la exposición a pérdidas operativas y patrimoniales.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan la Emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son otros activos no corrientes. Los activos que respaldan la presente Emisión pueden ser liquidados por su naturaleza y de acuerdo con las condiciones del mercado. Al respecto:

- Los derechos fiduciarios registrados en el balance de CITYBOX MINI BODEGAS C.A., cuyo activo subyacente corresponde a inmuebles destinados a la operación de mini bodegas en Guayaquil y terrenos asociados al desarrollo inmobiliario, podrían experimentar variaciones en su valor ante la ocurrencia de siniestros o cambios en las condiciones del mercado; no obstante, este riesgo se mitiga mediante la contratación de pólizas de seguros vigentes que cubren eventos como incendio, robo, daños a equipos y responsabilidad civil, reduciendo la exposición patrimonial sobre dichos activos.

Se debe indicar que CITYBOX MINI BODEGAS C.A. no mantiene cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

INSTRUMENTO

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	A B	2.000.000	1.440 1.800	9,75% 10,00%	Trimestral	Trimestral
Saldo vigente (diciembre 2025)	Clase A: USD 1.050.470 Clase B: USD 509.468 Total: USD 1.559.937					
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Prenda hipotecaria sobre las instalaciones donde funciona el edificio Citybox Kennedy en la ciudad de Guayaquil.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con la expansión de la empresa a otras ciudades, entre ellas Quito, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar dicha inversión, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. Mantener, durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 					

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Límite de endeudamiento	Según lo dispone el literal f) del artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía CITYBOX MINI BODEGAS C.A., se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa.
Resguardo adicional	Con la aprobación de la junta de accionistas, se establece que mientras esté vigente la emisión se mantendrá el siguiente resguardo voluntario: Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
 Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

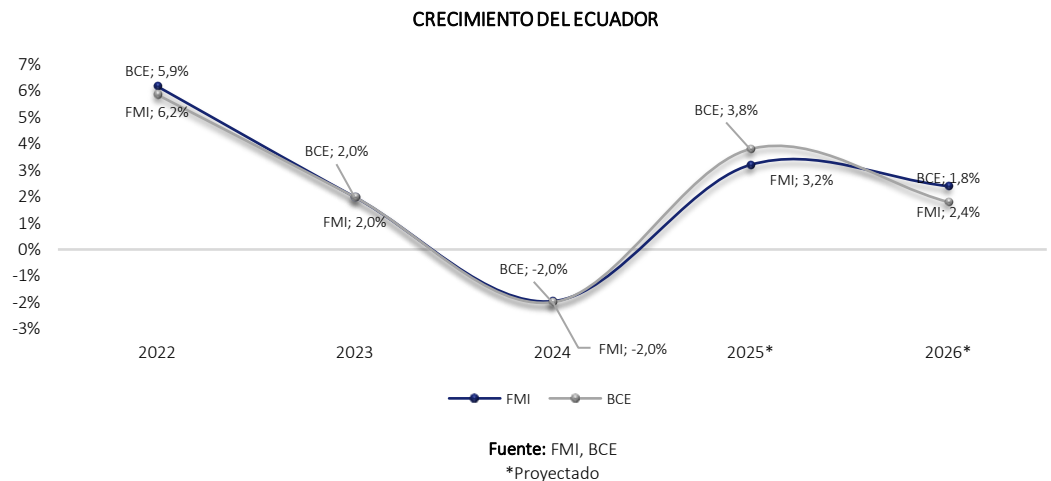
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025-2026

Contexto Mundial: La economía global crece moderadamente y de forma desigual.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga moderado, con un pronóstico de 3,2% en 2025 y 3,1% en 2026. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,5 %, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4%, en un contexto de inflación aún desigual: más alta en EE. UU. y moderada en otras regiones. La actividad global se ha beneficiado de factores transitorios, como el adelanto del comercio, pero estos se están desvaneciendo en un entorno aún volátil y marcado por tensiones comerciales, vulnerabilidades fiscales y riesgos financieros. El FMI insta a los gobiernos a restaurar la confianza mediante políticas creíbles, transparentes y sostenibles, fortaleciendo los márgenes fiscales, preservando la independencia de los bancos centrales y profundizando las reformas estructurales para sostener la estabilidad y el crecimiento a largo plazo¹.

Por otro lado, el Banco Mundial² proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,3% en 2025-2026, pero esta estabilidad oculta una tendencia preocupante: la economía mundial se está asentando en un ritmo de expansión demasiado bajo para sostener un desarrollo duradero. Las economías emergentes y en desarrollo enfrentan una lenta convergencia en ingresos respecto a las naciones avanzadas, y muchos países de bajos ingresos no lograrán alcanzar niveles de ingreso medio para 2050. Ante este escenario, se requiere una acción coordinada a nivel global y nacional que impulse un entorno más favorable, refuerce la estabilidad macroeconómica, elimine barreras estructurales y enfrente los desafíos del cambio climático para acelerar el crecimiento a largo plazo.

[Ecuador: Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 3,2% para cerrar 2025 y de 2,4% en 2026.](#)



Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2024 el PIB presentó una contracción anual de -2,00% luego de registrar tres años consecutivos de crecimiento. La economía de Ecuador atravesó un año especialmente difícil debido a una combinación de factores internos y externos. Uno de los principales problemas fue una intensa sequía, la peor en 60 años, que provocó cortes de electricidad entre abril y diciembre al disminuir la capacidad de generación hidroeléctrica, fuente clave de energía en el país³.

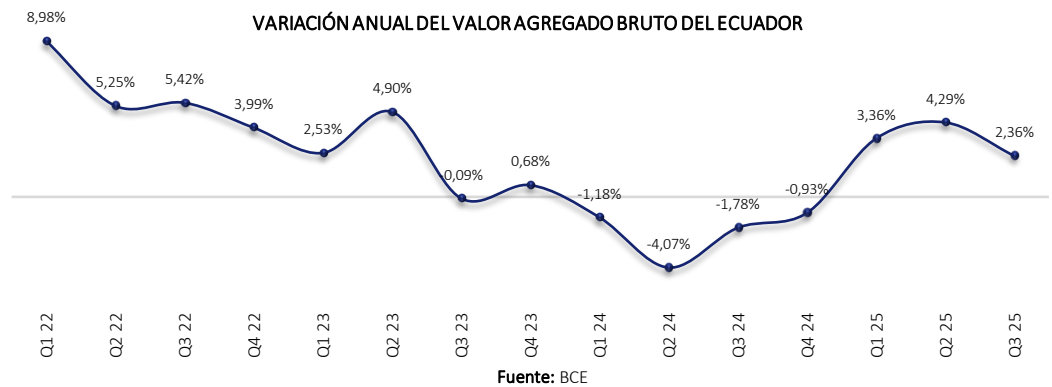
Además, en marzo de 2024 se aprobó una ley para enfrentar la crisis económica, social y de seguridad, que incluyó medidas fiscales como el aumento del IVA al 15%, el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a un 5%, y la imposición de contribuciones temporales a empresas grandes y entidades financieras. El PIB real se situó en USD 113.123 millones y el nominal en USD 124.676 millones.

En el resultado anual, tan solo cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores presentaron un desempeño negativo.

¹ FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (octubre 2025)

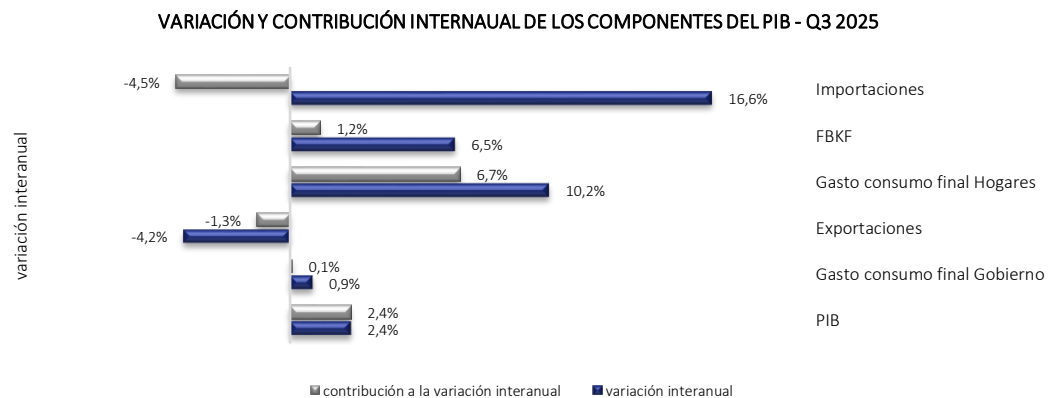
² Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2025)

³ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024



Al tercer trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 2,36% anual, impulsado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares y de la inversión, lo que refleja una dinámica favorable en la demanda interna. Desde el enfoque de la producción, el crecimiento interanual estuvo impulsado por el desempeño positivo de 15 de las 20 industrias analizadas. Entre las actividades con mayor incidencia en el resultado global destacaron: Comercio, con un crecimiento de 4,9% y una contribución de 0,74 puntos porcentuales (p.p.); Manufactura de productos alimenticios, que creció 8,8% y aportó 0,60 p.p.; Actividades financieras y de seguros, con un incremento de 8,4% y una contribución de 0,38 p.p.; y Actividades profesionales y técnicas, que registraron un crecimiento de 5,7% y 0,37 p.p. al resultado global. En conjunto, estos sectores explicaron gran parte del dinamismo observado en el VAB de la economía.⁴

Además, este desempeño positivo es coherente con la recuperación del consumo de los hogares, de las exportaciones no petroleras y de la inversión. Este resultado contrasta con lo observado en el tercer trimestre del año anterior, periodo en el que agravó la crisis eléctrica.



El consumo de los hogares creció 10,2%, explicado por un mayor volumen en la adquisición de productos alimenticios, insumos de ferretería, combustibles, vehículos y electrodomésticos, así como por el incremento en el crédito de consumo y del flujo de remesas. Por otro lado, la formación bruta de capital fijo (FBKF) aumentó 6,5%, impulsada por una mayor demanda de equipos de transporte y bienes de capital en los sectores agrícola e industrial, además del dinamismo observado en el sector de la construcción. El gasto del gobierno presentó un incremento de 0,9%, asociado principalmente a un aumento en la adquisición de bienes y servicios en el sector educativo⁴. Por otro lado, las exportaciones registraron una disminución de 4,2%, atribuida principalmente a la reducción de la producción petrolera. Las importaciones aumentaron un 16,6%, impulsadas por mayores adquisiciones externas de bienes de consumo, combustibles, materiales de construcción y materias primas, en línea con la recuperación de la actividad económica.

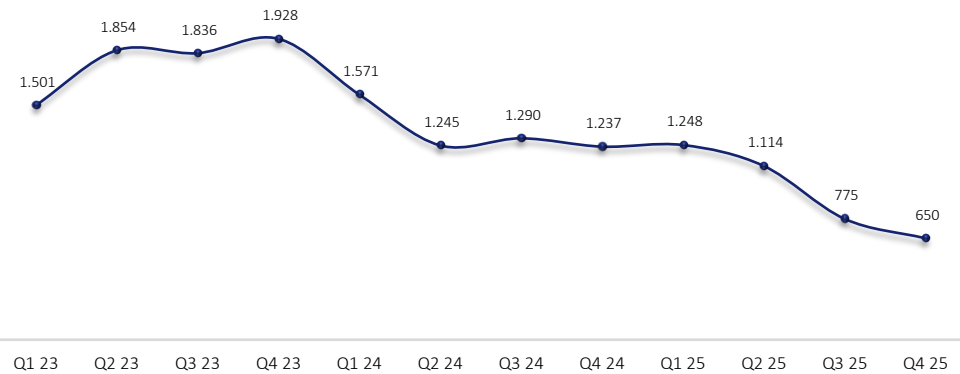
El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,2% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

⁴ BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales III 2025

EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

El riesgo país presentó una tendencia al alza en 2023 y cerró el año en torno a 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas⁵. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, debido a que las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social. No obstante, en 2024 se observó una tendencia ligeramente a la baja, cerrando el año con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando un promedio de 1.337 puntos. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa del alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024 e implementada a partir de abril, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo.

RIESGO PAÍS PROMEDIO



Fuente: BCE

En todo 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 492 puntos al 31 de diciembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, el valor más bajo desde febrero de 2018. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los mercados internacionales en la capacidad del país de cumplir sus obligaciones de deuda. Uno de los motivos de esta tendencia son la aprobación reciente de varias leyes clave por el gobierno (como las de Integridad Pública, Inteligencia y Transparencia), lo que potencia la imagen de estabilidad institucional⁶. El Gobierno de Daniel Noboa prevé volver a buscar deuda externa en el mercado de bonos a mediados de 2026, si el riesgo país cae entre 300 y 400 puntos, ha señalado la ministra de Economía y Finanzas, Sariha Moya⁷.

NIVELES DE CRÉDITO

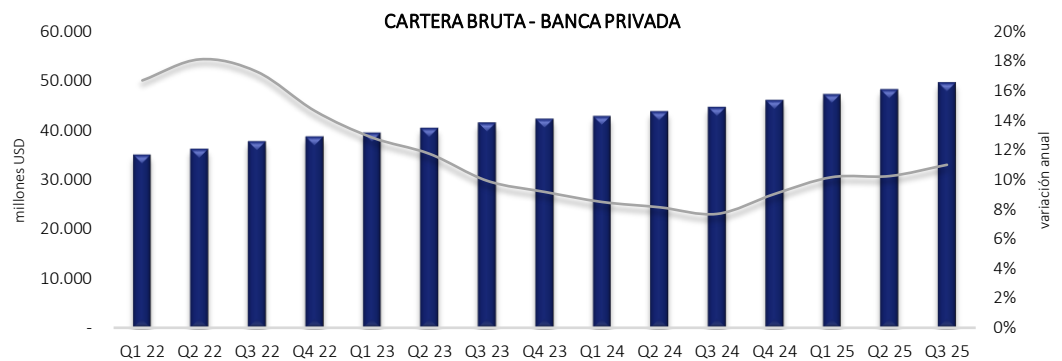
En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%, microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública).⁸ En 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 45.934 millones, un 9,03% mayor al valor de 2023. Considerando que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2024, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional aumentó en 16,07% a pesar de que factores como la inestabilidad política y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo. Las industrias que más crédito recibieron en el año fueron el Comercio; Industrias Manufactureras; Consumo; Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca, y; Actividades Financieras y de Seguros.

⁵ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default'.

⁶ <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-ecuador-caida-daniel-noboa-record-104706/>

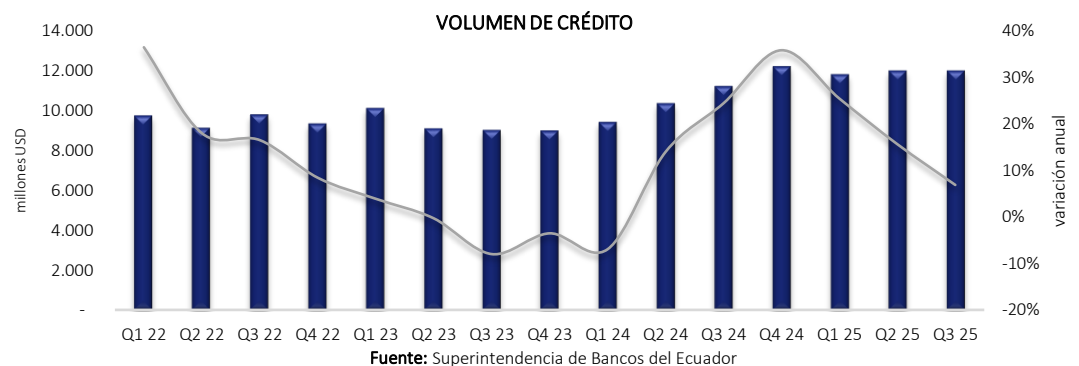
⁷ <https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-500puntos-ecuador-deuda-externa-112322/>

⁸ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A septiembre de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 11% anual, cifra que podría sugerir un mayor dinamismo del crédito otorgado por parte de la banca privada. De hecho, el volumen de crédito aumentó en 15,44% anual entre enero y septiembre de 2025, impulsado por los sectores Comercio al por mayor y al por menor; Industrias manufactureras; Consumo - no productivo; Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; y Actividades de servicios administrativos y de apoyo, los mismo que representaron 74,43% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

La evolución del crédito para cerrar 2025 y de cara a 2026 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La economía ecuatoriana entró a un proceso de contracción económica en el primer trimestre de 2024, el cual se mantuvo a lo largo de ese año. La baja inversión privada e inversión extranjera directa, junto a la caída de la inversión pública, crisis en el sector petrolero y empleo estancado, son algunos de los factores por los que la economía entró en recesión en el primer semestre de 2024, según el informe publicado en julio de 2024 por el BCE.

En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética tras la de finales de 2023, crisis que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. Desde octubre de 2024, un nuevo periodo de estiaje causó que los racionamientos energéticos empeoren, llegando a sumar 14 horas diarias en la mayoría de las regiones del país e incluso de 24 horas en ciertas zonas industriales. El déficit de generación eléctrica se estimó en alrededor de 1.747 megavatios, similar a la potencia total del mayor complejo hidroeléctrico del país, Paute Integral (1.757 megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.⁹ Ante esta situación, el presidente Daniel Noboa, la ministra de Energía y Minas y varios actores del gobierno buscan soluciones como la compra de electricidad a privados o al gobierno colombiano. Los resultados consolidados por el BCE muestran que, del total de empresas encuestadas, un 57,7% declararon algún tipo de afectación. Por sector, el porcentaje fue superior en manufactura (69,8%) y comercio (58,1%), mientras que en construcción y servicios este valor estuvo cercano a 50,0%. Del total de empresas afectadas, un 21,1% se concentró en el sector de manufactura, seguidas por comercio

⁹ <https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/>

(18,3%) y servicios (15,8%). De forma agregada, las pérdidas ascendieron a USD 1.916 millones. A nivel de sector económico, las mayores pérdidas se registraron en comercio con USD 763 millones, manufactura con USD 380 millones y servicios con USD 374 millones.¹⁰

Sin embargo, la economía del Ecuador marca una clara tendencia de recuperación y crecimiento en el primer semestre de 2025. En el segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana consolidó su proceso de recuperación, registrando un crecimiento interanual del PIB de 4,3%, tendencia que se mantuvo con un crecimiento de 2,4% en el tercer trimestre. Este resultado se sustentó principalmente en el dinamismo del sector no petrolero, donde 15 de las 20 industrias mostraron variaciones positivas, lo que evidencia una recuperación en la estructura productiva nacional. Entre las actividades que reportaron mayores tasas de crecimiento se encuentran: Pesca y acuicultura (18,6%); Suministro de electricidad y agua (14,1%); Manufactura de productos alimenticios (8,8%); Actividades financieras y seguros (8,4%); Manufactura de productos no alimenticios (6,4%); Construcción (6,2%)⁴.

Desde la perspectiva del gasto el crecimiento económico estuvo impulsado principalmente por el Gasto de Consumo Final de los Hogares, favorecido por el aumento del crédito, el mayor flujo de remesas y el dinamismo del comercio minorista. Asimismo, la Formación Bruta de Capital Fijo mostró una evolución favorable, reflejando una mayor inversión en construcción, maquinaria y equipo, y bienes de capital destinados a los sectores productivos.

En definitiva, el Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; las elecciones en 2025 causaron incertidumbre en el primer trimestre del año, tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos y las crisis de inseguridad y energéticas son algunos de los factores decisivos. Según el informe de perspectivas para la economía del hemisferio occidental del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador crecerá un 3,2% en 2025, ubicándose como la tercera con mayor crecimiento proyectado en Sudamérica, solo por detrás de Argentina y Paraguay. El organismo destaca que este buen desempeño se da pese a desafíos como la caída de la producción petrolera, y lo atribuye a factores como el buen comportamiento de las exportaciones no petroleras, la entrada considerable de remesas y la ejecución satisfactoria de políticas fiscales respaldadas por el programa de crédito del FMI.

De cara al cierre de 2025 y a 2026, las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

PIB ECUADOR	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	3,8%	1,8%	-4,4 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,42%	0,72%	-0,70 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	5,03%	0,83%	-4,20 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	36,1%	37,0%	0,90 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	3,7%	3,2%	-0,50 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	69,65	63,53	-8,79%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.211	727	-39,97%
Ventas netas acumuladas (millones USD)	229.065	238.210	244.455	153.805	165.017	7,29%

Fuente: BCE, INEC

SECTOR EXTERNO	2022	2023	2024	ENERO-SEPT 2024	ENERO-SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	25.410	27.337	7,58%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	7.385	5.907	-20,02%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	18.025	21.430	18,89%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	20.293	22.646	11,60%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	5.117	4.691	-8,33%

Fuente: BCE

¹⁰ BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	30.080	32.982	9,65%
Cuasidinerio - millones USD	45.120	49.855	57.023	54.538	63.577	16,57%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	84.617	96.558	14,11%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.995	29.209	0,74%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,62	2,90	2,97	2,92	3,31	0,39 p.p.
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	8.578	8.322	-2,97%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.798	5.820	-14,38%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,68	8,00	-3,68 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,70	7,46	8,25	5,73	-2,52 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2022	2023	2024	ENERO-SEPT 2024	ENERO-SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	45.199	43.610	46.177	17.584	17.484	-0,57%
Gastos fiscales acumulados	45.223	47.883	47.810	18.208	20.253	11,23%
Resultado fiscal	-24	-4.274	-1.633	-660	-2.769	319,55%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

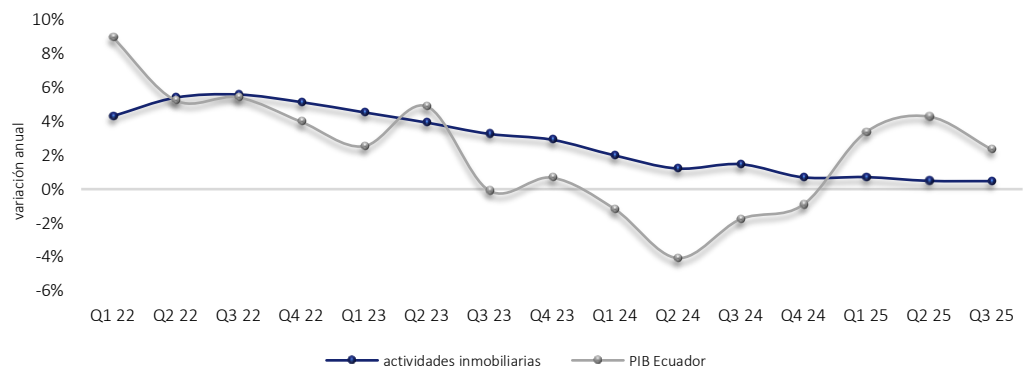
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa la demanda interna y estimula el crecimiento urbano planificado, además de ofrecer una vía concreta para mejorar la calidad de vida mediante el acceso a vivienda digna. En un país con alto déficit habitacional, fortalecer este sector no solo contribuye al crecimiento económico sostenible, sino que también cumple una función social esencial. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento positivas, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

CRECIMIENTO

Desde 2022, el crecimiento de las actividades inmobiliarias¹¹ ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2022 y 2024, evidenciado en un crecimiento que pasó de 5,11% en 2022 a 3,66% en 2023 y finalmente a 1,34% en 2024. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cuál la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda⁷ en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI¹².

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

¹¹ La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

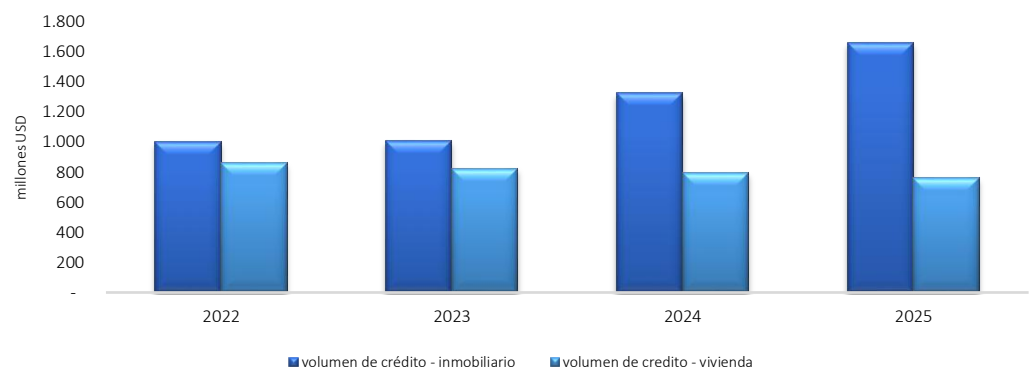
¹² BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

Al tercer trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,47% en comparación con el mismo período del año anterior.

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. Tras la reactivación económica, en 2022 el crédito a actividades inmobiliarias incrementó 34,38% y superó niveles prepandemia, mientras que el crédito a vivienda incrementó 17,68%. Sin embargo, en 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual. Esta cifra pasó a ser negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. Las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Internacional S.A., y Banco Bolivariano C.A. y las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó 3,64% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA

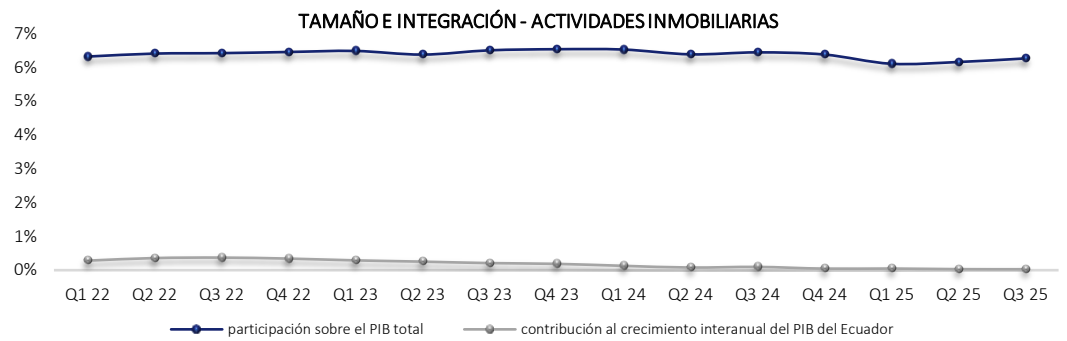


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

En el año 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 25,39% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A, Banco Internacional S.A y Banco Guayaquil S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -4,14% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,40% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al tercer trimestre de 2025, la participación fue de 6,27% mientras que el sector aportó en 0,03% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La incertidumbre política en el primer trimestre de 2025 ante las elecciones presidenciales, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad son factores claves que inciden en la demanda de vivienda propia y en la oferta de créditos, vinculada a un incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que ha elevado el costo de financiamiento externo para los bancos¹³.

Bajo la misma línea, la participación de mercado del BIESS en créditos hipotecarios ha disminuido desde 2024, lo que preocupa al sector, considerando que es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país. Según el reporte de la entidad, ese año se colocaron 1.190,3 millones de dólares en créditos para compra de vivienda, representando una caída significativa en los últimos 10 años¹⁴. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025¹⁵. El objetivo es entregar más de 20.000 préstamos para vivienda, duplicando la cifra alcanzada en 2024, cuando entregó 8.500 de estos créditos. Para lograrlo, el BieSS firmó el 26 de marzo un convenio estratégico con el clúster Constructores Positivos, estableciendo cuatro ejes de trabajo: campañas de difusión segmentada, análisis de datos para identificar zonas de alta demanda, ajustes periódicos en las condiciones crediticias y colaboración con el sector privado para dinamizar el mercado inmobiliario. Además, el mismo mes se lanzó el programa "Vivienda Premier", dirigido a afiliados, jubilados y pensionistas del IESS, con una tasa fija muy competitiva del 4,99% anual para viviendas nuevas.

Por otro lado, durante 2025 se evidenció una recuperación en el sector inmobiliario, con dinámicas distintas entre las principales ciudades; según datos del portal Plusvalía¹⁶. Guayaquil experimentó estabilidad en los precios de venta y un crecimiento en el dinamismo de los arriendos, manteniendo valores competitivos y atractivos para inversión, mientras que Quito también registró crecimiento moderado, impulsado principalmente por un fuerte aumento de los alquileres tras un 2024 más débil en ventas, con zonas como Cumbayá e Iñaquito liderando en costos y rentas; en general, el sector refleja recuperación de precios, mayor actividad de arrendamientos y oportunidades diferenciadas según la ciudad y la tipología de inmueble.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente¹⁷. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para cerrar los datos de 2025 y para años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de

¹³<https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#:~:text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publicadas%20en%20octubre%20de%202023.>

¹⁴ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/sector-construccion-ecuador-enfrenta-panorama-desafiante-para-2025.html>

¹⁵ <https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/bieSS-duplicar-creditos-hipotecarios/>

¹⁶ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

¹⁷ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuadoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias¹⁸ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

INDICADORES	2022	2023	2024	2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	3,45%	1,33%
Inflación vivienda multifamiliar variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	0,19%	-3,64%
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	0,30%	-1,96%
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	1,51%	0,79%
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	38,80%	4,80%
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	5,10%	1,40%
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	10,63%	-0,23%
Tasa activa referencial – VIP	4,96%	4,97%	4,99%	4,99%	0,00%
Tasa activa referencial – VIS	4,98%	4,97%	4,99%	4,99%	0,00%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

INDICADORES	2022	2023	2024	NOV 2024	NOV 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	8.495	9.199	9.249	7.774	8.305	6,83%

Fuente: Ministerio de Producción

POSICIÓN COMPETITIVA

CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se dedica a la prestación de servicios de almacenaje dirigidos tanto a clientes particulares como corporativos, contando con ubicaciones estratégicas en las zonas de Guayaquil y Samborondón. Dentro de su entorno competitivo, la Compañía enfrenta la presencia de operadores relevantes del sector, entre los que se destacan Minibodegas Ecuador, Storage Plus, Bodegas Seguras, Guayaquil Storage y Bodegas Urbanas. No obstante, CITYBOX MINI BODEGAS C.A. presenta una ventaja competitiva sustentada en su trayectoria de más de 15 años en el mercado, así como en un modelo de negocio enfocado en la flexibilidad operativa y en altos estándares de seguridad para sus clientes.

Conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) publicada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y de acuerdo con el Ranking de Compañías vigente, al cierre del ejercicio 2024 se registran un total de 1.065 empresas constituidas dentro de esta actividad económica. En este contexto, CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se ubica en la posición 47 en función de su nivel de activos, lo cual evidencia una posición competitiva favorable y coherente con el tamaño y la dinámica del sector al que pertenece.

COMPETENCIA (DICIEMBRE 2024)	INGRESO POR VENTAS (USD)	ACTIVO (USD)	PATRIMONIO (USD)	UTILIDAD DEL EJERCICIO (USD)	ROE
Adlimpsa S.A.	1.750.542	181.625	1.132	-35	-3,08%
Inmobiliaria Bienes Marpu Marpubienes S.A.	1.617.710	9.568.882	6.373.820	374.972	5,88%
Administracion Jaibole S.A.	1.606.346	880.069	517.402	508.250	98,23%
Parraguera S.A.	1.586.401	25.661.960	4.100.892	-16.374	-0,40%
Administradora Integral De Propiedades S.A.	1.563.658	1.243.027	1.051.114	12.084	1,15%
Adinprosa	1.516.703	14.043.767	11.752.226	481.574	4,10%
Predios Y Construcciones Sa Preconsa	1.506.958	11.533.541	2.545.573	729.697	28,67%
Negoim Cia.Ltda.	1.408.461	5.592.305	5.512.592	34.237	0,62%
Emporio Emcosa S.A.S.	1.408.461	5.592.305	5.512.592	34.237	0,62%
CITYBOX MINI BODEGAS C.A.	1.369.724	8.427.579	1.924.883	29.035	1,51%
Letrust S.A.	1.335.956	14.647.893	11.170.912	-293.085	-2,62%
Servicios Inmobiliarios Y Comerciales S.A Incoservi	1.294.205	245.721	84.365	37.941	44,97%
Tecdiar S.A.	1.263.055	493.938	169.832	43.471	25,60%
Inmobiliaria Cortez Sa	1.261.213	6.740.206	4.280.815	182.798	4,27%
Inmapapel S.A.	1.214.882	2.291.525	2.175.750	696.681	32,02%
Sociedad-Sam S.A.S.	1.213.136	7.982.827	3.463.834	42.796	1,24%
Urbanizacion Mocoli Golf Club S.A. Mogolfur	1.210.011	181.298	3.278	-6	-0,18%
Inmobiliaria Gavich Sa	1.207.769	6.916.861	6.356.031	458.145	7,21%

Fuente: SCVS

Con base en el entorno sectorial y en su posición competitiva, los principales riesgos para CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se concentran, en primer lugar, en la dependencia del desempeño general del sector inmobiliario, el cual, si bien mantiene crecimiento positivo, ha mostrado una desaceleración significativa entre 2022 y 2024, condicionada por la incertidumbre política, la inseguridad y las restricciones en el acceso al crédito, factores que pueden incidir

¹⁸ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

en la demanda de servicios de almacenaje, especialmente por parte de clientes corporativos y del segmento inmobiliario. Adicionalmente, el aumento y la volatilidad de las tasas de interés, junto con la menor colocación de crédito hipotecario en particular por parte del BIESS, podrían limitar el dinamismo de nuevas inversiones y proyectos, afectando indirectamente la ocupación y rotación de bodegas. En el plano competitivo, pese a su trayectoria y ventajas operativas, la Compañía enfrenta un mercado atomizado y con presencia de operadores relevantes, lo que implica presión sobre precios, necesidad de mantener elevados estándares de servicio y mayores esfuerzos comerciales para sostener su participación. Finalmente, la concentración geográfica de sus operaciones en Guayaquil y Samborondón expone a CITYBOX a riesgos asociados a condiciones económicas, de seguridad y de demanda específicas de estas zonas, lo que podría impactar sus ingresos en escenarios adversos del entorno local.

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

CITYBOX MINI BODEGAS C.A. es una empresa especializada en el alquiler de bodegas, ofreciendo a los clientes la flexibilidad de elegir el tamaño y la duración del alquiler sin necesidad de compromisos a largo plazo. Proporciona seguridad monitoreada las 24 horas, con un cerco eléctrico y dos puntos de vigilancia permanente para garantizar la máxima protección de las pertenencias.

2026 ACTUALIDAD	Con más de 15 años en el mercado, CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se ha consolidado como una empresa líder en servicios de almacenaje. Atendiendo al sector empresarial, comercial y doméstico, ofreciendo soluciones de almacenamiento en ubicaciones estratégicas dentro de la ciudad de Guayaquil y se expande a la ciudad de Quito.
2023 AUMENTO DE CAPITAL	El 11 de diciembre, la Junta General de Accionistas de la compañía aprueba aumentar el capital suscrito en USD 623,32 mil, totalizando los USD 1,88 millones mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias y normativas.
2014 REACTIVACIÓN	La SCVS resuelve reactivar a la compañía después de haber superado la causal de disolución y estar al día en sus obligaciones societarias.
2008 CONSTITUCIÓN	CITYBOX MINI BODEGAS C.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 9 de julio y fue inscrita el 20 de agosto en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

A la fecha del presente informe, la compañía está representada por 1.884.392 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una. En lo que respecta al compromiso de los accionistas, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que éstos están comprometidos con la empresa debido a que existe un apoyo constante por parte del grupo empresarial al que pertenece y a la fortaleza patrimonial que mantiene la compañía evidenciada por el aumento de capital realizado en diciembre 2023.

CITYBOX MINI BODEGAS C.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas	Ecuador	1.258.392	66,77%
Golden South Group LLC.	EE. UU	626.331	33,23%
Total		1.884.723	100,00%
GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A. GRUAMAZONAS	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Golden South Group LLC.	EE. UU	6.333.897	100,00%
Parra Boyd Simón Antonio	Ecuador	100	0,00%
Total		6.333.997	100,00%
GOLDEN SOUTH GROUP LLC	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Golden South Holding LLC	EE. UU	-	-

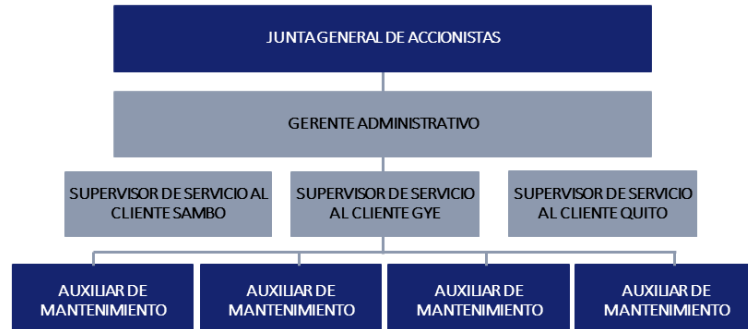
Fuente: SCVS

En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que en definitiva conforman la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial evidenciada a través de las numerosas compañías que administran y/o son dueñas.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Soroa S.A.	Accionariado Administración	Activa
Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.	Accionariado	Activa
Colcordes S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	Accionariado	Activa

Fuente: SCVS

A la fecha del presente informe, CITYBOX MINI BODEGAS C.A. emplea a 9 empleados distribuidos en diversas áreas y cargos. Estos empleados están capacitados y se dedican a actualizar continuamente sus habilidades mediante programas de formación y desarrollo. La administración de la compañía está a cargo del Coordinador General y la Gerencia General está a cargo del Grupo Empresarial Amazonas S.A.



Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

Con la finalidad de mantener un adecuado manejo de la información la compañía dispone de diversos sistemas informáticos y tecnológicos, siendo los principales los siguientes:

- **Servidores Físicos y Virtuales:** Sistema de respaldo NAS, respaldos semanales de información en servidores, incluyendo bases de datos e imágenes completas de cada servidor.
- **Sistema Panacea (Sistema de Nómina y Contable):** Soporte de mantenimiento del sistema, resolución de casos y atención de nuevos requerimientos.

A la fecha del presente informe, el certificado de cumplimiento de obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social no registra obligaciones patronales en mora, con el Servicio de Renta Internas se encuentra al día en todas sus obligaciones. En lo que respecta al certificado del buró de crédito, este demuestra que la compañía, no registra demandas judiciales por deudas, no registra cartera castigada ni saldos vencidos. Además, no registra operaciones como codeudor por lo que no compromete en forma alguna la solvencia y liquidez de la empresa. Cabe mencionar que a la fecha la compañía no mantiene juicios laborales, evidenciando que bajo un orden de prelación la compañía no tiene compromisos pendientes que podrían afectar los pagos del instrumento en caso de quiebra o liquidación.

NEGOCIO

CITYBOX MINI BODEGAS C.A. es una empresa enfocada en el arriendo de bodegas urbanas al sector empresarial, comercial y doméstico con ubicaciones estratégicas dentro de la ciudad de Guayaquil, convirtiéndose en un centro de almacenaje para particulares y empresas, ubicado en el sector de la Kennedy y Samborondón. Actualmente está en funcionamiento las bodegas en Quito con la finalidad de seguir mitigando el problema de espacio mediante bodegas de diferentes tamaños.

LÍNEA DE NEGOCIO	ÁREA DE BODEGAS	
ARRENDAMIENTO DE MINI BODEGAS	Edificio matriz Kennedy	Sucursal Samborondón
	▪ Categoría UL: 2m ² aproximados	▪ Categoría UL: 2m ² aproximados
	▪ Categoría A: 4 m ² aproximados	▪ Categoría A: 4 m ² aproximados
	▪ Categoría B: 6 m ² aproximados	▪ Categoría B: 6 m ² aproximados
	▪ Categoría C: 8 m ² aproximados	▪ Categoría C: 8 m ² aproximados
	▪ Categoría D: 9 m ² aproximados	▪ Categoría D: 9 m ² aproximados
	▪ Categoría E: 11 m ² aproximados	▪ Categoría E: 11 m ² aproximados
	▪ Categoría F: 13 m ² aproximados	▪ Categoría F: 13 m ² aproximados
	▪ Categoría G: 20 m ² aproximados	▪ Categoría G: 20 m ² aproximados
		▪ Categoría H: 24 m ² aproximados

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

La estrategia de CityBox Mini Bodegas C.A. se encuentra enfocada en la expansión geográfica progresiva a nivel nacional, apalancada en un modelo de negocio de ingresos recurrentes y altos niveles de ocupación. Durante 2024, la compañía inició su proceso de expansión fuera de Guayaquil con la puesta en marcha del proyecto CityBox Mini

Bodegas C.A. en el norte de la ciudad de Quito, cuyas instalaciones cuentan con más de 200 unidades de almacenamiento y han sido desarrolladas bajo los mismos estándares de calidad en infraestructura, seguridad y servicio que caracterizan a la marca.

Hacia los siguientes años, la estrategia contempla la consolidación operativa de la sede de Quito, mediante el incremento gradual de sus niveles de ocupación, así como la optimización de las operaciones existentes en Guayaquil y Samborondón, priorizando eficiencia operativa y control de costos. Adicionalmente, la administración mantiene dentro de su planificación de mediano plazo la evaluación de nuevos proyectos de expansión, entre ellos el desarrollo de una instalación similar en la ciudad de Cuenca, sujeta a las condiciones del mercado y a la capacidad financiera de la compañía.

RIESGO OPERATIVO

Para mitigar el riesgo operacional, la compañía cuenta con pólizas de seguros de diversa índole que ofrecen amplias coberturas.

RAMOS – PÓLIZA DE SEGUROS	COMPAÑÍA ASEGURADORA	FECHA VENCIMIENTO
Incendio	Equisuiza Seguros S.A.	11/11/2026
Rotura de maquina	Equisuiza Seguros S.A.	11/11/2026
Robo y asalto	Equisuiza Seguros S.A.	11/11/2026
Equipo Electrónico	Equisuiza Seguros S.A.	11/11/2026
Responsabilidad social	Equisuiza Seguros S.A.	11/11/2026

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

PRESENCIA BURSÁTIL

Hasta la fecha del presente informe CITYBOX MINI BODEGAS C.A. mantiene vigente la Primera Emisión de Obligaciones en el Mercado de Valores.

INSTRUMENTOS EMITIDOS	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Primera Emisión de Obligaciones	2024	SCVS-INMV-DNAR-2024-00015636	2.000.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido CITYBOX MINIBODEGASC.A. en circulación en el Mercado de Valores.

INSTRUMENTOS EMITIDOS	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Primera Emisión de Obligaciones	92	7	2.000.000

Fuente: SCVS

CITYBOX MINI BODEGAS C.A. mantiene una estructura de gobierno y administración sólida y alineada a su modelo de negocio, con la Gerencia General ejercida por el Grupo Empresarial Amazonas S.A., lo que le permite beneficiarse de la experiencia, respaldo estratégico y fortaleza patrimonial del grupo controlador, evidenciada, entre otros aspectos, por el aumento de capital realizado en diciembre de 2023. La compañía se especializa en el arrendamiento de mini bodegas urbanas dirigidas a los segmentos empresarial, comercial y doméstico, bajo un esquema de ingresos recurrentes, diversificación de clientes, flexibilidad contractual y ubicaciones estratégicas en Guayaquil, Samborondón y Quito, factores que contribuyen a una adecuada previsibilidad y estabilidad de los flujos operativos. En materia de riesgo operacional, la administración ha implementado mecanismos de mitigación consistentes con su actividad, sustentados en sistemas de seguridad física y tecnológica, así como en la contratación de pólizas de seguros integrales con una aseguradora de reconocido prestigio, que cubren riesgos de incendio, rotura de maquinaria, robo y asalto, equipos electrónicos y responsabilidad civil, todas vigentes hasta noviembre de 2026, reduciendo de forma significativa la exposición a eventos de alto impacto. Adicionalmente, la compañía ha fortalecido su perfil financiero mediante su participación en el Mercado de Valores, donde la Primera Emisión de Obligaciones fue colocada en su totalidad, evidenciando capacidad de acceso a financiamiento bursátil, confianza del mercado inversionista y una adecuada gestión de sus compromisos como emisor.

INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2024 aprobó la Primera Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 2.000.000,00 dividida en dos clases.

Aprobada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00015636, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 19 de noviembre de 2024. El agente colocador inició la colocación de la Emisión el 12 de diciembre de 2024, logrando colocar USD 2.000.000, es decir, el 100% de la emisión.

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	A B	2.000.000	1.440 1.800	9,75% 10,00%	Trimestral	Trimestral
Saldo vigente (diciembre 2025)	Clase A: USD 1.050.470 Clase B: USD 509.468 Total: USD 1.559.937					
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Hipoteca sobre las instalaciones donde funciona el edificio Citybox Kennedy.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con la expansión de la empresa a otras ciudades, entre ellas Quito, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar dicha inversión, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.					
Valor nominal	USD 1,00					
Rescates anticipados	No serán rescatables anticipadamente, ni sorteables.					
Underwriting	No se contempla contrato de <i>underwriting</i> .					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. Mantener, durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 					
Límite de endeudamiento	Según lo dispone el literal f) del artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía CITYBOX MINI BODEGAS C.A., se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa.					
Resguardo adicional	Con la aprobación de la junta de accionistas, se establece que mientras esté vigente la emisión se mantendrá el siguiente resguardo voluntario: Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las tablas de amortización se basan en el monto total colocado:

AMORTIZACIÓN CLASE A	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	12/03/2025	1.400.626	87.539	34.140	121.679	1.313.087
2	12/06/2025	1.313.087	87.539	32.006	119.546	1.225.548
3	12/09/2025	1.225.548	87.539	29.873	117.412	1.138.009
4	12/12/2025	1.138.009	87.539	27.739	115.278	1.050.470
5	12/03/2026	1.050.470	87.539	25.605	113.144	962.930
6	12/06/2026	962.930	87.539	23.471	111.011	875.391
7	12/09/2026	875.391	87.539	21.338	108.877	787.852
8	12/12/2026	787.852	87.539	19.204	106.743	700.313
9	12/03/2027	700.313	87.539	17.070	104.609	612.774
10	12/06/2027	612.774	87.539	14.936	102.475	525.235
11	12/09/2027	525.235	87.539	12.803	100.342	437.696
12	12/12/2027	437.696	87.539	10.669	98.208	350.157
13	12/03/2028	350.157	87.539	8.535	96.074	262.617
14	12/06/2028	262.617	87.539	6.401	93.940	175.078

AMORTIZACIÓN CLASE A	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
15	12/09/2028	175.078	87.539	4.268	91.807	87.539
16	12/12/2028	87.539	87.539	2.134	89.673	-

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

AMORTIZACIÓN CLASE B	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	24/04/2025	599.374	29.969	14.984	44.953	569.405
2	24/07/2025	569.405	29.969	14.235	44.204	539.437
3	24/10/2025	539.437	29.969	13.486	43.455	509.468
4	24/01/2026	509.468	29.969	12.737	42.705	479.499
5	24/04/2026	479.499	29.969	11.987	41.956	449.531
6	24/07/2026	449.531	29.969	11.238	41.207	419.562
7	24/10/2026	419.562	29.969	10.489	40.458	389.593
8	24/01/2027	389.593	29.969	9.740	39.709	359.624
9	24/04/2027	359.624	29.969	8.991	38.959	329.656
10	24/07/2027	329.656	29.969	8.241	38.210	299.687
11	24/10/2027	299.687	29.969	7.492	37.461	269.718
12	24/01/2028	269.718	29.969	6.743	36.712	239.750
13	24/04/2028	239.750	29.969	5.994	35.962	209.781
14	24/07/2028	209.781	29.969	5.245	35.213	179.812
15	24/10/2028	179.812	29.969	4.495	34.464	149.844
16	24/01/2029	149.844	29.969	3.746	33.715	119.875
17	24/04/2029	119.875	29.969	2.997	32.966	89.906
18	24/07/2029	89.906	29.969	2.248	32.216	59.937
19	24/10/2029	59.937	29.969	1.498	31.467	29.969
20	24/01/2030	29.969	29.969	749	30.718	(0)

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

Mientras se encuentran en circulación las obligaciones, las personas jurídicas deberán mantener resguardos a la emisión, por lo que GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. ha verificado que se cumplen las garantías y resguardos. Cabe señalar que el incumplimiento de los resguardos antes mencionados dará lugar a declarar de plazo vencido todas las emisiones.

RESGUARDOS DE LEY	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.	Con corte diciembre 2025, la empresa mostró un índice dentro del compromiso adquirido, siendo la relación activos reales/ pasivos de 1,33.	CUMPLE
No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora	No se han repartido dividendos, y no hay obligaciones en mora.	CUMPLE
Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos depurados sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1,25.	Al 31 de diciembre de 2025, la compañía presentó una cobertura de activos depurados sobre obligaciones en circulación de 3,36 veces, cumpliendo así lo determinado en la normativa.	CUMPLE

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa.	Con corte diciembre 2025, la empresa mostró un índice dentro del compromiso adquirido, siendo la relación pasivos con costo/Activos de 58%.	CUMPLE

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

RESGUARDOS VOLUNTARIOS	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5.	Con corte diciembre 2025, la empresa mostró un índice de cobertura superior a 1,57.	CUMPLE

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

GARANTÍA ESPECÍFICA

La compañía CITYBOX MINI BODEGAS C.A., en su calidad de constituyente, y el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., en su calidad de representante de los obligacionistas, constituyeron una garantía hipotecaria destinada a respaldar la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo.

El garante hipotecario constituyó a favor del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. una hipoteca abierta, junto con prohibición voluntaria de enajenar y gravar, así como anticresis, sobre los terrenos e instalaciones donde funciona el edificio CITYBOX Kennedy, por un valor comercial de USD 2.744.009,60, el cual cubre aproximadamente el 176% del saldo vigente de la emisión a diciembre, configurando una garantía específica con una holgada cobertura para los obligacionistas.

ACTIVOS DEPURADOS

La presente Emisión de Obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva a analizar la estructura de los activos de la compañía. Al 31 de diciembre de 2025, la compañía posee un total de activos de USD 7,28 millones, de los cuales USD 5,25 millones fueron activos depurados, siendo la relación entre activos depurados y monto de obligaciones en circulación igual a 3,36 veces, cumpliendo así lo determinado en la normativa.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. verificó la información del certificado de activos depurados de la empresa, con información financiera cortada al 31 de diciembre de 2025, evidenciando que la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación en instrumentos amparados por garantía general debe mantener una razón mayor o igual a 1,25. Se entienden como activos depurados “Al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias”.

ACTIVOS DEPURADOS (DICIEMBRE 2025)	MONTO (USD)
Activo Total	7.277.746
(-) Activos o impuestos diferidos	27.008
(-) Activos gravados	2.003.306
(-) Activos en litigio	
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el emisor	
Total Activos Depurados	5.247.431
Saldo de obligaciones en circulación	1.559.937
Cobertura Activos Depurados / Obligaciones en circulación	3,36

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

Por otro lado, “El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización de flujos de fondos de bienes que se espera que existan, de emisiones de obligaciones de largo y corto plazo de un mismo originador y/o emisor, además del monto en circulación como aceptante de facturas comerciales negociables, no podrá ser superior al doscientos por ciento (200%) de su patrimonio. De excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran por lo menos en un ciento veinte por ciento (120%) el monto excedido”.

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el valor de la Primera Emisión de Obligaciones de CITYBOX MINI BODEGAS C.A., así como de los valores que mantiene en circulación, representa 39,43% del 200% del patrimonio al 31 de diciembre de 2025 y 78,86% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO

MONTO

(DICIEMBRE 2025)	(USD)
Patrimonio	1.978.103
200% Patrimonio	3.956.205
Aceptante de Facturas Comerciales Negociables	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	1.559.937
Nueva Emisión de Obligaciones	-
Total Emisiones	1.559.937
Total Emisiones/200% Patrimonio	39,43%

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A.

En conjunto, la Primera Emisión de Obligaciones de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. presenta una estructura adecuada y consistente con el perfil del emisor, respaldada por resguardos financieros exigibles y voluntarios, un límite de endeudamiento definido y una garantía específica hipotecaria que mantiene una holgada cobertura sobre el saldo vigente de la emisión. La colocación total de los valores en el Mercado de Valores, junto con el cumplimiento oportuno de los compromisos asumidos y la adecuada gestión del servicio de la deuda, reflejan un manejo prudente del instrumento y fortalecen la protección de los obligacionistas. Estos elementos permiten contextualizar el análisis histórico del emisor que se presenta a continuación.

PERFIL FINANCIERO

PERFIL HISTÓRICO

El presente análisis financiero fue realizado con base en los Estados Financieros Auditados de los años 2022 y 2024 auditados por OHM & CO. CÍA. LTDA. Auditores y Consultores y 2023 auditados por UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda. Estos informes de auditoría no presentaron salvedades en su opinión. Adicionalmente se analizaron los Estados Financieros Internos con corte a diciembre 2025.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

CITYBOX MINI BODEGAS C.A. se dedica al arrendamiento de bodegas y cualquier otro inmueble inclusive las comprendidas bajo el régimen de propiedad horizontal, al cierre del año 2024, cuenta con un edificio matriz ubicado en el sector de la Kennedy, una sucursal en Samborondón, ambas propiedades en la ciudad de Guayaquil, además de un edificio en la ciudad de Quito inaugurado en el año 2025.

Los ingresos se mantuvieron estables entre los años 2022 y 2024 debido a una buena estrategia en cuanto a la ocupación de las unidades de almacenamiento. Para el cierre del 2023 las ventas fueron de USD 1,35 millones similares a las registradas para el año inmediatamente anterior, con una capacidad utilizada del 87% para el edificio matriz y del 74% para la sucursal de Samborondón.

SEGMENTO DE NEGOCIO	2022 (MILES USD)	2023 (MILES USD)	2024 (MILES USD)	2025 PRELIMINAR (MILES USD)
Arrendamiento de mini bodegas	1.467	1.434	1.454	1.564
Otras ventas	17	13	15	13
Descuentos en ventas	-97	-99	-103	-102
Total	1.387	1.348	1.366	1.474

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e internos diciembre 2025.

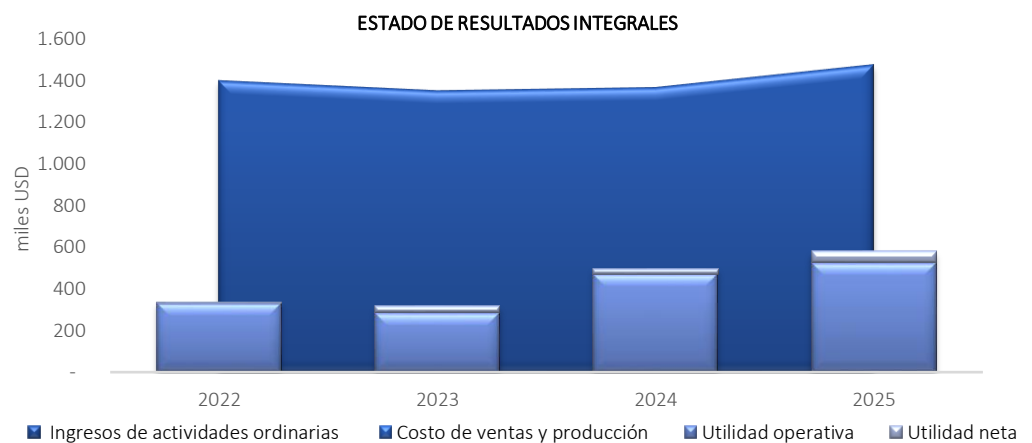
La compañía cuenta con una variedad de unidades de almacenamiento, que cumplen con altos estándares de calidad en infraestructura, además, cuentan con cámaras de vigilancia, alarma en las instalaciones, facilidad de accesos y suministros de embalaje. Las mini bodegas cuentan con espacio que van desde los dos metros cuadrados hasta los veinte metros cuadrados en el edificio matriz y de hasta veinte cuatro metros cuadrados en la sucursal de Samborondón con precios mensuales que oscilan entre USD 39,99 y USD 419,99.

Para diciembre de 2025 los ingresos alcanzaron un monto de USD 1,47 millones y presentaron la siguiente composición:

SEGMENTO DE NEGOCIO	DICIEMBRE 2025 (MILES USD)
Arrendamiento de mini bodegas	1.563.921
Venta de implementos	4.778
Servicio de inscripción	5.700
Alquileres perchas	2.909
Otras ventas	-622
Descuentos en ventas	-102.236
Total	1.474.450

Fuente: Estados Financieros Internos diciembre 2025

La compañía se desenvuelve en un sector de servicios, alquiler de bodegas, por lo que no presentó un costo de ventas per se, registró gastos de operación compuesto por gastos de ventas y administrativos. En el periodo analizado este rubro tuvo una tendencia estable en términos nominales al pasar de USD 1,07 millones en 2022 a USD 1,06 millones en 2023, sin embargo, en términos relativos los gastos operacionales sobre las ventas tuvieron una tendencia creciente, entre 76,24% en 2022 y 78,76% en 2023 que corresponde principalmente a asesorías y consultorías, sueldos y salarios, seguridad y vigilancia, y mantenimiento y reparaciones. Para diciembre de 2024 los gastos operativos totalizaron USD 896 mil y representando 65,56% de las ventas atribuido a la eficiente negociación con proveedores de servicios en asesoría financiera y administrativa y seguridad y vigilancia. En diciembre 2025 los gastos operativos alcanzaron USD 947,75 mil y representaron 64,28% de los ingresos, esto representó un incremento de 5,83% con respecto a 2024, este crecimiento se dio principalmente por la apertura del nuevo edificio en la ciudad de Quito.



Durante 2022 y producto del incremento en la ocupación de mini bodegas la utilidad operativa mejoró tanto en términos relativos como en términos monetarios, totalizando USD 331,95 mil, representando un 23,76% de las ventas. Al cierre de 2023, esta se redujo debido a un incremento marginal en los gastos operativos y fue un 21,24% menor que el año anterior y para diciembre de 2024, los beneficios operativos sumaron USD 470,4 mil y una participación de 34,44%, este incremento se da producto principalmente del aumento en ventas y la eficiencia operativa generada en el periodo. Para diciembre 2025 la utilidad operativa registró USD 526,7 mil, representando 35,72% de los ingresos, siendo superior a la de 2024 en 11,97%, esto producto de un crecimiento marginal en gastos operativos, denotando una tendencia de eficiencia operativa.

Por su parte, el EBITDA fluctuó durante el periodo analizado en función de la variación en la utilidad operativa y de la mayor depreciación y amortización registrada producto de la inversión constante en activos fijos. Al cierre de 2022 el EBITDA alcanzó un monto de USD 385,48 mil y en el año 2023 fue de USD 341,10 mil, evidenciando la capacidad de la compañía de generar recursos a partir de las operaciones ordinarias. Esta generación de EBITDA permitió tener una cobertura 1,91 veces sobre gastos financieros para diciembre 2023, y permite un pago total de la deuda con costo en aproximadamente 7 años. En diciembre 2024, el EBITDA alcanzó USD 521,87 mil, lo que se traduce en una cobertura de 1,64 veces sobre los gastos financieros. Para diciembre 2025 y en concordancia con la utilidad operativa, el EBITDA alcanzó USD 604,5 mil, lo que le permitió tener una cobertura sobre los gastos financieros de 1,50 veces.

CITYBOX MINI BODEGAS C.A. ha fondeado las operaciones mediante recursos de terceros y relacionados por lo que los gastos financieros dependen de los préstamos adquiridos localmente y en el exterior. De esta manera este rubro presentó un comportamiento decreciente entre 2022 y 2023, pasando de un monto de USD 208,48 mil a USD 178,50 mil. En 2023, los gastos financieros crecieron en un 14,38% con respecto a 2022 y representaron 13,24% de las ventas totales. Para diciembre 2024 se aumentaron a USD 319,04 mil, producto de adquisición de deuda bancaria y la emisión de obligaciones. Para diciembre 2025 el gasto financiero alcanzó USD 401,83 mil y fue directamente proporcional al nivel de deuda adquirida en el presente año. Un análisis más extenso de la estructura de financiamiento se encuentra en secciones posteriores.

La utilidad neta de la compañía se presentó siempre positiva en el periodo de estudio pasando de una utilidad neta de USD 5,54 mil en 2022 a una utilidad neta de USD 32,87 mil al cierre de 2023. Para diciembre 2024 este rubro fue de USD 29,04 mil, que responde a la gestión operativa ante el comportamiento de las variables de mercado.

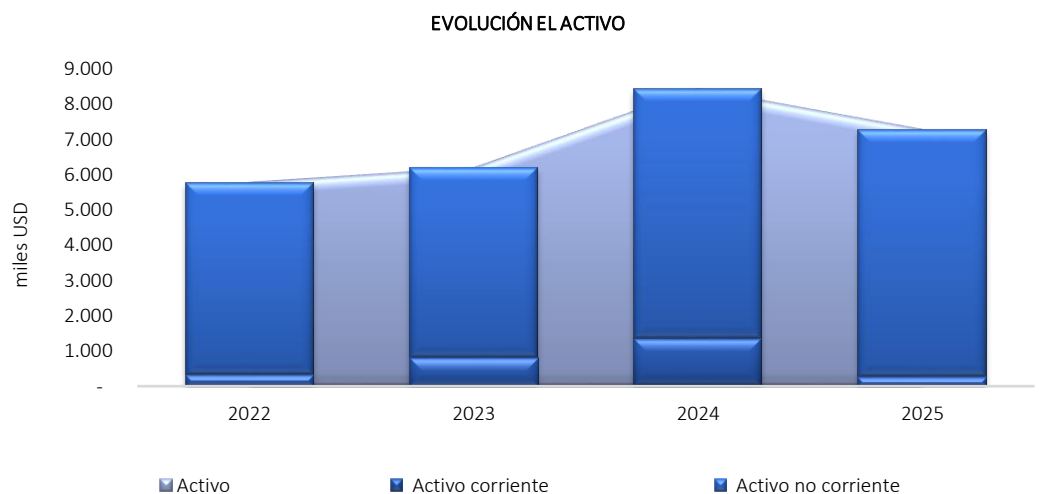
Para diciembre 2025 la utilidad antes de participación e impuestos decreció producto de un elevado gasto financiero, no obstante, esta se mantuvo positiva y alcanzó USD 53,22 mil.

CALIDAD DE ACTIVOS

El activo total de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. presentó una tendencia estable a lo largo del periodo analizado siempre superior a USD 5,70 millones entre 2022 y diciembre 2025, concentrado en la porción no corriente un 90,4% en promedio del total de activos. Este comportamiento se debe a derechos fiduciarios de largo plazo por USD 3,44 millones al cierre de 2024 que correspondían principalmente al Fideicomiso Bodegas constituido el 19 de diciembre del 2006 cuyo objetivo principal es administrar solares ubicados en la parroquia Tarqui y un terreno en Daule, provincia de Guayas. A diciembre de 2025, los derechos fiduciarios se mantienen en valores iguales a los registrados al cierre de 2024 con USD 3,45 millones, representando 47,34% de los ingresos.

La propiedad planta y equipo, rubro importante en el activo no corriente, se mantuvo en términos nominales estables entre el 2022 y 2023, sobre USD 1,8 millones, compuesto principalmente por edificios que corresponden a las instalaciones con las unidades de almacenamiento. Para diciembre 2024 y hasta diciembre 2025 el terreno en ubicado en Quito se transformó en el edificio en el que ahora funciona la nueva sucursal, situación por la cual la propiedad, planta y equipo se incrementó en USD 1,69 millones.

Entre 2022 y diciembre 2024, alrededor de 9% del activo estuvo representado por cuentas como: efectivo y sus equivalentes, cuentas por cobrar comercial, anticipo a proveedores y activos por impuestos corrientes que presentaron variaciones en el periodo analizado, pero dado la baja representatividad, no afectaron de forma material la evolución del activo total. Para diciembre 2025 estos rubros alcanzaron USD 27 mil en efectivo y sus equivalentes, USD 48 mil en cuentas por cobrar comerciales, USD 4,6 mil en anticipos a proveedores y USD 178,05 mil en activos por impuestos corrientes.



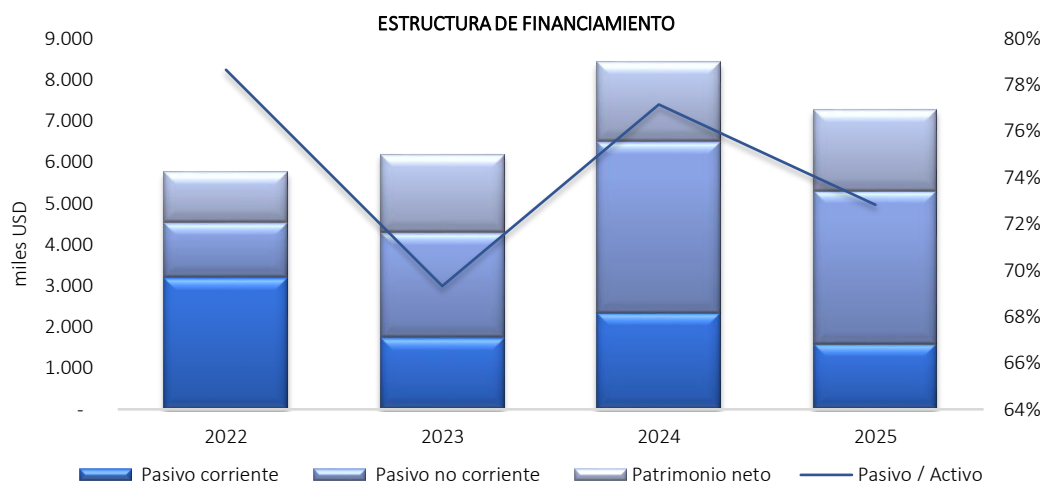
Entre 2022 y diciembre 2024, alrededor de 9% del activo estuvo representado por cuentas como: efectivo y sus equivalentes, cuentas por cobrar comercial, anticipo a proveedores y activos por impuestos corrientes que presentaron variaciones en el periodo analizado, pero dado la baja representatividad, no afectaron de forma material la evolución del activo total. Para diciembre 2025 estos rubros alcanzaron USD 27 mil en efectivo y sus equivalentes, USD 48 mil en cuentas por cobrar comerciales, USD 4,6 mil en anticipos a proveedores y USD 178,05 mil en activos por impuestos corrientes.

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

El análisis de la estructura de financiamiento muestra que CITYBOX MINI BODEGAS C.A. financió sus operaciones mediante una combinación de recursos propios y fuentes de financiamiento externas. Durante el periodo de análisis, ambos componentes representaron aproximadamente 76% del activo total. En los años 2022 a 2024 el capital propio financió en promedio 25% de los activos, y a diciembre 2025 asciende a 27%.

Como resultado de lo mencionado, el nivel de apalancamiento se mantuvo en niveles por encima de la unidad en 2022 (3,68) y 2023 (2,26). Sin embargo, para diciembre 2024 este tiende a decrecer (3,38) y hasta diciembre 2025 (2,68). Lo que indica que la empresa está fortaleciendo gradualmente su autonomía financiera y su estructura de

financiamiento de bajo riesgo, la cual proporciona un mejor margen de maniobra para hacer frente a imprevistos o shocks externos.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a diciembre 2025.

Entre 2022 y diciembre 2024, los pasivos totales mantuvieron montos superiores a USD 4,20 millones con una participación mayor en el largo plazo a partir de 2023. En diciembre 2024 el pasivo aumentó a USD 6,50 millones producto de la colocación de la Primera Emisión de Obligaciones y nueva deuda adquirida con instituciones financieras locales. Las cuentas más representativas fueron los préstamos con terceros, que al cierre de 2024 representaron 32,85% del pasivo total, y cuentas por pagar no relacionadas alcanzando una participación de 12,39%.

Para 2023 el pasivo se reduce marginalmente 5,41% totalizando un monto de USD 4,29 millones efecto de la disminución de los préstamos con terceros de corto plazo (-92,78%) por dos factores: el primero, fue la reclasificación del corto al largo plazo del saldo de la deuda por pagar con la compañía local *Procash S.A.* por USD 1,97 millones; el segundo, fue el pago de las obligaciones a favor de la compañía panameña *Corporación de Créditos Inmobiliarios S.A.* por un monto de USD 410,14 mil a través de sustitución de deuda con *Golden South Group LLC*, que posteriormente fue registrado en cuentas patrimoniales, esto llevó a que el pasivo de corto plazo se reduzca en USD 1,44 millones. En cambio, en el pasivo no corriente se registró un aumento de USD 1,20 millones (88,24%) debido al incremento en las cuentas por pagar con terceros producto de la reclasificación antes mencionada. Por otra parte, las cuentas por pagar con relacionadas registraron un incremento en 284,30%, al totalizar USD 978,06 mil por nuevos préstamos otorgados por las compañías Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS (USD 640 mil) y Colordes S.A. (USD 40 mil).

En cuanto a la deuda mantenida con PROCASH el rubro se lo clasifica como préstamo con terceros a largo plazo y se ha mantenido el mismo valor desde diciembre 2023, hasta la fecha del presente informe no se han realizado abonos a la deuda.

Para diciembre 2024, la compañía cuenta con una obligación adquirida con Banco Pichincha C.A. por USD 1,3 millones con una tasa de interés de 12,23%. En diciembre 2025 la deuda con Banco Pichincha C.A. registra un total por pagar de USD 443,8 mil, y el monto de obligaciones en circulación alcanza USD 1,5 millones. Este comportamiento hizo que el pasivo total se reduzca en diciembre 2025 en un 18,5% y alcanzó USD 5,29 millones.

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025
		REAL		PRELIMINAR
Obligaciones con entidades financieras CP	-	-	86	75
Obligaciones emitidas CP	-	-	325	484
Préstamos con terceros CP	2.379	172	171	-
Obligaciones con entidades financieras LP	-	-	1.214	369
Obligaciones emitidas LP	-	-	975	1.090
Préstamos con terceros LP	1.334	2.539	1.965	2.233
Subtotal deuda	3.713	2.711	4.736	4.252
Efectivo y equivalentes al efectivo	16	30	1.018	27
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025
		REAL		PRELIMINAR
Inversiones temporales CP	9	-	11	11
Deuda neta	3.688	2.681	3.708	4.213

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a diciembre 2025.

La compañía ha financiado sus operaciones con recursos de terceros que generaron intereses con tasas que van desde 3,50% a 10,00%, que corresponden a obligaciones por pagar locales con Procash S.A., con compañías del exterior, *Madison Ville Group* y *Corporación de Créditos Inmobiliarios S.A.* y con una personal natural. Para diciembre 2024 el monto se reduce a USD 1,96 millones y corresponde a el saldo por pagar a Procash S.A., en diciembre 2025 el monto asciende a USD 2,23 millones y se mantiene la obligación con Procash S.A., y la diferencia corresponde a *Madison Ville Group*, esta cuenta representó 42,14% del pasivo total.

Las cuentas por pagar no han sido representativas y han presentado fluctuaciones no materiales dada la necesidad de requerimiento de servicios como consecuencia del desenvolvimiento operacional. Adicionalmente, un adecuado calce entre los días de cobro y los días de pago, favoreciendo a la generación de flujo de efectivo operativo y la cobertura de la necesidad operativa de fondos. A diciembre de 2024, se mantuvo este calce con 17 días de cobro a clientes frente a 324 días de pago a proveedores (12 vs 140 días a diciembre 2025).

La generación de flujo operativo fue positiva en 2022, favorecida por una mayor recaudación procedente de las ventas de los servicios de almacenamiento; lo que permitió sostener las inversiones en activos fijos y disminuir los niveles de endeudamiento, generando flujos de efectivo por actividades de inversión y financiamiento negativos. Para el 2023 los flujos operativos fueron negativos debido al pago a proveedores y terceros, esta tendencia se revirtió y se registró un flujo operativo positivo para 2024, alcanzando un valor similar al registrado en 2022. Esta tendencia se mantuvo para 2025 con un flujo operativo positivo, aunque inferior al registrado en 2024.

La cuenta más representativa del patrimonio es el capital social, y presentó un incremento entre 2022 y 2023, producto del aumento en USD 636,32 mil por parte de la compañía *Golden South Group LLC*, totalizando USD 1,88 millones, fortaleciendo el patrimonio al cierre de 2023. Para diciembre 2024 este rubro se presentó en monto similares al cierre de 2023. Entonces, los recursos propios fueron una importante fuente de fondeo, ya que contribuyeron con el financiamiento de un 23% de los activos para 2024 y 27% para diciembre 2025. La capacidad de generación de flujo operativo derivada del calce adecuado de los flujos entre cobro a clientes y pago a proveedores permitió destinar una porción importante de los resultados generados al pago de obligaciones con terceros y mantener la estructura de financiamiento estable durante el periodo.

En conjunto, el desempeño financiero de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. evidencia un modelo de negocio estable, con ingresos recurrentes, mejoras sostenidas en eficiencia operativa, adecuada generación de EBITDA y una estructura de activos respaldada por bienes de carácter productivo. Si bien el incremento del endeudamiento ha presionado los gastos financieros, la compañía ha demostrado capacidad de cobertura, cumplimiento de sus compromisos y fortalecimiento patrimonial gradual, apoyado además por el respaldo del grupo económico al que pertenece. Estos factores, en su conjunto, reflejan una sólida capacidad de pago, una exposición controlada a riesgos financieros y una estructura financiera ordenada, con adecuada capacidad de generación de flujos, cobertura de obligaciones financieras y respaldo patrimonial, que mitigan los riesgos asociados al endeudamiento y fortalecen su capacidad de cumplimiento oportuno.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DEL EMISOR

En la estructuración original, el emisor realizó proyecciones de resultados y del estado de flujos de efectivo, aspectos importantes para analizar la capacidad de pago de la emisión por lo que se medirá el progreso de las proyecciones originales hasta la fecha de corte.

PROYECCIONES DE RESULTADOS	DICIEMBRE 2025	
	PROYECTADOS (MILES USD)	PRELIMINARES (MILES USD)
Ingresos ordinarios	1.527	1.474
Costo de ventas	-	-
Utilidad bruta	1.527	1.474
Gastos operacionales	(1.014)	(948)
Utilidad Operacional	512	527
Gastos financieros	(295)	(402)

PROYECCIONES DE RESULTADOS	DICIEMBRE 2025	
	PROYECTADOS (MILES USD)	PRELIMINARES (MILES USD)
Ingresos no operacionales	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	218	53

Fuente: Prospecto de Oferta Pública, Estados financieros internos 2025

Al comparar las proyecciones estructuradas al momento de la emisión con los resultados preliminares a diciembre de 2025, se observa un cumplimiento razonable a nivel operativo, aunque con desviaciones relevantes en el resultado final. Los ingresos ordinarios alcanzaron USD 1,47 millones, ubicándose ligeramente por debajo de los USD 1,53 millones proyectados (variación negativa de aproximadamente 3,5%), lo que evidencia una ejecución comercial cercana a lo estimado. A nivel de eficiencia, los gastos operacionales fueron inferiores a lo proyectado (USD 948 mil frente a USD 1,01 millones), lo que permitió que la utilidad operativa se ubique incluso por encima de lo previsto (USD 527 mil preliminares versus USD 512 mil proyectado), reflejando una adecuada gestión de costos. No obstante, el principal desvío se registró en los gastos financieros, que ascendieron a USD 402 mil frente a los USD 295 mil proyectados, impactando de manera significativa la utilidad antes de impuesto a la renta, la cual alcanzó USD 53 mil frente a los USD 218 mil estimados inicialmente. En este sentido, si bien el desempeño operativo superó las expectativas, el mayor costo financiero asociado al nivel de endeudamiento redujo la rentabilidad final del ejercicio.

PROYECCIONES DE GLOBALRATINGS

El análisis del perfil financiero contempla de forma primordial las premisas de la proyección de situación financiera del Emisor durante el periodo de vigencia de la Emisión en análisis, que se basan en los resultados reales de la compañía y en el comportamiento histórico adoptado durante el periodo analizado. Estas proyecciones podrían variar en función del comportamiento real de la compañía durante los próximos años, pero proporcionan un escenario conservador del desenvolvimiento esperado para periodos futuros.

Es importante destacar que las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. tienen como base las estimaciones y las estrategias delineadas por la administración y fueron elaboradas a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de forma que las conclusiones expuestas, así como el análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal, económico, político y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

PREMISAS PROYECCIÓN	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingresos de actividades ordinarias	-	-3%	1%	8%	8%	8%	8%
Cuentas por cobrar (CP)	36	27	17	12	20	20	20
Provisiones	5%	6%	10%	13%	10%	10%	10%
Cuentas por pagar (CP)	53	53	324	140	150	150	150

Fuente: CITYBOX MINI BODEGAS C.A. Elaborado por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Las proyecciones del emisor plantean un escenario de desempeño basado en un crecimiento anual del 8% en los ingresos de actividades ordinarias para el período 2026–2028, acompañado de estabilidad en la estructura operativa y una mejora gradual en la rentabilidad. Dichos supuestos consideran la consolidación de la operación en Quito y la maduración progresiva del negocio, manteniendo una estructura de gastos coherente con los niveles observados a diciembre 2025. Por su parte, las proyecciones utilizadas para el análisis de riesgo mantienen un enfoque prudente, sin incorporar expansiones agresivas en márgenes ni variaciones extraordinarias en ingresos, permitiendo evaluar la capacidad de generación de flujo y cumplimiento de obligaciones bajo un escenario base razonable.

En este contexto, los ingresos operacionales proyectados muestran una trayectoria creciente, pasando de USD 1,59 millones en 2026 a USD 1,86 millones en 2028, reflejando la estabilidad del modelo de negocio basado en ingresos recurrentes por arrendamiento. Dado que la compañía no registra costo de ventas propiamente dicho, el margen bruto se mantiene equivalente al nivel de ingresos, evidenciando una estructura de generación operativa directa y sin presiones significativas en costos variables.

Los gastos de administración crecen de manera moderada y proporcional al incremento de ingresos, pasando de USD 995 mil en 2026 a USD 1,10 millones en 2028, lo que permite sostener una utilidad operativa creciente, proyectada en USD 597 mil para 2026 y alcanzando USD 760 mil en 2028. Esta evolución refleja una estructura operativa escalable, en la que el crecimiento del negocio no implica un deterioro en los márgenes.

En el componente financiero, se proyecta una reducción progresiva de los gastos financieros, que disminuyen de USD 390 mil en 2026 a USD 345 mil en 2028, en coherencia con el esquema de amortización de obligaciones y el

desapalancamiento gradual previsto. Los gastos no operacionales se mantienen en niveles acotados y controlados, permitiendo que la utilidad antes de impuestos evolucione positivamente desde USD 114 mil en 2026 hasta USD 281 mil en 2028.

La utilidad neta proyectada mantiene una tendencia creciente, pasando de USD 86 mil en 2026 a USD 211 mil en 2028. En línea con este comportamiento, el EBITDA muestra una evolución ascendente desde USD 671 mil en 2026 hasta USD 838 mil en 2028, evidenciando una capacidad operativa suficiente para sostener el servicio de la deuda y mantener una generación recurrente de flujo bajo supuestos consistentes con la dinámica reciente del emisor.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2026	2027	2028
	PROYECTADO		
Ingresos de actividades ordinarias	1.592	1.720	1.857
Margen bruto	1.592	1.720	1.857
(-) Gastos de administración	(995)	(1.045)	(1.097)
Utilidad operativa	597	675	760
(-) Gastos financieros	(390)	(382)	(345)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	(73)	(79)	(85)
Utilidad antes de participación e impuestos	134	213	330
(-) Participación trabajadores	(20)	(32)	(50)
Utilidad antes de impuestos	114	181	281
(-) Gasto por impuesto a la renta	(29)	(45)	(70)
Utilidad neta	86	136	211
EBITDA	671	753	838

Elaborado por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Desde la perspectiva de riesgo, las proyecciones evidencian una capacidad operativa estable y creciente, reflejada en un EBITDA proyectado que se incrementa de USD 671 mil a USD 838 mil durante el período 2026–2028. Este desempeño sugiere una generación operativa consistente, que permitiría mantener coberturas financieras adecuadas y atender las obligaciones contractuales bajo un escenario de crecimiento moderado y control de gastos.

Los flujos proyectados de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. muestran una generación positiva de efectivo en actividades de operación, con valores de USD 168 mil en 2026, USD 227 mil en 2027 y USD 301 mil en 2028, lo que evidencia una adecuada conversión de resultados en caja. En paralelo, los flujos de financiamiento son negativos durante el período proyectado, reflejando amortizaciones de deuda, mientras que las inversiones se mantienen en niveles moderados y recurrentes, cercanos a USD 36–37 mil anuales. Como resultado, el flujo del período se mantiene cercano al equilibrio, con variaciones marginales que no comprometen la liquidez. El saldo final de efectivo se proyecta en USD 28 mil en 2026, USD 26 mil en 2027 y USD 38 mil en 2028, niveles coherentes con una planificación financiera orientada al pago progresivo de obligaciones.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2026	2027	2028
	PROYECTADO		
Flujo Actividades de Operación	168	227	301
Flujo Actividades de Inversión	(36)	(36)	(37)
Flujo Actividades de Financiamiento	(131)	(192)	(253)
Saldo Inicial de Efectivo	27	28	26
Flujo del período	1	(1)	11
Saldo Final de efectivo	28	26	38

Elaborado por: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Desde una lectura financiera estricta, el patrón proyectado muestra una dinámica equilibrada entre generación operativa, inversión y financiamiento. La generación operativa creciente permite cubrir tanto las necesidades de inversión como las amortizaciones financieras, reflejadas en flujos de financiamiento negativos asociados al pago de deuda. El flujo neto del período se mantiene cercano al equilibrio, sin presiones estructurales sobre la caja, lo que indica una planificación consistente con el perfil de vencimientos de la deuda.

Este comportamiento proyectado sugiere que la compañía sostiene su operación principalmente con generación interna de recursos, utilizando el flujo operativo para atender compromisos financieros y mantener una política de inversión prudente. En conjunto, las proyecciones son consistentes con un escenario de crecimiento moderado y desapalancamiento gradual, respaldando la capacidad de generación de flujo operativo bajo supuestos razonables. No obstante, la estabilidad proyectada depende de la materialización del crecimiento estimado en ingresos, la consolidación de la operación en Quito y el mantenimiento de disciplina en costos, gastos y gestión del capital de trabajo.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA (-)

Corresponde a los valores cuya evaluación de emisores, y garantes en caso de haberlos, determina una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, con una capacidad suficiente para responder, incluso ante circunstancias exógenas.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones de CITYBOX MINI BODEGAS C.A. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025 PRELIMINAR
ACTIVO	5.768	6.191	8.428	7.278
Activo corriente	328	809	1.350	266
Efectivo y equivalentes al efectivo	16	30	1.018	27
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	140	102	65	48
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	16	1	22	0
Anticipos a proveedores	4	399	2	5
Inventarios	-	-	-	-
Activos por contrato	-	215	-	-
Otros activos corrientes	153	61	243	186
Activo no corriente	5.440	5.382	7.078	7.012
Propiedades, planta y equipo	1.977	1.864	3.917	3.610
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(382)	(311)	(363)	(440)
Terrenos	374	374	60	370
Construcciones en curso	29	-	-	-
Derechos fiduciarios LP	3.443	3.444	3.444	3.445
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados LP	-	-	-	-
Otros activos no corrientes	-	12	19	27
PASIVO	4.537	4.292	6.503	5.300
Pasivo corriente	3.179	1.736	2.324	1.584
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	156	155	806	369
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	255	978	457	156
Obligaciones con entidades financieras CP	-	-	86	75
Obligaciones emitidas CP	-	-	325	484
Préstamos con terceros CP	2.379	172	171	-
Provisiones por beneficios a empleados CP	17	24	24	15
Otros pasivos corrientes	372	407	456	484
Pasivo no corriente	1.358	2.556	4.178	3.715
Obligaciones con entidades financieras LP	-	-	1.214	369
Obligaciones emitidas LP	-	-	975	1.090
Cuentas y documentos por pagar relacionadas LP	-	-	-	-
Provisiones por beneficios a empleados LP	24	16	24	24
Préstamos con terceros LP	1.334	2.539	1.965	2.233
Pasivo por impuestos no corrientes	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-
PATRIMONIO NETO	1.231	1.899	1.925	1.978
Capital suscrito o asignado	1.258	1.885	1.885	1.885
Reserva legal	1	1	1	8
Reserva facultativa y estatutaria	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas acumuladas	(34)	(19)	10	32
Ganancia o pérdida neta del periodo	6	33	29	53
Otras cuentas patrimoniales	-	0	0	0

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025 PRELIMINAR
Ingresos de actividades ordinarias	1.397	1.348	1.366	1.474
Margen bruto	1.397	1.348	1.366	1.474
(-) Gastos de administración	(1.065)	(1.062)	(896)	(948)
Utilidad operativa	332	286	470	527
(-) Gastos financieros	(208)	(178)	(319)	(402)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	(77)	(27)	(81)	(72)
Utilidad antes de participación e impuestos	47	81	70	53
(-) Participación trabajadores	(7)	(12)	(11)	-
Utilidad antes de impuestos	40	69	60	53
(-) Gasto por impuesto a la renta	(34)	(36)	(31)	-
Utilidad neta	6	33	29	53
EBITDA	385	341	522	605

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2022	2023 REAL	2024	2025 PRELIMINAR
Flujo Actividades de Operación	503	(38)	522	8
Flujo Actividades de Inversión	(241)	(250)	(1.540)	(18)
Flujo Actividades de Financiamiento	(558)	302	2.005	(980)
Saldo Inicial de Efectivo	313	16	30	1.018
Flujo del período	(296)	14	988	(991)
Saldo Final de efectivo	16	30	1.018	27

ÍNDICES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	REAL			PRELIMINAR	PROYECTADO		
MÁRGENES							
Costo de Ventas / Ventas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Margen Bruto/Ventas	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Utilidad Operativa / Ventas	24%	21%	34%	36%	38%	39%	41%
LIQUIDEZ							
Capital de trabajo (miles USD)	(2.851)	(927)	(974)	(1.318)	(1.707)	(1.537)	(1.312)
Prueba ácida	0,10	0,47	0,58	0,17	0,15	0,17	0,20
Índice de liquidez	0,10	0,47	0,58	0,17	0,15	0,17	0,20
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	503	(38)	522	8	168	227	301
SOLVENCIA							
Pasivo total / Activo total	79%	69%	77%	73%	72%	70%	67%
Pasivo corriente / Pasivo total	70%	40%	36%	30%	39%	37%	34%
EBITDA / Gastos financieros	1,85	1,91	1,64	1,50	1,72	1,97	2,43
Años de pago con EBITDA (APE)	9,57	7,86	7,10	6,97	6,08	5,17	4,33
Años de pago con FLE (APF)	7,34	-	7,10	527,04	24,32	17,12	12,05
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	183	2.528	(538)	945	910	1.288	1.054
Razón de cobertura de deuda DSCRC	2,11	0,13	(0,97)	0,64	0,74	0,58	0,79
Capital social / Patrimonio	102%	99%	98%	95%	91%	86%	78%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	3,68	2,26	3,38	2,68	2,53	2,29	2,00
ENDEUDAMIENTO							
Deuda financiera / Pasivo total	82%	63%	73%	80%	79%	78%	76%
Deuda largo plazo / Activo total	0%	0%	26%	20%	13%	13%	13%
Deuda neta (miles USD)	3.688	2.681	3.708	4.213	4.081	3.891	3.627
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(16)	(53)	(741)	(321)	(326)	(340)	(354)
RENTABILIDAD							
ROA	0%	1%	0%	0,73%	1%	2%	3%
ROE	0%	2%	2%	2,69%	4%	6%	9%
EFICIENCIA							
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	1	1	2	2	2	2	2
Días de inventario	-	-	-	-	-	-	-
CxR relacionadas / Activo total	0,27%	0,02%	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Días de cartera CP	36	27	17	12	20	20	20
Días de pago CP	53	53	324	140	150	150	150

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	REAL			PRELIMINAR	PROYECTADO		
Obligaciones con entidades financieras CP	-	-	86	75	474	289	413
Obligaciones emitidas CP	-	-	325	484	470	470	120
Préstamos con terceros CP	2.379	172	171	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	-	-	1.214	369	324	786	879
Obligaciones emitidas LP	-	-	975	1.090	620	150	30
Préstamos con terceros LP	1.334	2.539	1.965	2.233	2.233	2.233	2.233
Subtotal deuda	3.713	2.711	4.736	4.252	4.121	3.928	3.676
Efectivo y equivalentes al efectivo	16	30	1.018	27	28	26	38
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones temporales CP	9	-	11	11	11	11	11
Deuda neta	3.688	2.681	3.708	4.213	4.081	3.891	3.627

NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	REAL			PRELIMINAR	PROYECTADO		
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	140	102	65	48	88	96	103
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	156	155	806	369	415	435	457
NOF	(16)	(53)	(741)	(321)	(326)	(340)	(354)

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	REAL			PRELIMINAR	PROYECTADO		
Obligaciones con entidades financieras CP	-	-	-	86	75	474	289
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	325	484	470	470
Préstamos con terceros CP	-	2.379	172	171	-	-	-
(-) Gastos financieros	208	178	319	402	390	382	345
Efectivo y equivalentes al efectivo	25	30	1.029	38	39	38	49
SERVICIO DE LA DEUDA	183	2.528		945	910	1.288	1.054

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

EMISIÓN DE DEUDA, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en el instrumento. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor o la capacidad de generar flujos del instrumento para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto/ Circular de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública o contrato privado de Emisión y de más documentos habilitantes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo dos meses anteriores al mes de elaboración del informe y los correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza. Proyecciones Financieras. Detalle de activos menos deducciones firmado por el representante legal.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Emisión.
OTROS	Otros documentos que la compañía consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
FACTORES DE RIESGO	Numeral 1, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IMPACTO DEL ENTORNO	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1 y 2, Artículo 76, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
EMPRESAS VINCULADAS	Numeral 1, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
OPERACIÓN DE LA EMPRESA	Numeral 1, Artículo 75 y Numeral 4, Artículo 76 Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

INSTRUMENTO	Numeral 1, Artículo 75, Sección 7 Informe de Calificación Sistema de Valores, Capítulo 2 Calificación de Riesgo, Título 1, Norma unificada de calificadoras de riesgo y de calificación de riesgo aplicable a los Sistemas Financiero, de Valores y de Seguros, Libro 5 Normas de Aplicación Común para los Sectores Regulados emitido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
ACTIVOS DEPURADOS	Artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Literal c, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
200% PATRIMONIO	Artículo 9, Capítulo I, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera

La calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.