



CALIFICACIÓN:

Sexta Emisión de Obligaciones	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Revisión
Metodología de Calificación	Valores de Deuda
Fecha última calificación	diciembre 2025

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

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	ene-2021	GlobalRatings
AAA	jul-2021	GlobalRatings
AAA	ene-2022	GlobalRatings
AAA	jun-2022	PCR
AAA	dic-2022	PCR
AAA	jun-2023	PCR
AAA	dic-2023	PCR
AAA	jun-2024	PCR
AAA	dic-2024	PCR
AAA	jun-2025	GlobalRatings
AAA	dic-2025	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 Sexta Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en comité No.233-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 15 de junio de 2026; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2023, 2024 y 2025, estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha abril 2025 y 2026. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-000002906 el 01 de abril de 2021, por un monto de hasta USD 10.000.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El entorno macroeconómico ecuatoriano presenta señales de recuperación, reflejadas en una mayor actividad económica, inflación moderada y mejora relativa de ciertos indicadores de percepción de riesgo, lo que configura un escenario más favorable para la actividad productiva y la inversión en el corto plazo. Este contexto puede contribuir positivamente a sectores vinculados al consumo, la construcción y el desarrollo inmobiliario. No obstante, persisten vulnerabilidades estructurales asociadas a la fragilidad fiscal, las necesidades recurrentes de financiamiento público, la dependencia de ingresos petroleros, la inseguridad y la exposición a eventos energéticos o climáticos, factores que podrían incidir sobre la liquidez sistémica, el costo del financiamiento y la confianza de los agentes económicos. En este sentido, el entorno macroeconómico mantiene una tendencia de recuperación, aunque con riesgos latentes que deben ser monitoreados.
- El sector inmobiliario ecuatoriano mantiene una alta sensibilidad al ciclo económico, al acceso al crédito hipotecario, a las condiciones de financiamiento y a la evolución de la demanda interna. Asimismo, presenta exposición a variaciones en los costos de construcción, disponibilidad de materiales, cambios regulatorios, permisos municipales y dinámica competitiva en los distintos segmentos de mercado. En este contexto, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene una posición competitiva relevante, sustentada en su trayectoria, reconocimiento de marca, experiencia en el desarrollo de proyectos integrales. La diversificación de sus desarrollos en componentes residenciales, comerciales, turísticos y empresariales constituye un factor mitigante frente a riesgos de concentración; sin embargo, la compañía conserva una dependencia importante de la velocidad de comercialización, absorción de la oferta inmobiliaria y recuperación de flujos asociados a los proyectos.
- El emisor cuenta con una estructura organizacional definida y una gestión orientada a la planificación estratégica, seguimiento de indicadores, optimización operativa y administración de proyectos mediante estructuras fiduciarias. La contratación de constructores especializados, la participación de fiscalizadores independientes y el uso de fideicomisos como mecanismos de control contribuyen a mitigar riesgos de ejecución y administración de recursos. Asimismo, la compañía mantiene procesos orientados al cumplimiento normativo y a la mejora continua. No obstante, desde la perspectiva de gobierno corporativo, la exposición a operaciones con partes relacionadas requiere seguimiento permanente, debido a su potencial impacto sobre la transparencia financiera, la calidad de activos, la liquidez y la toma de decisiones.
- Desde la perspectiva financiera, el emisor presentó una recuperación operativa al cierre de 2025, luego de la contracción registrada en 2024. Los ingresos, la utilidad operativa y el EBITDA evidenciaron una evolución favorable, lo que refleja una mejora en la capacidad de generación desde el giro ordinario del negocio. Sin embargo, la utilidad neta se mantuvo moderada frente al tamaño de la operación y al nivel de endeudamiento, debido principalmente a la presión de los gastos financieros. A abril de 2026, los resultados continúan siendo positivos, aunque se observa una reducción interanual en ingresos, utilidad operativa y EBITDA, por lo que la sostenibilidad de la generación operativa constituye un aspecto de seguimiento para la calificación.
- La estructura de financiamiento mantiene una participación significativa de pasivos y deuda financiera, lo que refleja una dependencia relevante de recursos de terceros. La deuda neta presentó una tendencia creciente entre 2023 y 2025, y se mantuvo elevada a abril de 2026, mientras que los indicadores de cobertura continúan ajustados frente al servicio de deuda. Si bien el fortalecimiento patrimonial observado en 2025 y abril de 2026 contribuye positivamente a la estructura de capital y modera parcialmente el apalancamiento, la generación de flujos continúa siendo un factor clave para atender oportunamente las obligaciones financieras y bursátiles.
- Las proyecciones del emisor se sustentan en la continuidad de su estrategia comercial, la ejecución de proyectos en curso, la recuperación de cartera y el cumplimiento de metas de ventas asociadas a cada

desarrollo inmobiliario. La sostenibilidad del perfil crediticio dependerá de la capacidad de mantener niveles adecuados de comercialización, controlar costos de construcción, sostener márgenes operativos y gestionar oportunamente la estructura de vencimientos. Si bien el emisor cuenta con trayectoria, respaldo de grupo y mecanismos de financiamiento recurrentes, la materialización de riesgos asociados al ciclo económico, demanda inmobiliaria, costos de obra o restricciones crediticias podría afectar el cumplimiento de las proyecciones.

- La presente emisión cuenta con garantía general, resguardos de ley y límite de endeudamiento, los cuales se cumplen al corte analizado ya que se encuentra dentro de un límite de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía. A abril de 2026, la cobertura de activos depurados sobre obligaciones en circulación fue de 1,89 veces, superior al mínimo exigido de 1,25 veces, mientras que la relación de pasivos financieros sobre patrimonio se ubicó en 2,39 veces, dentro del límite establecido en el Prospecto de Oferta Pública.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

La compañía cuenta con una trayectoria consolidada en el mercado inmobiliario ecuatoriano desde 1997, con experiencia en la planificación, desarrollo, promoción y administración de proyectos inmobiliarios. Su modelo de negocio se apoya en estructuras fiduciarias y en la generación de ingresos por actividades inmobiliarias, así como por servicios de gerencia y administración de proyectos. No obstante, por la naturaleza del sector, mantiene una dependencia relevante de la velocidad de comercialización, recuperación de cartera y ejecución de los desarrollos inmobiliarios.

Desde la perspectiva financiera, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. presentó una recuperación operativa entre 2023 y 2025. Los ingresos pasaron de USD 13,07 millones en 2023 a USD 12,00 millones en 2024, reflejando una contracción anual de 8,22%; sin embargo, para 2025 aumentaron a USD 14,65 millones, equivalente a un crecimiento anual de 22,09%. En línea con ello, la utilidad operativa creció de USD 1,04 millones en 2023 a USD 2,16 millones en 2025, mientras que el EBITDA aumentó de USD 1,13 millones a USD 2,24 millones en el mismo periodo, evidenciando una mejora en la capacidad de generación operativa. A pesar de esta evolución, la rentabilidad neta se mantuvo moderada y variable. La utilidad neta pasó de USD 57,79 mil en 2023 a USD 584,62 mil en 2024, para luego reducirse a USD 300,00 mil en 2025. Este comportamiento refleja que la mejora operativa fue parcialmente absorbida por la estructura financiera y otros gastos asociados al giro del negocio.

La generación de caja presentó volatilidad durante el periodo. El flujo libre de efectivo fue positivo en 2023 y 2024, con USD 7,76 millones y USD 5,10 millones, respectivamente; no obstante, en 2025 se tornó negativo en USD -1,87 millones. A su vez, el capital de trabajo se mantuvo negativo durante todo el periodo, aunque mejoró desde USD -23,69 millones en 2024 hasta USD -15,83 millones en 2025, evidenciando una posición de liquidez aún ajustada.

En cuanto a la estructura financiera, la compañía mantiene una elevada dependencia de recursos de terceros. La deuda neta aumentó de USD 32,62 millones en 2023 a USD 49,66 millones en 2025, mientras que la razón de cobertura de deuda DSCRC se mantuvo en niveles reducidos, pasando de 0,11 veces a 0,08 veces. Si bien el apalancamiento disminuyó de 4,42 veces en 2024 a 3,58 veces en 2025, continúa siendo elevado frente a la capacidad de generación de flujos.

A abril de 2026, los ingresos se ubicaron en USD 3,63 millones, inferiores en 6,76% frente a abril de 2025, mientras que el EBITDA disminuyó de USD 1,76 millones a USD 1,21 millones. La utilidad neta se mantuvo positiva en USD 334,00 mil, aunque menor al resultado interanual previo. Adicionalmente, la deuda neta aumentó hasta USD 50,11 millones y la cobertura DSCRC se redujo a 0,07 veces, lo que evidencia mayores presiones sobre la capacidad de cobertura. En conjunto, la compañía mantiene una adecuada capacidad de generación operativa y una trayectoria relevante en el sector inmobiliario; sin embargo, su perfil financiero continúa expuesto a riesgos asociados con la concentración en activos de menor liquidez, capital de trabajo negativo, crecimiento de la deuda neta, coberturas ajustadas y dependencia de la ejecución comercial de sus proyectos.

RESULTADOS E INDICADORES	2023	2024	2025	ABRIL 2025	ABRIL 2026
	REAL			INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	13.071	11.997	14.647	3.891	3.628
Utilidad operativa (miles USD)	1.041	1.703	2.158	1.732	1.206
Utilidad neta (miles USD)	58	585	300	648	334
EBITDA (miles USD)	1.127	1.787	2.241	1.759	1.206
Deuda neta (miles USD)	32.622	36.854	49.663	38.696	50.110
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	7.762	5.099	(1.865)	1.221	(428)

RESULTADOS E INDICADORES	2023	2024	2025	ABRIL 2025	ABRIL 2026
	REAL			INTERANUAL	
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	1.003	414	857	2.285	3.428
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	13.396	20.562	30.548	11.379	17.844
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,08	0,09	0,07	0,15	0,07
Capital de trabajo (miles USD)	(4.338)	(23.692)	(15.829)	(18.925)	(11.707)
ROE	0,35%	3,68%	1,44%	11,28%	4,74%
Apalancamiento	3,87	4,42	3,58	4,20	3,52

Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 – 2025 e Internos a abril 2025 – 2026.

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:

- Uno de los principales riesgos corresponde a la fragilidad fiscal estructural, evidenciada en déficits recurrentes y una alta dependencia del financiamiento externo. Si bien se ha observado una reducción en el riesgo país, la sostenibilidad de esta tendencia dependerá de la continuidad de políticas fiscales disciplinadas y del acceso a mercados internacionales en condiciones favorables. Un deterioro en este frente podría traducirse en mayores costos de financiamiento para el país y para el sector privado.
- Adicionalmente, persiste el riesgo asociado a la inestabilidad política y social, especialmente en contextos electorales o ante reformas estructurales, lo que podría afectar la confianza de inversionistas, la inversión privada y el dinamismo económico. Este factor se ve complementado por los problemas de inseguridad, que continúan representando un desafío para la actividad empresarial y el desarrollo de proyectos de inversión.
- Otro riesgo relevante es la vulnerabilidad del sistema energético, considerando los antecedentes recientes de crisis eléctrica derivados de condiciones climáticas adversas. La recurrencia de estos eventos podría generar interrupciones en la actividad productiva, afectando particularmente a sectores intensivos en inversión y ejecución de proyectos, como la construcción y el inmobiliario.
- En el ámbito externo, la economía ecuatoriana mantiene exposición a choques internacionales, como la volatilidad en los precios del petróleo, tensiones geopolíticas y condiciones financieras globales más restrictivas. Estos factores pueden impactar las exportaciones, el ingreso de divisas y la disponibilidad de financiamiento externo.
- Finalmente, el desempeño futuro también dependerá de la evolución del crédito y las tasas de interés, dado que un encarecimiento del financiamiento o restricciones en la liquidez del sistema financiero podrían limitar el acceso al crédito, afectando la inversión y la demanda interna, particularmente en segmentos como el inmobiliario.

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:

- Uno de los principales riesgos corresponde a la dependencia del acceso al crédito hipotecario y condiciones de financiamiento, considerando que el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios está estrechamente ligado a la capacidad de los compradores para acceder a financiamiento. En este sentido, incrementos en las tasas de interés, restricciones en la liquidez del sistema financiero o una menor participación de entidades clave en el financiamiento de vivienda podrían limitar la demanda y ralentizar la absorción de unidades.
- Adicionalmente, el sector enfrenta una alta sensibilidad al ciclo económico, dado que la demanda de bienes inmuebles depende en gran medida del nivel de ingreso de los hogares, el empleo y la confianza del consumidor. Escenarios de desaceleración económica o deterioro en las condiciones laborales podrían traducirse en una menor demanda de vivienda y en retrasos en la comercialización de proyectos.
- Otro riesgo relevante es la exposición a incrementos en los costos de construcción, derivados de variaciones en precios de materiales, mano de obra y condiciones logísticas, lo cual podría afectar los presupuestos de obra y presionar los márgenes de rentabilidad, especialmente en proyectos de largo

plazo. A esto se suma la exposición a riesgos regulatorios y normativos, incluyendo cambios en ordenanzas municipales, permisos de construcción, normativas ambientales o tributarias, que podrían generar retrasos en la ejecución de proyectos o incrementos en los costos asociados.

- Desde la perspectiva competitiva, la presencia de múltiples actores en el mercado inmobiliario, tanto a nivel local como regional, implica presiones en precios, condiciones comerciales y diferenciación de productos, lo que podría afectar la absorción de la oferta y la generación de ingresos. Asimismo, se identifican riesgos asociados a la concentración geográfica de proyectos, que podría amplificar la exposición a shocks específicos en determinadas zonas del país.
- Por otro lado, la estructura financiera y operativa del emisor implica riesgos relacionados con la dependencia de flujos provenientes de la venta de unidades inmobiliarias, lo que introduce una exposición relevante a la liquidez y al ciclo de conversión de activos. En este sentido, eventuales desaceleraciones en la comercialización podrían afectar la capacidad del emisor para cumplir oportunamente con sus obligaciones financieras.
- Finalmente, factores exógenos como la inestabilidad en el suministro energético, eventos climáticos o problemas de seguridad pueden afectar la ejecución de proyectos, los costos operativos y la confianza de los inversionistas y compradores.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles de los activos que respaldan el programa y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan el programa, de acuerdo con la declaración juramentada, son cuentas por cobrar comerciales y relacionadas e inversiones en derechos fiduciarios. Los activos que respaldan el presente programa en su mayoría pueden ser liquidados, por la naturaleza y el tipo; sin embargo, las consideraciones sobre la capacidad de liquidación de un activo son subjetivas y difíciles de prever, lo que introduce un nivel de incertidumbre. Por lo tanto, los criterios y opiniones emitidos por esta calificadora sobre la capacidad de liquidación de los activos deben considerarse como referenciales. Al respecto:

- Uno de los principales riesgos corresponde a la concentración en partes relacionadas, ya que las cuentas por cobrar dependen directamente de la capacidad de pago de entidades vinculadas, las cuales, a su vez, están expuestas al mismo entorno operativo y financiero del emisor. Esta interdependencia incrementa el riesgo de contagio intragrupo, particularmente en escenarios adversos donde los proyectos inmobiliarios no generen los flujos esperados.
- Adicionalmente, existe un riesgo relevante de recuperabilidad condicionado a la ejecución de proyectos, dado que las cuentas por cobrar están vinculadas a fideicomisos inmobiliarios. En este sentido, la capacidad de conversión de estos activos en efectivo depende de factores como la velocidad de ventas, el avance de obra y la demanda del mercado, lo que introduce incertidumbre en los plazos y montos de recuperación.
- Otro factor importante es la limitada liquidez de los activos, ya que no corresponden a activos fácilmente realizables en el corto plazo. A diferencia de instrumentos financieros líquidos, estos activos requieren la culminación de proyectos o procesos de liquidación más complejos, lo que reduce su efectividad como fuente inmediata de pago.
- Asimismo, se identifica un riesgo de descalce de plazos, en la medida en que los flujos esperados de estos activos pueden no coincidir con el calendario de obligaciones de la emisión, generando presiones de liquidez en determinados períodos.
- Finalmente, existe un riesgo asociado a la valoración de los activos, ya que su registro contable puede no reflejar plenamente su valor de realización en escenarios de estrés, especialmente en contextos de desaceleración del sector inmobiliario o menor demanda.

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se registran cuentas por cobrar compañías relacionadas por USD 43,26 millones, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan el 45,43% de los activos totales, lo que evidencia una alta concentración en operaciones intragrupo y una dependencia relevante entre las

entidades vinculadas. Esta estructura incrementa el riesgo de concentración crediticia, al limitar la diversificación hacia deudores independientes y aumentar la exposición a eventos específicos dentro del grupo económico.

- La recuperabilidad de estos activos se encuentra directamente condicionada al desempeño financiero y operativo de las compañías relacionadas, las cuales participan en el mismo sector inmobiliario y, por tanto, comparten exposiciones a riesgos macroeconómicos, de demanda y de ejecución de proyectos. En este sentido, se identifica un riesgo de contagio financiero, que podría amplificarse en escenarios adversos.
- Adicionalmente, existe un riesgo de liquidez y descalce de flujos, considerando que la recuperación de estas cuentas depende, en gran medida, de la ejecución, comercialización y maduración de proyectos inmobiliarios, cuyos plazos pueden extenderse o presentar retrasos. Esto limita la capacidad de conversión de estos activos en efectivo en el corto plazo.
- La elevada participación de este rubro dentro del total de activos incide negativamente en la calidad y liquidez del balance, al tratarse de activos de menor realización inmediata, lo que podría restringir la capacidad del emisor para atender oportunamente sus obligaciones, especialmente en escenarios de presión de liquidez.
- Finalmente, se identifica un riesgo de valoración y potencial deterioro, dado que, en escenarios de estrés, la materialización de estos activos podría diferir de los valores registrados contablemente, en función de las condiciones de mercado y del desempeño de las entidades relacionadas.

INSTRUMENTO

SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES					
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	J	10.000.000	1800	Trimestral luego de 720 días de la 1ra colocación	Trimestral
Saldo en circulación (abril 2026)	USD 833.333				
Tipo de emisión	Títulos desmaterializados				
Garantía general	Conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.				
Garantía específica	N/A				
Destino de los recursos	El Objeto de la emisión es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen 60% para financiar parte del Capital de Trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y 40% para reestructuración de pasivos con costo				
Valor nominal	USD 1.000,00				
Sistema de colocación	Bursátil				
Rescates anticipados	La presente emisión de obligaciones no contempla sorteos ni rescates anticipados.				
Underwriting	No contempla contrato de <i>underwriting</i> .				
Estructurador financiero	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV				
Agente colocador	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV				
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.				
Representantes de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.				
Resguardos	- Los activos reales sobre los pasivos 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.				
Límite de endeudamiento	Mantener un límite de endeudamiento semestral referente a los pasivos financieros de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero a la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública.

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

Atentamente,



MSc. Hernán Enrique López Aguirre
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025-2026

El entorno macroeconómico ecuatoriano muestra una recuperación relevante durante 2025, sustentada en la expansión del PIB, la estabilidad inflacionaria, el fortalecimiento del sector externo y la mejora de las reservas internacionales. Estas condiciones han contribuido a una reducción significativa del riesgo país y a una normalización gradual de las condiciones de liquidez del sistema financiero. No obstante, el escenario conserva elementos de vulnerabilidad asociados al déficit fiscal, la alta proporción de empleo inadecuado, la dependencia de ingresos externos concentrados y la moderación prevista del crecimiento para 2026. En consecuencia, el entorno macroeconómico se considera relativamente más favorable frente al año previo, aunque todavía sujeto a riesgos que pueden incidir sobre la liquidez, la capacidad de pago y la calidad de activos de los emisores y entidades evaluadas.

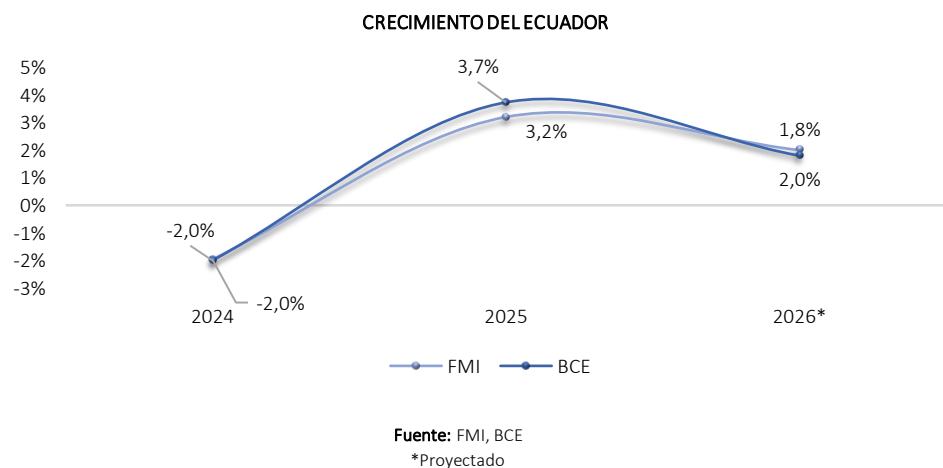
Entorno Internacional y Perspectivas

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga estable, con un pronóstico de 3,3% en los datos estimados de 2025, seguido de un crecimiento de 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,7% en 2025, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4,4%. Esta actividad global se basa en cambios en las políticas comerciales como factor negativo, que es contrarrestado por el aumento de la inversión relacionada con la tecnología, en particular, la inteligencia artificial, además del apoyo fiscal y monetario. Adicional, se prevé que la inflación mundial descienda de un 4,1% estimado en 2025 a 3,8% en 2026 y continúe su disminución en 2027.

El FMI menciona que las perspectivas para la economía mundial siguen expuestas a dinámicas sectoriales o shocks que podrían afectar la resiliencia observada hasta ahora, por lo que es crucial restablecer la capacidad fiscal y mantener la sostenibilidad de la deuda pública.

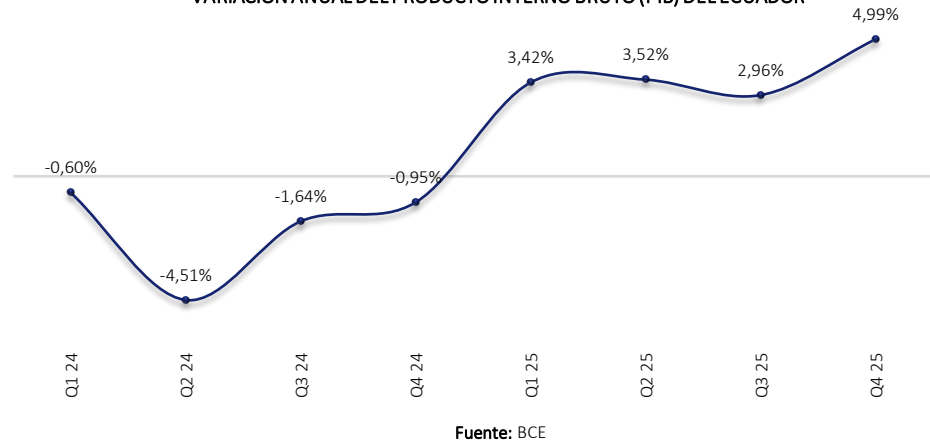
Actividad Económica Local

Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 2% para cerrar 2026 y según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2025 las cifras preliminares evidencian una recuperación de la actividad económica, con un crecimiento anual del PIB de 3,70%, revirtiendo la contracción observada en 2024. A nivel trimestral, la economía mostró una trayectoria positiva durante todo el año, con variaciones interanuales de 3,42% en el primer trimestre, 3,52% en el segundo trimestre, 2,96% en el tercer trimestre y 4,99% en el cuarto trimestre, lo que refleja una aceleración hacia el cierre del ejercicio.



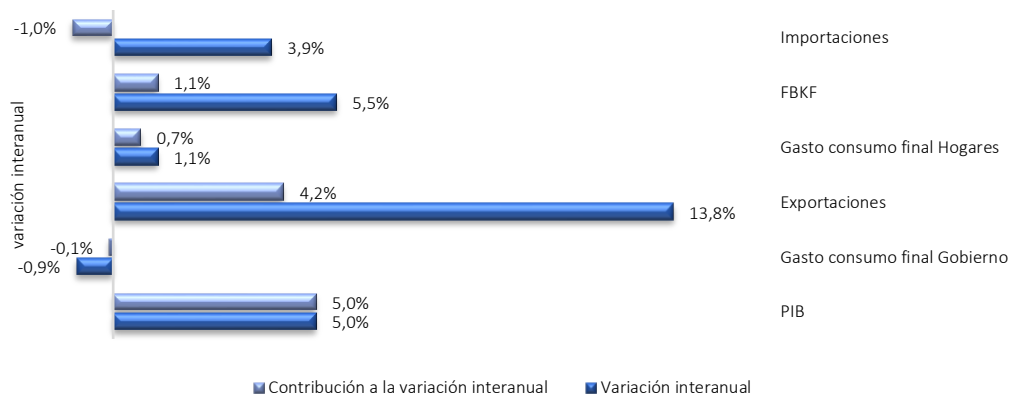
Este desempeño estuvo explicado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares, el aumento de la inversión y el mayor dinamismo de las exportaciones, factores que permitieron compensar parcialmente los efectos rezagados de la crisis energética, el ajuste fiscal y las presiones sobre la liquidez interna observadas en el año previo. En términos nominales, el PIB de 2025 se ubicó en aproximadamente USD 130.320,60 millones, frente a USD 124.676,00 millones en 2024, consistente con una normalización gradual de la actividad productiva y una mejora del entorno macroeconómico respecto del periodo anterior.

VARIACIÓN ANUAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) DEL ECUADOR



El consumo de los hogares (2,7%) mostró una expansión, aunque a un ritmo menor respecto al sector externo, evidenciando una recuperación gradual. Por otro lado, en 2025, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) registró un crecimiento anual de 5,6%. Este desempeño positivo estuvo impulsado por el aumento en la demanda de industrias directamente vinculadas a la inversión, entre las que destacan: Construcción, Fabricación de otros productos minerales no metálicos, Fabricación de metales comunes y productos derivados del metal, Fabricación de maquinaria y equipo, Fabricación de vehículos y equipos de transporte, y Muebles. El gasto del gobierno presentó un incremento de 0,04%, asociado al desempeño positivo del VAB en las industrias de Administración Pública (0,8%), Enseñanza (3,6%) y Salud y asistencia social (3,6%). Por otro lado, las exportaciones registraron un crecimiento anual de 6,4%, sustentado en el dinamismo de las ventas externas, donde se destacaron: Vidrio, cerámica y refractarios, cemento, artículos de hormigón y piedra; Plantas con las que se preparan bebidas; Minerales metálicos y no metálicos; Otros productos de la agricultura; Camarón elaborado; entre otros.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB- Q4 2025

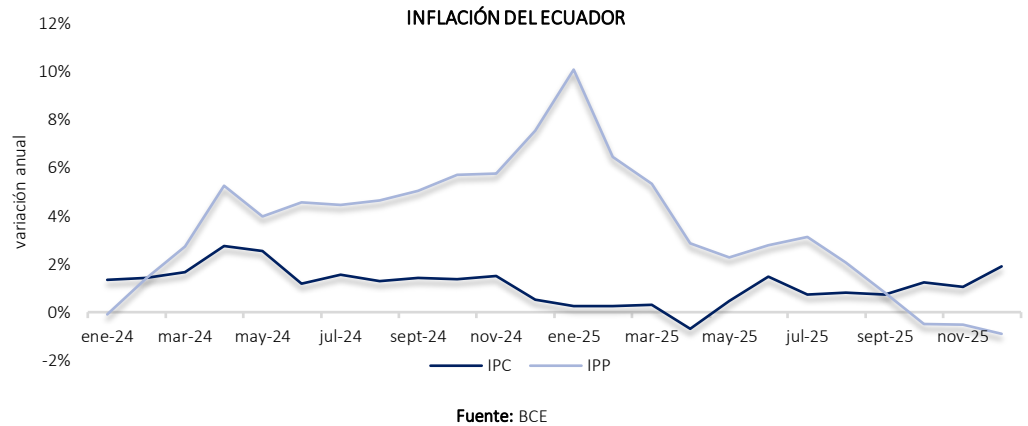


Precios, empleo y demanda interna

La inflación en Ecuador se mantuvo en niveles moderados durante 2024 y 2025, aunque con una trayectoria diferenciada entre los precios al consumidor y los precios al productor. El Índice de Precios al Consumidor (IPC) mostró una evolución relativamente contenida, con variaciones anuales mayormente inferiores al 2,00%, salvo repuntes puntuales, lo que evidencia un entorno de baja presión inflacionaria para los hogares. No obstante, durante 2025 se observó cierta volatilidad, incluyendo un registro negativo alrededor de abril y una recuperación progresiva hacia el cierre del año, cuando la inflación anual se ubicó cerca de 1,90%.

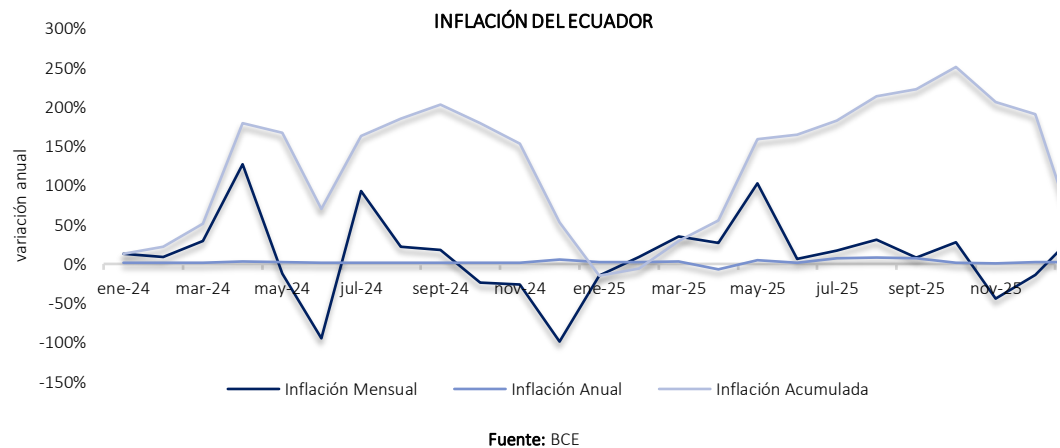
Por su parte, el Índice de Precios al Productor (IPP) reflejó presiones más marcadas en la estructura de costos, alcanzando un pico cercano al 10,00% a inicios de 2025, para luego desacelerarse de forma sostenida e incluso registrar variaciones negativas hacia los últimos meses del año. En conjunto, este comportamiento sugiere que, si bien las presiones de costos fueron relevantes en determinados periodos, estas no se trasladaron completamente

al consumidor final, manteniendo un entorno inflacionario controlado, aunque sujeto a riesgos asociados a costos de producción, condiciones climáticas, energía y dinámica de precios importados.



El comportamiento de la inflación en Ecuador entre 2024 y 2025 evidencia una dinámica volátil en términos mensuales y acumulados, aunque la inflación anual se mantiene relativamente estable y contenida durante la mayor parte del periodo. En 2024, la inflación mensual registró fluctuaciones significativas, con incrementos importantes en abril y julio, así como correcciones negativas en junio, octubre, noviembre y diciembre, lo que incidió en una trayectoria acumulada irregular, con repuntes entre el segundo y tercer trimestre y una desaceleración hacia el cierre del año.

Para 2025, la inflación acumulada retomó una tendencia ascendente desde el segundo trimestre, alcanzando su punto más alto alrededor de octubre, antes de moderarse en los últimos meses del año. No obstante, la inflación anual, permaneció cercana a niveles bajos durante todo el periodo, con variaciones acotadas alrededor de cero, lo que sugiere que los choques mensuales no se tradujeron en presiones inflacionarias persistentes. En conjunto, se refleja un entorno de precios controlado en términos anuales, pero con episodios de volatilidad mensual que podrían responder a factores estacionales, ajustes puntuales de precios o variaciones en costos específicos, manteniendo riesgos moderados sobre el poder adquisitivo, la planificación financiera y la estructura de costos de los agentes económicos.

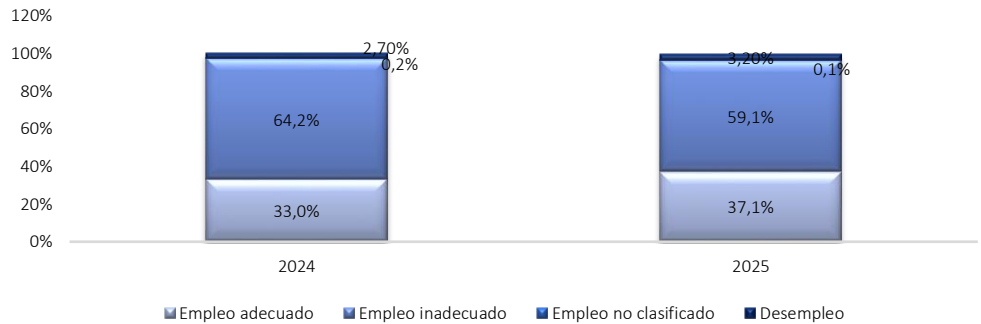


La dinámica reciente de inflación y empleo en Ecuador refleja un entorno macroeconómico relativamente estable en precios, pero todavía condicionado por debilidades estructurales del mercado laboral. La inflación anual se mantuvo en niveles bajos y controlados durante la mayor parte del periodo analizado, lo que contribuye a preservar parcialmente el poder adquisitivo de los hogares y reduce presiones directas sobre los costos de consumo. Sin embargo, esta estabilidad de precios no implica necesariamente una mejora proporcional en las condiciones de bienestar, debido a que el empleo inadecuado continúa concentrando la mayor parte de la población ocupada, pese a su reducción de 64,20% en 2024 a 59,10% en 2025.

En paralelo, el aumento del empleo adecuado de 33,00% a 37,10% evidencia una recuperación gradual de la calidad laboral, aunque el leve incremento del desempleo de 2,70% a 3,20% sugiere que la absorción de mano de obra aún

no es plenamente suficiente. En este contexto, la baja inflación favorece un entorno de menor deterioro del ingreso real, pero la elevada informalidad y precariedad laboral limitan la capacidad de los hogares para traducir la estabilidad de precios en mayor consumo, ahorro o mejora sostenida de la demanda interna.

EMPLEO EN EL ECUADOR



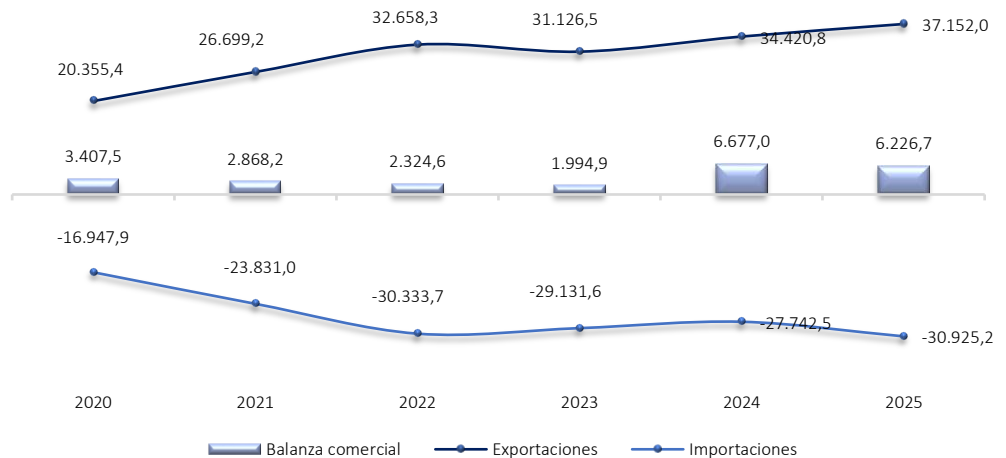
Fuente: BCE

Sector externo y reservas

Entre 2020 y 2025, la balanza comercial de Ecuador mantuvo saldos positivos durante todo el periodo, reflejando una posición externa favorable en términos de generación neta de divisas. Las exportaciones crecieron de USD 20.355,40 millones en 2020 a USD 37.152,00 millones en 2025, alcanzando el nivel más alto de la serie y evidenciando una expansión acumulada significativa, pese a la moderación registrada en 2023. Por su parte, las importaciones también aumentaron de USD 16.947,90 millones a USD 30.925,20 millones, lo que refleja una mayor demanda de bienes externos asociada al dinamismo del consumo, la inversión, materias primas y bienes de capital. No obstante, el mayor nivel exportador permitió sostener un superávit comercial de USD 6.226,70 millones en 2025, ligeramente inferior al saldo de 2024 de USD 6.677,00 millones, debido a que las importaciones crecieron con mayor intensidad en el último año.

Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento continúa siendo positivo para una economía dolarizada, al contribuir a la liquidez externa y a la estabilidad del sector externo; sin embargo, la reducción del superávit en 2025 evidencia la necesidad de monitorear la evolución de las importaciones, la concentración de la oferta exportable y la sensibilidad de los ingresos externos frente a precios internacionales y condiciones de demanda global.

BALANZA COMERCIAL DEL ECUADOR



Fuente: BCE

Las reservas internacionales de Ecuador muestran una trayectoria creciente entre 2024 y el primer trimestre de 2026, al pasar de USD 5.300 millones en el primer trimestre de 2024 a USD 10.481 millones en el primer trimestre

de 2026. Este comportamiento refleja una mejora relevante en la posición de liquidez externa del país, con un aumento sostenido desde mediados de 2025 y una aceleración hacia inicios de 2026. La evolución es consistente con el desempeño positivo de la balanza comercial, que mantuvo superávits entre 2020 y 2025, apoyados en el crecimiento de las exportaciones y en una generación neta de divisas favorable para una economía dolarizada. Si bien en 2025 el superávit comercial se redujo ligeramente frente a 2024 por el mayor dinamismo de las importaciones, el saldo externo continuó siendo positivo y contribuyó a fortalecer la disponibilidad de reservas.

En términos macroeconómicos, el incremento de las reservas internacionales constituye un factor favorable para la estabilidad financiera y monetaria del país, al mejorar la capacidad de respaldo de la dolarización, mitigar presiones de liquidez externa y otorgar mayor margen frente a choques en precios internacionales, flujos comerciales o condiciones de financiamiento externo.



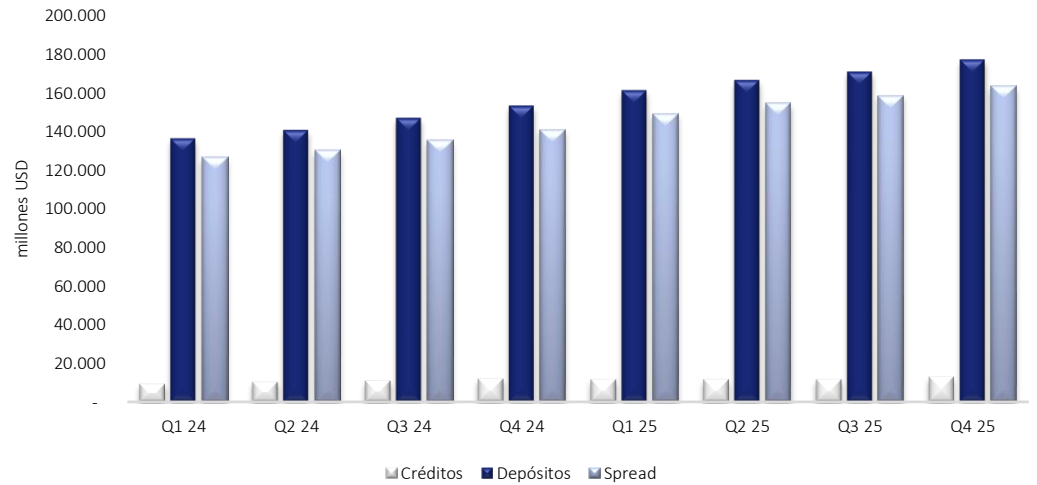
Fuente: BCE

Sistema monetario-financiero

Entre 2024 y 2025, el volumen de depósitos y créditos del sistema financiero ecuatoriano evidenció una tendencia creciente, aunque con una brecha amplia y persistente a favor de las captaciones. Los depósitos pasaron de aproximadamente USD 136.000 millones en el primer trimestre de 2024 a cerca de USD 175.000 millones en el cuarto trimestre de 2025, reflejando una mayor acumulación de liquidez en el sistema, favorecida por la recuperación gradual de la actividad económica, el fortalecimiento de la posición externa del país y la entrada de divisas asociada al superávit comercial y al incremento de reservas internacionales.

En contraste, el crédito mostró un crecimiento más moderado, desde alrededor de USD 9.000 millones hasta cerca de USD 13.000 millones en el mismo periodo, lo que sugiere una expansión prudente de la colocación, en un contexto en el que las entidades financieras pudieron mantener criterios conservadores de originación debido a la incertidumbre económica, el deterioro previo del mercado laboral, la elevada proporción de empleo inadecuado y la necesidad de preservar calidad de cartera. La diferencia entre depósitos y créditos, representada por el spread del gráfico, se mantuvo elevada y también creciente, lo que evidencia que el aumento de liquidez no se tradujo plenamente en mayor intermediación financiera. Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento refleja un sistema con mayor capacidad de fondeo y respaldo, pero con una demanda y oferta crediticia todavía condicionadas por riesgos de pago, cautela empresarial y una recuperación económica que, aunque positiva, no necesariamente se trasladó con la misma intensidad a inversión productiva y consumo financiado.

VOLUMEN DE CREDITO Y DEPÓSITOS

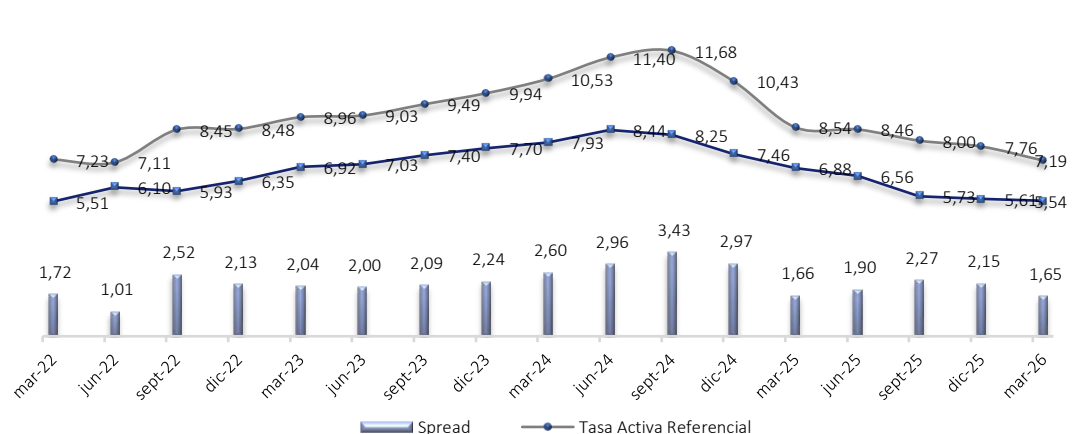


Fuente: BCE

Desde la perspectiva de liquidez sistémica, la evolución de las tasas de interés referenciales evidencia un ciclo de mayor presión sobre el fondeo entre 2022 y 2024, seguido de una normalización gradual hacia 2025 y marzo de 2026. El incremento de la tasa pasiva referencial hasta 8,44% en junio de 2024 reflejó una mayor necesidad de las entidades financieras por captar recursos del público, en un contexto de menor holgura de liquidez, mayor competencia por depósitos y condiciones macroeconómicas más restrictivas. Este escenario también se trasladó a la tasa activa, que alcanzó 11,68% en septiembre de 2024, incorporando mayores costos de fondeo y una percepción de riesgo más elevada en la colocación crediticia. A partir de finales de 2024, la reducción progresiva de la tasa pasiva hasta 5,54% en marzo de 2026 sugiere una mejora en la disponibilidad de recursos dentro del sistema, consistente con el crecimiento de los depósitos, el fortalecimiento de reservas internacionales y la posición externa favorable derivada de superávits comerciales.

En este contexto, la tasa activa también descendió hasta 7,19%, reflejando menores presiones de liquidez y una recomposición gradual de las condiciones de intermediación. No obstante, el spread se redujo a 1,65%, lo que, si bien evidencia menor tensión en el fondeo, también puede limitar los márgenes financieros del sistema, especialmente si la recuperación del crédito continúa siendo más lenta que el crecimiento de las captaciones.

TASAS DE INTERÉS REFERENCIALES



Fuente: BCE

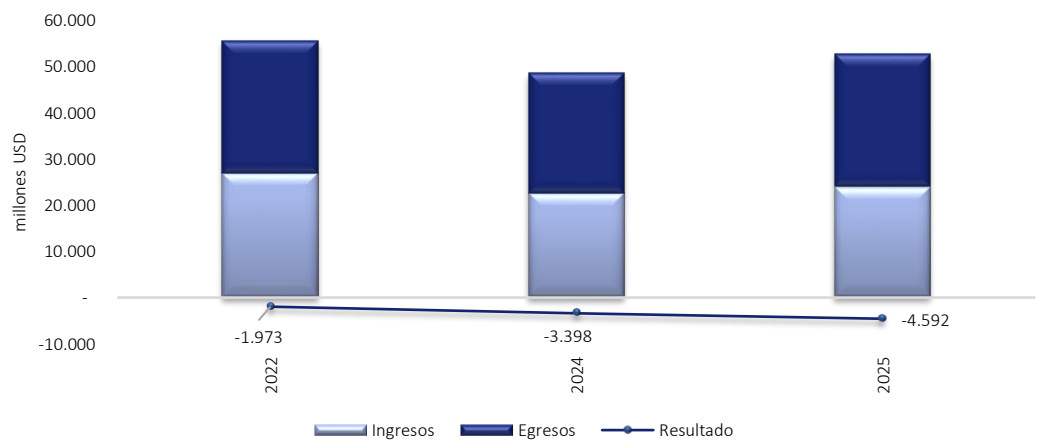
Sector Fiscal

Entre 2022 y 2025, los resultados del Presupuesto General del Estado evidencian un deterioro progresivo de la posición fiscal, luego de un déficit relativamente menor en 2022. El sector fiscal tuvo resultados negativos pasando de USD 1.973,00 millones en 2022 a USD 3.398,00 millones en 2024 y USD 4.592,00 millones en 2025, reflejando

que el nivel de ingresos no fue suficiente para cubrir la estructura de egresos del Estado. Si bien en 2025 los ingresos muestran una recuperación frente a 2024, impulsada en parte por las medidas fiscales implementadas para fortalecer la recaudación, entre ellas el incremento del IVA al 15,00%, ajustes tributarios y contribuciones temporales aplicadas a determinados sectores, los egresos también se incrementaron, manteniendo una brecha fiscal elevada.

Este comportamiento evidencia que las políticas de consolidación han contribuido a mejorar la liquidez fiscal, pero aún no han logrado revertir el desequilibrio estructural del presupuesto. Desde una perspectiva macroeconómica, la persistencia del déficit mantiene presiones sobre las necesidades de financiamiento público, limita el espacio fiscal para inversión y puede incidir sobre la confianza de los agentes económicos, por lo que el principal desafío continúa siendo fortalecer los ingresos permanentes y mejorar la eficiencia del gasto sin afectar la recuperación de la actividad productiva.

RESULTADOS DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL ESTADO

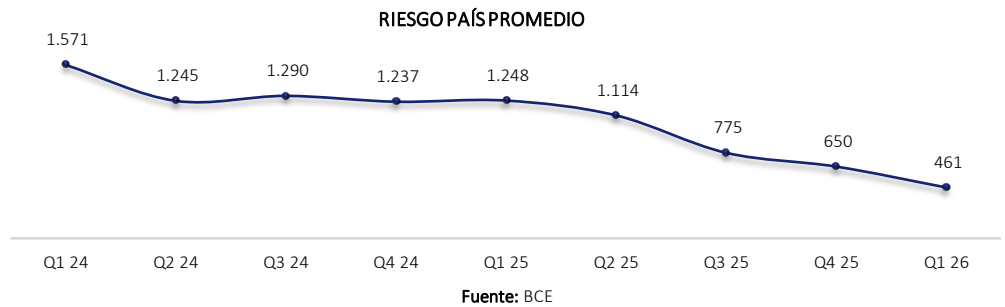


Fuente: BCE

Riesgo Soberano

El riesgo país de Ecuador muestra una reducción significativa entre el primer trimestre de 2024 al reflejar 1.571 puntos pasando a 461 puntos en el primer trimestre de 2026, lo que evidencia una mejora sustancial en la percepción de riesgo soberano y en las condiciones de acceso potencial a financiamiento externo. Durante 2024, el indicador se mantuvo en niveles elevados, aunque con una corrección frente al pico inicial, en un contexto marcado por contracción económica, crisis energética, presiones fiscales, inseguridad y menor confianza de los agentes económicos. No obstante, a partir de 2025 se observa una caída más pronunciada, especialmente desde el primer trimestre de 2026, consistente con la recuperación del PIB, la estabilidad inflacionaria, el mantenimiento de superávits comerciales, el fortalecimiento de las reservas internacionales y la mejora de la liquidez sistémica reflejada en menores tasas de interés referenciales.

A pesar de que el resultado fiscal continúa siendo deficitario y representa una fuente relevante de presión macroeconómica, las medidas de ajuste tributario y consolidación fiscal contribuyeron a mejorar la percepción de sostenibilidad de corto plazo. En conjunto, la evolución del riesgo país sugiere que los mercados han incorporado una visión más favorable sobre la capacidad del país para sostener la dolarización, generar divisas y atender sus obligaciones financieras; sin embargo, la estabilidad de este indicador dependerá de la continuidad del ajuste fiscal, la capacidad de mantener reservas internacionales elevadas, la sostenibilidad del crecimiento económico y la reducción de vulnerabilidades estructurales asociadas al empleo inadecuado, la dependencia de exportaciones primarias y las necesidades de financiamiento público.



El entorno macroeconómico ecuatoriano configura un escenario de estabilidad relativa con sesgo moderadamente favorable, en el que la recuperación de la actividad, la mejora de la liquidez externa y la reducción del riesgo país contribuyen a fortalecer las condiciones generales para la intermediación financiera y la operación de los agentes económicos. No obstante, la persistencia de desequilibrios fiscales, la aún limitada calidad del empleo y la sensibilidad a factores externos mantienen un nivel de incertidumbre que exige cautela en la evaluación de riesgos, particularmente en lo referente a la sostenibilidad del crecimiento, la capacidad de generación de flujos y la resiliencia ante posibles shocks macroeconómicos.¹

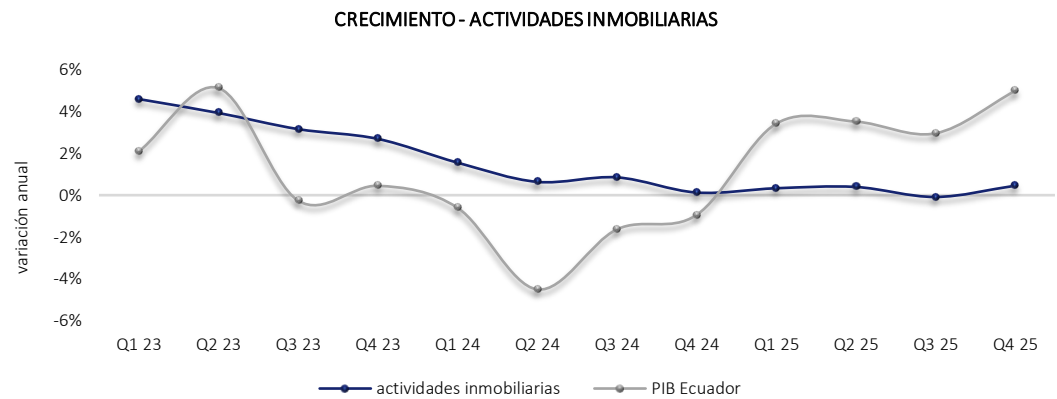
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

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 2023, el crecimiento de las actividades inmobiliarias en Ecuador ha mantenido una trayectoria positiva, aunque con una clara desaceleración frente a los niveles observados al inicio del período. Este comportamiento responde a la estrecha relación del sector con la dinámica de la construcción, el acceso al crédito hipotecario y la capacidad de compra de los hogares. Así, luego de registrar variaciones anuales superiores al 4% durante los primeros trimestres de 2023, el crecimiento del sector se moderó progresivamente hasta ubicarse en niveles cercanos a cero durante 2024 y 2025. A pesar de esta ralentización, las actividades inmobiliarias lograron sostener tasas positivas durante la mayor parte del período, incluso en un entorno económico marcado por volatilidad, menor dinamismo del consumo e incertidumbre. Para el cierre de 2025, el sector registró una variación anual de 0,45%, evidenciando una leve recuperación frente al trimestre previo y manteniendo su crecimiento histórico, aunque a un ritmo significativamente menor que el observado en 2023.

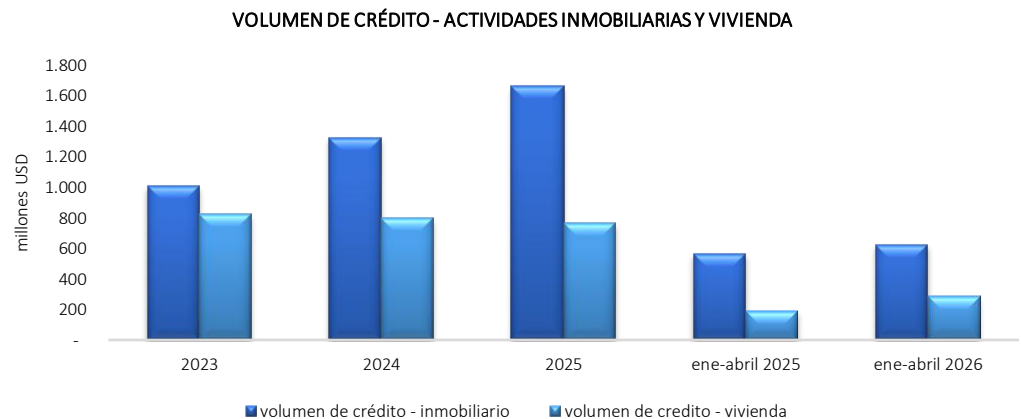
FMI-Informes de perspectivas de la economía mundial (enero 2026)
 Banco Mundial, Global Economic Prospects (enero 2026)
 BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales



Fuente: BCE

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito otorgado por las instituciones financieras. En 2023, el volumen de crédito destinado a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual; por otro lado, el crédito para vivienda registró una contracción de -4,42%, en línea con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito inmobiliario fue 31,59% mayor al de 2023, reflejando un mayor dinamismo en el financiamiento de estas actividades. En 2025, esta tendencia se mantuvo, con un crecimiento anual de 25,39% en el crédito inmobiliario, mientras que el crédito para vivienda disminuyó -4,14%, explicado principalmente por un menor financiamiento otorgado por el BIESS. En el periodo enero-abril de 2026, el crédito inmobiliario alcanzó USD 624,9 millones, lo que representa un incremento interanual frente al mismo periodo de 2025; mientras que el crédito para vivienda sumó USD 282,0 millones, mostrando también una recuperación respecto al año previo.

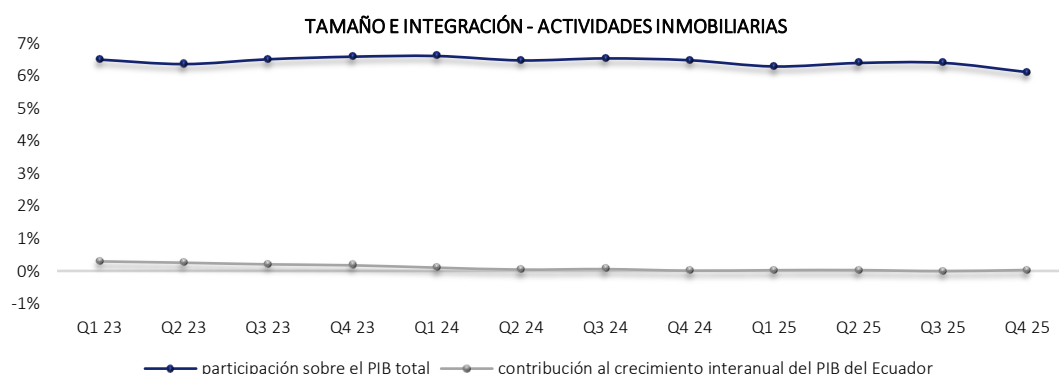


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco Internacional S.A.; mientras que, en vivienda, destacaron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco Pacífico S.A. En cuanto al destino del crédito inmobiliario, la mayor parte se concentró en actividades realizadas con bienes propios, seguidas por actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha ubicado en torno al 6,4% durante los últimos años, consolidando al sector como una de las actividades de mayor relevancia dentro de la economía ecuatoriana. Esta participación se mantiene por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, lo que evidencia su importancia estructural dentro del aparato productivo nacional. Por otro lado, desde 2023, la contribución del sector al crecimiento interanual del PIB del Ecuador se ha mantenido en su mayoría positiva, aunque en niveles moderados, en línea con la desaceleración observada en el crecimiento de las actividades inmobiliarias.



Fuente: BCE

Al cierre de 2025, la participación del sector se ubicó en 6,11%, mientras que su contribución al crecimiento del PIB nacional fue cercana a 0,03%, reflejando que, si bien el sector mantiene un peso relevante dentro de la economía, su aporte reciente al crecimiento ha sido limitado.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

Durante 2025 y el primer trimestre de 2026, el sector inmobiliario–hipotecario mostró señales de recuperación gradual, impulsadas principalmente por una mayor colocación de crédito hipotecario, mejores condiciones de financiamiento y una demanda habitacional que se mantiene activa en los principales mercados urbanos del país. En 2025, el BIESS mantuvo un rol relevante en el financiamiento de vivienda, al canalizar recursos hacia préstamos hipotecarios destinados a afiliados y jubilados². Adicionalmente, en enero de 2026, la reducción de la tasa de interés del Préstamo Hipotecario Vivienda Premier de 4,99% a 2,99% constituyó una medida importante para disminuir el costo financiero de adquisición de vivienda, reducir las cuotas mensuales y ampliar la base de potenciales compradores. En esta misma línea, durante el primer trimestre de 2026 se observó una reactivación del crédito hipotecario, especialmente por parte de la banca privada, lo que podría favorecer una mayor demanda de vivienda nueva y dinamizar tanto las actividades inmobiliarias como la construcción.

En términos de precios, en 2025, el mercado inmobiliario de Quito y Guayaquil evidenció una recuperación gradual y mayor estabilidad, con un desempeño especialmente favorable en el segmento de arriendos³. En Guayaquil, los precios de venta se mantuvieron competitivos, con un valor promedio de USD 1.248 por m², mientras que el mercado de alquiler registró un crecimiento anual de 6,2%, superior a la inflación, lo que fortaleció la rentabilidad de la inversión inmobiliaria. Por su parte, Quito mostró una recuperación más clara en los precios de venta, con un incremento acumulado de 2,9% y un valor medio de USD 1.222 por m², mientras que los arriendos crecieron 10,7% en el año, reflejando un encarecimiento real y una mejora en la relación alquiler/precio. En ambas ciudades, las zonas de mayor valor se concentran en sectores con mejores condiciones de seguridad, equipamiento urbano, servicios y estatus residencial, lo que confirma una reactivación selectiva del mercado habitacional y una mayor atraktividad del alquiler como alternativa de inversión.

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 ambiente⁴. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias⁵ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

INDICADORES	2023	2024	2025	MARZO 2025	MARZO 2026	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	2,39%	2,12%	3,44%	0,24%	3,67%	3,43%
Inflación vivienda multifamiliar variación anual	-1,09%	3,83%	0,19%	-0,06%	0,33%	0,39%

² <https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/noticias/noticia/archive/noticias/2025/12/31/biess-entrego-mas-de-2-9-millones-de-creditos-en-beneficio-de-las-familias-ecuatorianas>

³ <https://www.primicias.ec/economia/mercado-inmobiliario-casas-departamentos-urbanizaciones-quito-guayaquil-ecuador-plusvalia-112951/>

⁴ <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

⁵ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

INDICADORES	2023	2024	2025	MARZO 2025	MARZO 2026	VARIACIÓN ANUAL
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	0,00%	2,26%	0,30%	-0,10%	0,35%	0,45%
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	40,80%	34,00%	38,80%	37,40%	34,90%	-2,50%
Desempleo - construcción e inmobiliarias	6,20%	3,70%	5,10%	5,50%	2,10%	-3,40%
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,91%	10,86%	10,63%	11,56%	10,70%	-0,86%
Tasa activa referencial – VIP	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00%
Tasa activa referencial – VIS	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00%

Fuente: BCE, INEC

INDICADORES	2023	2024	2025	FEBRERO 2025	FEBRERO 2026	VARIACIÓN ANUAL
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	9.199	9.246	10.093	1.204	1.336	10,96%

Fuente: Boletín Productivo marzo 2026

POSICIÓN COMPETITIVA

En cuanto a la posición competitiva PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A considera como competencia a las siguientes empresas, las que ofrecen en el mercado productos y servicios similares.

COMPAÑÍAS (2025)	INGRESOS (USD)	ACTIVOS (USD)	UTILIDAD (USD)	PATRIMONIO (USD)	ROE
PROMOTORA INMOBILIARIA PRONOBIS S.A.	14.646.750	95.226.022	300.444	20.801.463	1,44%
Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIF	1.376.192	4.765.373	(299.674)	(53.801)	
Constructora Solines SOLCONSCORP	1.384.100	443.056	24.414	81.556	29,94%
Servicio de Administración de Bienes DIBIENS S.A.	5.770.604	92.739.687	725.560	28.716.248	2,53%
Inmobiliaria Costanera INMOCOST S.A.	4.930.633	14.445.595	97.013	928.083	10,45%

Fuente: SCVS

El sector inmobiliario–hipotecario en Ecuador continúa siendo estratégico para la economía, con una participación cercana al 6,43% del PIB y un efecto multiplicador relevante sobre el empleo, la construcción y el sistema financiero; no obstante, en el período reciente ha mostrado un menor dinamismo, afectado por la incertidumbre política, la inseguridad y condiciones crediticias más restrictivas, particularmente en el segmento hipotecario.

En este contexto, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene una posición competitiva relevante dentro del mercado, sustentada en su trayectoria, escala de operaciones y capacidad de estructuración de proyectos de gran tamaño y uso mixto. A diferencia de otros actores más pequeños o especializados, la compañía ha desarrollado un modelo de negocio enfocado en proyectos integrales con alto nivel de preventa, diversificación de ingresos y adecuados niveles de absorción comercial, lo que le permite mitigar parcialmente los efectos de la desaceleración del crédito hipotecario.

El análisis comparativo del sector muestra que PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. presenta un mayor tamaño relativo en términos de activos e ingresos frente a varios de sus competidores directos, lo que le otorga ventajas en acceso a financiamiento, capacidad de ejecución y posicionamiento de mercado. Sin embargo, su rentabilidad, medida a través del ROE, se mantiene significativamente por debajo de empresas más pequeñas del sector, lo que refleja una estructura más intensiva en activos y mayor exposición a ciclos de inversión de largo plazo.

Adicionalmente, la compañía se beneficia de su integración al Holding Nobis, lo que le permite acceder a sinergias operativas, respaldo corporativo y mejores condiciones para el desarrollo de proyectos, constituyendo un elemento diferenciador frente a otros competidores. Asimismo, su enfoque en proyectos con adecuado “market fit”, diversificación entre segmentos residencial, comercial y de servicios, y alineación con tendencias de sostenibilidad e innovación, fortalecen su posicionamiento en el mercado.

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es una empresa especializada en la compra, venta, arrendamiento, administración, corretaje, permuta y agenciamiento de bienes inmuebles, a la promoción y construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., así como de cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles.

2026
ACTUALIDAD

Con más de 25 años de trayectoria en el mercado, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se ha posicionado como una empresa líder, comprometida con la innovación, el bienestar y el progreso del país. Su misión principal es construir ciudades del futuro, impulsando el

	desarrollo de edificaciones emblemáticas y multifuncionales que se convierten en íconos del paisaje urbano.
2024 NOVACERO	En mayo, la compañía consolidó su compromiso con la sostenibilidad al firmar un convenio con Novacero para la provisión de acero certificado bajo estándares LEED. Esta alianza estratégica no solo refuerza su visión de construir un Ecuador más sostenible, sino que también refleja el esfuerzo conjunto de ambas empresas por fomentar el desarrollo económico y ambientalmente responsable del sector de la construcción.
2023 RASCACIELOS MAXXIMUS	El 12 de julio, la compañía, en alianza estratégica con Millennium, inició la construcción del primer rascacielos de la región, un proyecto emblemático que contará con 50 pisos de altura. Este desarrollo representa un hito arquitectónico y una muestra del compromiso por impulsar la innovación y el progreso en el sector inmobiliario.
2018 KARIBAO	En abril, inició la construcción de <i>Karibao Resort Town</i> , un proyecto cuyo nombre proviene del acrónimo "El Caribe en Engabao". Con una inversión aproximada de USD 300 millones, esta urbanización se erige en la comuna de Guayas como un ambicioso desarrollo que combina lujo, sostenibilidad y un estilo de vida único en la región.
1997 CONSTITUCIÓN	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 5 de marzo y fue inscrita el 7 de abril en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

A la fecha del presente informe, la compañía está representada por 9.729.333 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Beauport S.A.	Ecuador	9.729.333	100,00%
Total		9.729.333	100,00%
BEAUPORT S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Unionar S.A.	Uruguay	9.578.936	98,54%
Vindelcorp S.A.	Ecuador	140.300	1,46%
Total		9.719.236	100,00%

Fuente: SCVS

Además, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene participación en otras compañías:

COMPAÑÍAS VINCULADAS EN CAPITAL	CAPITAL INVERTIDO (USD)	CAPITAL TOTAL (USD)	PARTICIPACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Ecoelectric S.A.	1	12.709.344	0,00%	Activa
Braslav S.A.	102.398	102.400	99,99%	Activa
Asesoría, Consultoría y Fiscalización Droncat S.A.	800	800	100,00%	Activa

Fuente: SCVS

En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, al ser el accionista persona jurídica se detalla la vinculación representativa de estas en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Compania Azucarera Valdez S.A.	Accionariado	Activa
Electroquil S.A.	Accionariado	Activa
Granrio S.A.S.	Accionariado	Activa
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Accionariado	Activa
Landuni S.A.	Accionariado	Activa
Carbogas S.A.	Accionariado	Activa
Hacienda San Rafael (H.S.R.) S.A.S.	Accionariado	Activa
Social Deal Socialdeal S.A.	Accionariado	Activa
Consorcio Nobis S.A.S.	Accionariado	Activa
Manhost S.A.	Accionariado	Activa
Tecnobis S.A.	Accionariado	Activa
Marisabelcorp S.A.S.	Accionariado	Activa
Ecoelectric S.A.	Accionariado	Activa
Braslav S.A.	Accionariado	Activa
Corphidro S.A.	Accionariado	Activa
Wulfbí S.A.S.	Accionariado	Activa
Naracorp S.A.S.	Accionariado	Activa

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Vindelcorp S.A.	Accionariado	Activa
Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S.A.	Accionariado	Activa
Pachakay S.A.S.	Accionariado	Activa
Centro Logístico Centrologduran S.A.	Accionariado	Activa
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Custoclear	Accionariado	Activa
Unax Representaciones S.A.S.	Accionariado	Activa
Mall del Sol Mallsol S.A.S.	Accionariado	Activa
Pacific Origins Pacori S.A.S.	Accionariado	Activa
Paramount Plantain Farms S.A.S.	Accionariado	Activa

Fuente: SCVS

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. opera bajo las prácticas de Gobierno Corporativo del Holding de Inversiones Nobis, grupo al que pertenece. En este esquema, la Junta Directiva del Holding ejerce la administración y supervisión estratégica, constituyéndose en el máximo órgano de gobierno responsable de definir lineamientos, tomar decisiones y velar por el adecuado funcionamiento de las empresas del grupo.

El Holding de Inversiones Nobis cuenta con un Reglamento de Buen Gobierno Corporativo formalmente aprobado y vigente, que define de manera estructurada los principios, órganos y mecanismos de gobierno aplicables a la Junta General de Accionistas, la Junta Directiva, la Alta Gerencia y los comités especializados, asegurando una adecuada separación de funciones, supervisión estratégica y control interno. Dicho reglamento establece lineamientos claros en materia de transparencia, equidad, rendición de cuentas, gestión de riesgos, auditoría y sostenibilidad, así como la articulación entre el holding y sus unidades de negocio, fortaleciendo la toma de decisiones, la alineación de intereses y la mitigación de riesgos legales, operativos y reputacionales a nivel de grupo y cada una de las empresas.

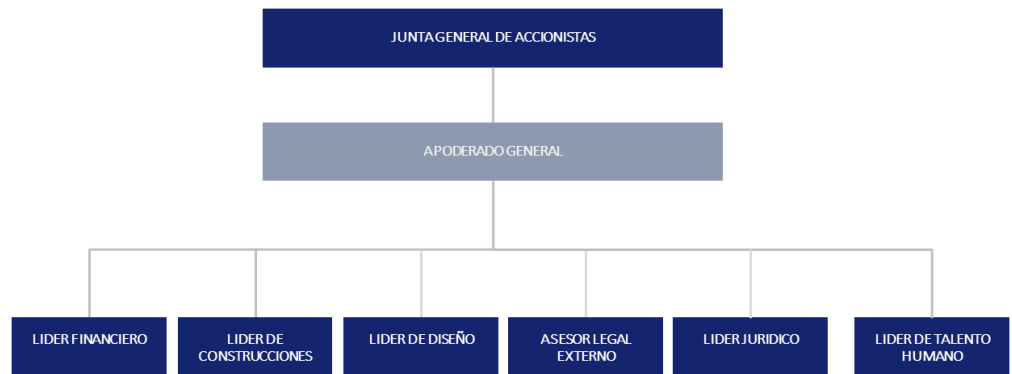
La Sra. Isabel Noboa Pontón, Presidente Ejecutiva del grupo, cuenta con una destacada trayectoria empresarial, una alta reputación y una gran confianza por parte de su equipo directivo, lo cual le permite gestionar la ruta sostenible de las actividades de las empresas que forman parte del Holding. De esta manera, promueve la incursión en nuevos mercados, la investigación y desarrollo de productos, y el estricto cumplimiento de normas y principios de gobernabilidad transparente.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. alinea sus operaciones con el Código de Ética del Holding de Inversiones Nobis, que constituye el marco común de comportamientos, principios y normas que orientan la actuación institucional. Este código establece directrices para una Administración Diligente, que incluye informarse adecuadamente sobre la gestión de los equipos de trabajo, preparar con rigor las reuniones, promover la investigación y adoptar decisiones de manera activa y fundamentada. En el marco de la estructura de Gobierno Corporativo, el Código de Ética (de aplicación transversal y obligatorio para accionistas, directores, colaboradores y terceros relacionados) define lineamientos específicos sobre conflictos de interés, registros contables y financieros, uso adecuado de activos, confidencialidad y relaciones con autoridades y proveedores, además de contemplar la operación de una Línea Ética confidencial y permanente administrada a nivel del holding. Este marco contribuye a fortalecer la supervisión corporativa, la alineación de intereses y la mitigación de riesgos legales y reputacionales, favoreciendo la consistencia en la toma de decisiones y la sostenibilidad de las operaciones del grupo.

Adicional a la estructura de gobierno administrativo, en PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. funcionan organismos internos denominados “Comités”, que aportan a la toma de decisiones en aspectos económicos, ambientales y de impacto social de cada uno de sus proyectos inmobiliarios o actividades de negocio.

- Comité de Talento Humano
- Comité de Riesgos y Control Interno.

A la fecha del presente informe, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. emplea a 90 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 y representación legal de la compañía está a cargo del Apoderado General que realiza las funciones de Gerencia General y la Presidencia y Presidencia Ejecutiva está a cargo del CONSORCIO NOBIS S.A.S.



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Desde el nivel de Jefatura hacia abajo, el organigrama evidencia una estructura operativa robusta y especializada, con mandos medios y perfiles técnicos que soportan la continuidad del negocio. En particular, se observan jefaturas funcionales (p. ej., Comercial VO+, Comercial LC, Proyectos, Técnico, Crédito y Cobranzas, Compensaciones y Nómina, Calidad y Transformación Digital) respaldadas por coordinaciones y roles especialistas (tesorería, fideicomisos, gestión financiera, presupuestos, soluciones y datos, postventa/servicio al cliente, ingenierías), además de capas de ejecución y control como analistas, asistentes y roles de soporte (helpdesk, recaudación, caja, compras/administración, bienestar) y un componente formativo (pasantes/trainee). Esta configuración sugiere que la empresa cuenta con personal preparado y distribuido por niveles de responsabilidad, lo que facilita segregación de funciones, relevo interno y cobertura de posiciones críticas, mitigando el riesgo operativo asociado a vacancias o dependencia excesiva de individuos clave.

El plan estratégico de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se divide en 4 pilares estratégicos. Cada pilar establece objetivos específicos que están internamente conectados y son dependientes el uno del otro, ya que buscan la misma meta global, llegar a ser la empresa líder en el sector inmobiliario. De tal forma que la estrategia de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se enfoca en el desarrollo de proyectos inmobiliarios con adecuado market fit, sustentados en estudios técnicos, económicos y de mercado, lo que permite optimizar el *time on cash* (TOC) y reducir los períodos de recuperación de la inversión. La compañía prioriza una elevada eficiencia comercial, evidenciada en niveles de preventa superiores al 97% al cierre de la construcción y horizontes de flujo menores a 12 meses. Este enfoque se complementa con una sólida estructura operativa basada en procesos estandarizados y auditados, equipos multidisciplinarios calificados, alianzas estratégicas y una cultura de excelencia operacional y rendición de cuentas, lo que fortalece su capacidad de ejecución y posicionamiento como líder en ventas en la región Costa.

Además, la cadena de suministro actual se estructura en torno a cuatro componentes clave:

- Fideicomisos: garantizan la transparencia en el manejo de recursos, asegurando que las inversiones de los clientes se destinen exclusivamente a los proyectos seleccionados.
- Diseñadores: firmas internacionales como Contexto Urbano (Colombia) y Aquacivil (España) aportan soluciones arquitectónicas modernas y funcionales en rubros como ingeniería, paisajismo y decoración.
- Constructores: empresas como Inmomariuxi S.A. y Elot S.A. lideran la ejecución de obras, seleccionadas mediante matrices de evaluación que aseguran capacidad técnica y financiera.
- Fiscalizadores: profesionales independientes supervisan periódicamente los avances de obra, garantizando el cumplimiento de normativas laborales, ambientales y de seguridad ocupacional.

Por otro lado, la empresa opera con un ecosistema de sistemas informáticos que cubre los procesos críticos del negocio: ERP financiero-contable y compras (MS Dynamics), gestión comercial y de clientes (Sugar CRM y RedPronobis móvil), cobranza y escrituración (Panacea), prevención de lavado de activos (Risk Control), nómina y RR. HH. (Evolutions) y analítica de indicadores (Power BI). En materia de continuidad tecnológica, se documentan respaldos periódicos de servidores y aplicaciones (incluyendo CRM, Dynamics, PowerBI, Panacea, PLA y nómina), con esquemas diarios/semanales según componente, retención de 13 semanas en disco en un data center externo (CenturyLink), y respaldo mensual en cinta con conservación permanente del respaldo del mes, coordinado entre equipos internos y el proveedor. Adicionalmente, se cuenta con lineamientos de BCP que contemplan centro alternativo de procesamiento en dos localidades, contingencia cruzada de comunicaciones e internet, y documentación para recuperación de servicios tecnológicos críticos.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. y el Holding de Inversiones Nobis cuenta con una Política de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) formalmente establecida y alineada con estándares internacionales como ISO 26000, el Pacto Global y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la cual orienta la gestión ética, social y ambiental de todas las compañías del grupo. Esta política define directrices claras en materia de derechos humanos y laborales, cumplimiento normativo, transparencia, prevención de la corrupción, gestión de conflictos de interés y mitigación de riesgos ambientales, así como mecanismos de comunicación y monitoreo periódico de su cumplimiento a nivel holding. En conjunto, este marco fortalece la supervisión corporativa, la coherencia estratégica y la sostenibilidad del grupo, contribuyendo a la mitigación de riesgos sociales, legales y reputacionales y respaldando una gestión responsable de largo plazo.

Además, en el marco de gestión de sostenibilidad, el Holding de Inversiones Nobis ha establecido políticas formales de carácter ambiental y de compras responsables, aplicables de manera transversal a las operaciones, orientadas al cumplimiento de la normativa ambiental vigente y a la mitigación de impactos sociales y ambientales a lo largo de su cadena de valor. La Política Ambiental prioriza la protección del entorno, la eficiencia en el uso de recursos, la gestión adecuada de residuos y la capacitación interna en buenas prácticas ambientales, mientras que la Política de Compras Responsables incorpora criterios de sostenibilidad, cumplimiento legal y evaluación de proveedores en los procesos de adquisición, promoviendo relaciones comerciales éticas y de largo plazo. En conjunto, estas políticas fortalecen la supervisión corporativa del holding, reducen riesgos ambientales, operativos y reputacionales, y evidencian una gestión alineada con estándares de sostenibilidad y responsabilidad empresarial de largo plazo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha sido pionera en el sector inmobiliario ecuatoriano al obtener certificaciones internacionales que respaldan su compromiso con la excelencia: ISO 9001:2008 – Sistema de Gestión de Calidad, ISO 14001:2004 – Sistema de Gestión Ambiental, OHSAS 18001:2007 – Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Ocupacional. Además, es la primera empresa inmobiliaria de Latinoamérica en alcanzar una acreditación tri-norma con un alcance único en el mundo, que contempla el diseño, desarrollo, financiamiento, comercialización de bienes, inversiones y servicios inmobiliarios

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 Rentas 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. La compañía es codeudora de empresas del grupo por 8 cifras bajas lo que dadas las garantías existentes no constituye un riesgo importante ni para la solvencia ni para la liquidez de la compañía por las políticas que se manejan como grupo empresarial. 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

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. nació con el objetivo de contribuir al desarrollo urbano de las distintas ciudades del país, generando proyectos innovadores, creativos y exitosos que se han convertido en polos positivos para la economía y el bienestar. Su experiencia le ha permitido implementar una plataforma de servicios profesionales, ajustados a los requerimientos de sus clientes, creando espacios y ambientes vanguardistas en el área turística, comercial, empresarial, residencial y de salud. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es parte de la unidad Inmobiliaria del Holding de Inversiones Nobis y es la única empresa en el país en desarrollar “Ciudades dentro de Ciudades”, mediante innovadores sistemas de comercialización, promoción y financiamiento

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha desarrollado más de 50 proyectos inmobiliarios por alrededor de USD 800 millones en 28 años de gestión y generando más de 30.000 empleos directos y 70.000 indirectos en varias ciudades del Ecuador.

Los proyectos desarrollados por la empresa se caracterizan por un enfoque de planificación integral y generación de valor urbano, mediante iniciativas inmobiliarias de distinta tipología y alcance en ubicaciones estratégicas. De acuerdo con el portafolio vigente publicado por Pronobis, la compañía mantiene proyectos residenciales, comerciales y de uso mixto como Terra Town Center (Aires Norte – Samborondón), Greentown (Machala – El Oro), MaXXImus (Puerto Santa Ana – Guayaquil), SF Tower (Ciudad Colón – Guayaquil), Acqua Gardens (Ceibos – Guayaquil), Midtown (Entre Ríos – Samborondón), Lifetown (La Aurora – Daule), Sotonovo (Samborondón), Karibao Resort Town (Engabao – Playas) y Soho Distrito (Puerto Santa Ana – Guayaquil), lo que evidencia capacidad para estructurar y ejecutar desarrollos innovadores y de alta demanda en mercados relevantes del país. Cada uno de

estos proyectos se enmarca en espacios inmobiliarios autosuficientes e integrados como: Ciudad del Sol Guayaquil, Ciudad del Sol Machala, Ciudad del Río, Ciudad del Mar Manta, y Ciudad Karibao en Playas – Engabao.

Cada uno de estos desarrollos responde a una visión urbana que busca mejorar la calidad de vida de sus habitantes, integrando zonas comerciales, empresariales y turísticas con hoteles, edificios de oficinas, hospitales, torres de apart-suites, centros de entretenimiento y restaurantes. Son espacios pensados para vivir, trabajar y disfrutar en comunidad.

RIESGO OPERATIVO

Para reducir el riesgo de pérdidas en las operaciones, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene vigentes pólizas de seguros con la compañía EQUISUIZA COMPAÑÍA DE SEGUROS, de acuerdo con el siguiente detalle:

POLIZAS VIGENTES	ASEGURADORA	VIGENCIA
Incendio y más coberturas (edificios e instalaciones)	Equisuiza S.A.	30/09/2026

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

PRESENCIA BURSÁTIL

Hasta la fecha del presente informe PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene 7 instrumentos vigentes en el Mercado de Valores.

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Primer Programa de Papel Comercial	2014	SC-INMV-DNAR-14-5168	10.000.000	Cancelada
Segundo Programa de Papel Comercial	2016	SCVCS-INMV. DNAR. 16.0003662	10.000.000	Cancelada
Primera Emisión de Obligaciones	2017	SCVS-INMV-DNAR-17-0000918	10.000.000	Cancelada
Segunda Emisión de Obligaciones	2018	SCVS-INMV-DNAR-2018-00003521	5.000.000	Cancelada
Tercera Emisión de Obligaciones	2018	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917	5.000.000	Cancelada
Cuarta Emisión de Obligaciones	2019	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001	6.000.000	Cancelada
Quinta Emisión de Obligaciones	2020	SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415	5.000.000	Cancelada
Tercer Programa de Papel Comercial	2020	SCVS-INMV-DNAR-2020-00004896	4.000.000	Cancelada
Sexta Emisión de Obligaciones	2021	SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906	10.000.000	Vigente
Cuarto Programa de Papel Comercial	2022	SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688	4.000.000	Cancelada
Quinto Programa de Papel Comercial	2023	SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464	4.000.000	Cancelada
Sexto Programa de Papel Comercial	2024	SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473	10.000.000	Vigente
Séptimo Programa de Papel Comercial	2024	SCVS-INMV-DNAR-2024-00013947	5.000.000	Vigente
Octavo Programa de Papel Comercial	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00001943	6.000.000	Vigente
Noveno Programa de Papel Comercial	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00021386	5.000.000	Vigente
Séptima Emisión de Obligaciones	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00028917	9.000.000	Vigente
Octava Emisión de Obligaciones	2026	SCVS-INMV-DNAR-2026-00001349	8.000.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en circulación en el Mercado de Valores

LIQUIDEZ DE PRESENCIA BURSÁTIL	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Primera Emisión de Papel Comercial	670	138	34.728.900
Segunda Emisión de Papel Comercial	651	58	21.075.000
Primera Emisión de Obligaciones	7	54	10.000.000
Segunda Emisión de Obligaciones	1	1	5.000.000
Tercera Emisión de Obligaciones	1	3	5.000.000
Cuarta Emisión de Obligaciones	1	1	6.000.000
Quinta Emisión de Obligaciones	142	9	5.000.000
Tercer Programa de Papel Comercial	608	59	12.278.400
Sexta Emisión de Obligaciones	10	109	10.000.000
Cuarto Programa de Papel Comercial	686	100	12.082.098
	18	35	4.000.000
Quinto Programa de Papel Comercial	286	42	3.954.556
	13	5	549.093
	74	80	9.949.557
Sexto Programa de Papel Comercial	115	58	7.374.594
Séptimo Programa de Papel Comercial	1	7	5.000.000
Octavo Programa de Papel Comercial	4	20	6.000.000
Noveno Programa de Papel Comercial	2	9	5.000.000
Séptima Emisión de Obligaciones	2	54	9.000.000
Octava Emisión de Obligaciones	16	26	7.260.000

LIQUIDEZ DE PRESENCIA BURSÁTIL	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
	9	4	740.000

Fuente: SCVS

INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 23 de diciembre de 2020 aprobó la Sexta Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 10.000.000,00.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la emisión el 01 de abril de 2021 mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-000002906.

Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV inició la colocación de la Sexta Emisión de Obligaciones el 09 de abril de 2021.

SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES					
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	J	10.000.000	1800	Trimestral luego de 720 días de la 1ra colocación	Trimestral
Saldo en circulación (abril 2026)	USD 833.333				
Tipo de emisión	Títulos desmaterializados				
Garantía general	Conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.				
Garantía específica	N/A				
Destino de los recursos	El Objeto de la emisión es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen 60% para financiar parte del Capital de Trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y 40% para reestructuración de pasivos con costo				
Valor nominal	USD 1.000,00				
Sistema de colocación	Bursátil				
Rescates anticipados	La presente emisión de obligaciones no contempla sorteos ni rescates anticipados.				
Underwriting	No contempla contrato de underwriting.				
Estructurador financiero	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV				
Agente colocador	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV				
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.				
Representantes de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.				
Resguardos	- Los activos reales sobre los pasivos 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.				
Límite de endeudamiento	Mantener un límite de endeudamiento semestral referente a los pasivos financieros de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero a la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.				

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

La tabla de amortización se basa en la colocación actual de la Sexta Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

AMORTIZACIÓN CLASE	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	09/07/21	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
2	09/10/21	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
3	09/01/22	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
4	09/04/22	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
5	09/07/22	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000

AMORTIZACIÓN CLASE	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
6	09/10/22	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
7	09/01/23	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
8	09/04/23	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
9	09/07/23	10.000.000	-	212.500	212.500	10.000.000
10	09/10/23	10.000.000	833.333	212.500	1.045.833	9.166.667
11	09/01/24	9.166.667	833.333	194.792	1.028.125	8.333.333
12	09/04/24	8.333.333	833.333	177.083	1.010.417	7.500.000
13	09/07/24	7.500.000	833.333	159.375	992.708	6.666.667
14	09/10/24	6.666.667	833.333	141.667	975.000	5.833.333
15	09/01/25	5.833.333	833.333	123.958	957.292	5.000.000
16	09/04/25	5.000.000	833.333	106.250	939.583	4.166.667
17	09/07/25	4.166.667	833.333	88.542	921.875	3.333.333
18	09/10/25	3.333.333	833.333	70.833	904.167	2.500.000
19	09/01/26	2.500.000	833.333	53.125	886.458	1.666.667
20	09/04/26	1.666.667	833.333	35.417	868.750	833.333
21	09/07/26	833.333	833.333	17.708	851.042	-

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

Mientras se encuentran en circulación las obligaciones, las personas jurídicas deberán mantener resguardos a la emisión, por lo que la Junta General de Socios resolvió:

GARANTÍAS Y RESGUARDOS	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Los activos reales sobre los pasivos 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.	A abril de 2026 el indicador fue de 1,14.	CUMPLE
No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora	No existen obligaciones en mora.	CUMPLE
Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a uno punto veinte y cinco (1,25).	Al 30 de abril de 2026 la cobertura de activos depurados sobre obligaciones en circulación fue de 1,89.	CUMPLE

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Los pasivos financieros de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía, correspondientes al 30 de abril.	Al 30 de abril de 2026 la relación se mantuvo en 2,39 veces.	CUMPLE

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ACTIVOS DEPURADOS

La presente Emisión de Obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva a analizar la estructura de activos de la compañía. Al 30 de abril de 2026, la compañía posee un total de activos de USD 95,56 millones, de los cuales USD 62,19 millones son activos menos deducciones, evidenciando la relación entre activos depurados y monto de obligaciones en circulación igual a 1,89 cumpliendo así lo determinado en la normativa.

Se entiende 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."

ACTIVOS DEPURADOS (ABRIL 2026)	MONTO (USD)
Activo Total	95.557.825
(-) Activos o impuestos diferidos	704.690

ACTIVOS DEPURADOS (ABRIL 2026)	MONTO (USD)
(-) Activos gravados	3.424.296
(-) 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	26.456.951
(-) 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	2.780.932
Total Activos Depurados	62.190.957
Saldo de obligaciones en circulación	32.935.000
Cobertura Activos Depurados / Obligaciones en circulación	1,89

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.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 Sexta Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., así como de los valores que mantiene en circulación, representa 77,91% del 200% del patrimonio al 30 de abril de 2026 y 155,83% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO (ABRIL 2026)	MONTO (USD)
Patrimonio	21.135.624
200% Patrimonio	42.271.248
Saldo Titularización de Flujos en circulación	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	32.935.000
Nueva Emisión de Obligaciones	
Total Emisiones	32.935.000
Total Emisiones/200% Patrimonio	77,91%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

PERFIL FINANCIERO

PERFIL HISTÓRICO

El presente análisis financiero fue realizado con base en los Estados Financieros Auditados del año 2023 auditado por Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda, 2024 y 2025 auditado por Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. Los informes de auditoría de 2023 no presentaron salvedades en su opinión, sin embargo, los informes de auditoría de 2024 y 2025 si presentaron salvedades en su opinión. Las salvedades correspondientes a 2025 son las siguientes:

- “De acuerdo con el plan de negocios de la Administración, los flujos proyectados de los Fideicomisos Inmobiliario Karibao y Karibao Dos ubicados en el cantón General Villamil Playas podrían no ser suficientes para recuperar los saldos por cobrar a partes relacionadas”.
 - “Al 31 de diciembre del 2025, existen indicios de deterioro en las inversiones mantenidas en los Fideicomisos: i) Karibao Dos; ii) 100 Business Plaza; y, iii) Parques Ciudad del Río y iv) Midtown 100”.
- “Empresa en funcionamiento”
- “Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$15,829,133 y pérdidas acumuladas de US\$2,375,686, excluyendo los efectos mencionados en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades". Esta situación refleja incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones en el corto plazo”.

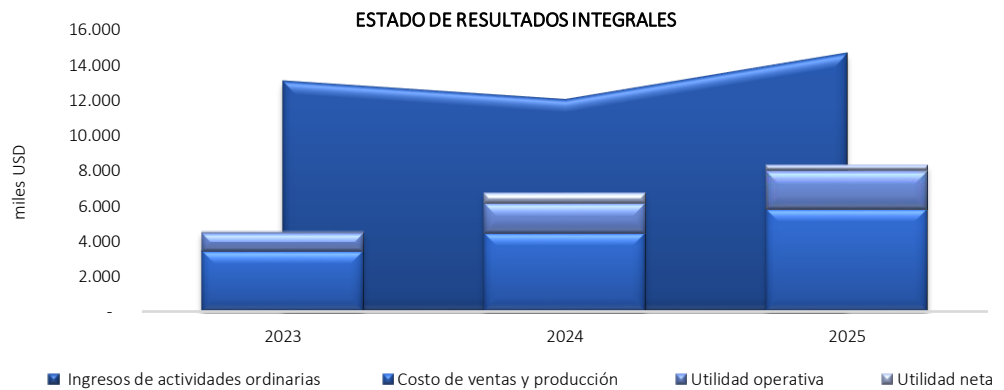
EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., es una empresa que se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales,

incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Los ingresos de la compañía provienen de brindar servicios de gerencia y gestión de proyectos, ventas de propiedades de inversión, venta de inmuebles y de ingresos financieros. Dentro del análisis a los ingresos financieros se los clasifican como ingresos no operacionales. En cuanto a los ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos se refiere a los ingresos generados por 12 fideicomisos, siendo los más importantes Fideicomiso Maximus y Fideicomiso Inmobiliario Life Town Uno.

La compañía presentó costos de ventas con un comportamiento creciente, pasando de representar 26,22% en 2023 hasta alcanzar 36,96% en 2024. Para diciembre 2025 el costo de ventas alcanza 39,80% y está principalmente compuesto por los costos de construcción asociados a los fideicomisos.



La empresa mantuvo una generación de ingresos fluctuante durante el periodo analizado, en línea con la naturaleza de su actividad inmobiliaria y la evolución de sus proyectos. Los ingresos de actividades ordinarias pasaron de USD 13,07 millones en 2023 a USD 12,00 millones en 2024, lo que representó una contracción anual de 8,22%. Para diciembre de 2025, el rubro se recuperó hasta USD 14,65 millones, reflejando un crecimiento anual de 22,09% frente al cierre previo. Este comportamiento incidió directamente en la evolución de los resultados operativos y en la capacidad de generación interna de recursos.

La utilidad operativa presentó una tendencia creciente durante el periodo, tanto en términos monetarios como relativos. En 2023 alcanzó USD 1,04 millones, equivalente al 7,96% de los ingresos ordinarios. Para diciembre de 2024, el resultado operativo aumentó a USD 1,70 millones, con una participación de 14,20% sobre las ventas, evidenciando una mejora en la absorción de costos y gastos operativos. Al cierre de 2025, la utilidad operativa ascendió a USD 2,16 millones, equivalente al 14,74% de los ingresos, manteniendo una estructura operativa más eficiente frente al nivel observado en 2023.

Por su parte, el EBITDA evolucionó de manera favorable durante el periodo analizado, en función del fortalecimiento del resultado operativo. En 2023, el EBITDA alcanzó USD 1,13 millones, equivalente al 8,62% de los ingresos. Para diciembre de 2024, el indicador aumentó a USD 1,79 millones, con un margen EBITDA de 14,90%. Al cierre de 2025, el EBITDA se ubicó en USD 2,24 millones, representando el 15,30% de los ingresos ordinarios. Esta evolución evidencia una mayor capacidad de generación operativa de recursos; sin embargo, frente al nivel de endeudamiento, la cobertura se mantiene limitada, considerando que la deuda neta representó aproximadamente 28,95 veces el EBITDA en 2023, 20,62 veces en 2024 y 22,16 veces en 2025.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha fondeado sus operaciones principalmente mediante recursos de terceros y relacionados, por lo que el comportamiento de la deuda incide de forma relevante sobre su perfil financiero. La deuda neta pasó de USD 32,62 millones en 2023 a USD 36,85 millones en 2024, reflejando un incremento anual de 12,98%. Para diciembre de 2025, este rubro aumentó hasta USD 49,66 millones, equivalente a una expansión anual de 34,75%. Este crecimiento presiona los indicadores de cobertura.

El flujo de actividades de operación presentó un comportamiento descendente durante el periodo analizado. En 2023 alcanzó USD 7,76 millones, mientras que en 2024 disminuyó a USD 5,10 millones. Para diciembre de 2025, el flujo libre de efectivo fue negativo en USD 2,49 millones, situación que refleja una mayor presión sobre la generación de caja disponible frente a las necesidades de operación y financiamiento derivada básicamente de menores cuentas por pagar a relacionadas.

La utilidad neta presentó una evolución variable. En 2023, la compañía registró una utilidad neta de USD 57,79 mil, equivalente al 0,44% de los ingresos. Para diciembre de 2024, el resultado neto aumentó a USD 584,62 mil, con un margen neto de 4,87%, explicado por la mejora del desempeño operativo. No obstante, al cierre de 2025 la utilidad neta se redujo a USD 300,00 mil, equivalente al 2,05% de los ingresos, pese al crecimiento en ventas y EBITDA. Esta disminución refleja que la mayor generación operativa fue parcialmente absorbida por la estructura financiera y demás gastos asociados al giro del negocio. En términos de rentabilidad patrimonial, el ROE pasó de 0,35% en 2023 a 3,68% en 2024, para posteriormente ubicarse en 1,44% en 2025.

CALIDAD DE ACTIVOS

En los últimos años, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. registró un crecimiento sostenido en el total de activos, pasando de USD 79,49 millones en 2023 a USD 86,17 millones en 2024, lo que representó un incremento anual de 8,41%. Para diciembre de 2025, el activo total alcanzó USD 95,23 millones, equivalente a un crecimiento anual de 10,51%, explicado principalmente por el aumento del activo no corriente, particularmente en cuentas por cobrar a clientes relacionados de largo plazo.

El activo mantuvo una concentración creciente en el componente no corriente durante el periodo analizado. El activo corriente pasó de USD 23,27 millones en 2023 a USD 21,24 millones en 2024, y posteriormente se ubicó en USD 20,83 millones en 2025. En términos relativos, este rubro redujo su participación sobre el activo total desde 29,27% en 2023, hasta 24,64% en 2024 y 21,87% en 2025. Dentro de este componente, las principales cuentas correspondieron a cuentas por cobrar a clientes relacionados de corto plazo, inventarios, anticipos a proveedores e inversiones en derechos fiduciarios de corto plazo. Las cuentas por cobrar a relacionadas de corto plazo disminuyeron de USD 13,67 millones en 2023 a USD 12,83 millones en 2024 y USD 7,78 millones en 2025, reduciendo su participación sobre el activo total desde 17,20% hasta 8,17%, lo que evidencia una menor concentración de saldos recuperables en el corto plazo.

Los inventarios de la compañía, compuestos principalmente por inmuebles asociados al desarrollo y comercialización de proyectos, presentaron una reducción progresiva durante el periodo. Este rubro pasó de USD 2,18 millones en 2023 a USD 1,93 millones en 2024 y USD 1,44 millones en 2025, representando 2,74%, 2,24% y 1,51% del activo total, respectivamente. Por su parte, los anticipos a proveedores también disminuyeron, desde USD 3,15 millones en 2023 hasta USD 2,39 millones en 2024 y USD 1,73 millones en 2025. En contraste, las inversiones en derechos fiduciarios de corto plazo aumentaron de USD 1,04 millones en 2024 a USD 6,37 millones en 2025, alcanzando una participación de 6,69% del activo total al último corte.

El activo no corriente mantuvo su relevancia dentro de la estructura financiera, al pasar de USD 56,22 millones en 2023 a USD 64,94 millones en 2024 y USD 74,40 millones en 2025. En términos relativos, su participación aumentó de 70,73% del activo total en 2023 a 75,36% en 2024 y 78,13% en 2025. Esta composición estuvo explicada principalmente por derechos fiduciarios de largo plazo, cuentas por cobrar a clientes relacionados de largo plazo, propiedades de inversión e inversiones en subsidiarias, rubros directamente vinculados con la estructura de desarrollo y financiamiento de proyectos inmobiliarios.

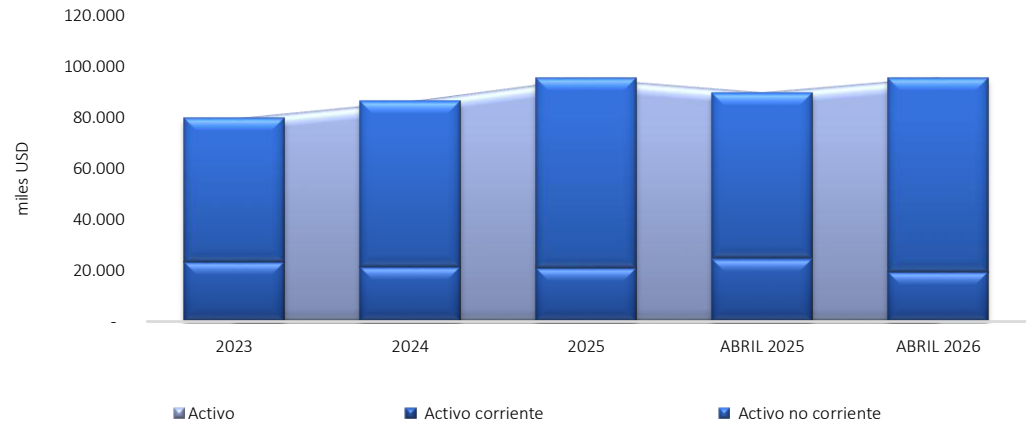
Las inversiones en derechos fiduciarios de largo plazo se mantuvieron como una de las principales cuentas del activo no corriente. Este rubro pasó de USD 34,43 millones en 2023 a USD 37,16 millones en 2024, para posteriormente disminuir a USD 31,66 millones en 2025. Su participación sobre el activo total fue de 43,31% en 2023, 43,12% en 2024 y 33,25% en 2025. No obstante, al considerar también las inversiones en derechos fiduciarios de corto plazo, la exposición total a este rubro se ubicó en USD 34,43 millones en 2023, USD 38,20 millones en 2024 y USD 38,03 millones en 2025, manteniéndose como un componente estructural relevante del activo.

Las propiedades de inversión disminuyeron de USD 6,54 millones en 2023 a USD 2,38 millones en 2024, nivel que se mantuvo en 2025. En términos relativos, su participación pasó de 8,22% del activo total en 2023 a 2,76% en 2024 y 2,49% en 2025. Esta reducción refleja una menor participación de terrenos o inmuebles mantenidos como inversión dentro de la estructura de activos, frente al crecimiento de otros rubros no corrientes.

En cuanto a las cuentas por cobrar a clientes relacionados de largo plazo, estas registraron un incremento significativo durante el periodo, al pasar de USD 13,08 millones en 2023 a USD 22,77 millones en 2024 y USD 35,48 millones en 2025. Su participación sobre el activo total aumentó desde 16,46% en 2023 hasta 26,42% en 2024 y 37,26% en 2025, consolidándose como el principal componente individual del activo al cierre de 2025. Este comportamiento evidencia una mayor concentración de recursos en saldos por recuperar de largo plazo con partes relacionadas, aspecto relevante para el análisis de liquidez estructural, rotación de activos y recuperabilidad de estos valores.

Por su parte, las inversiones en subsidiarias se mantuvieron estables en USD 282,00 mil entre 2023 y 2024; sin embargo, para 2025 aumentaron hasta USD 2,78 millones, representando 2,92% del activo total. Este incremento contribuyó al crecimiento del activo no corriente y refleja una mayor participación de inversiones permanentes dentro de la estructura patrimonial de la compañía.

EVOLUCIÓN EL ACTIVO



Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 – 2025 e Internos a abril 2025 – 2026.

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

El pasivo de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. presentó una tendencia creciente durante el periodo analizado, al pasar de USD 63,16 millones en 2023 a USD 70,27 millones en 2024, lo que representó un incremento anual de 11,25%. Para diciembre de 2025, el pasivo total alcanzó USD 74,43 millones, equivalente a un crecimiento anual de 5,92%. Esta evolución estuvo asociada principalmente al mayor saldo de obligaciones emitidas y obligaciones con entidades financieras, en línea con la estructura de financiamiento utilizada para sostener las operaciones y los proyectos inmobiliarios.

La composición del pasivo presentó variaciones relevantes durante el periodo. En 2023, el pasivo no corriente representó 56,30% del pasivo total, mientras que el pasivo corriente concentró el 43,70%. Para diciembre de 2024, esta estructura cambió, dado que el pasivo corriente aumentó su participación hasta 63,94%, explicado principalmente por el mayor saldo de obligaciones emitidas de corto plazo y cuentas por pagar a relacionadas. En 2025, la composición volvió a equilibrarse parcialmente, con una participación del pasivo corriente de 49,25% y del pasivo no corriente de 50,75%, como resultado del incremento de obligaciones financieras y emitidas de largo plazo.

El pasivo corriente pasó de USD 27,60 millones en 2023 a USD 44,93 millones en 2024, reflejando un crecimiento anual de 62,77%. Este incremento respondió principalmente al aumento de las obligaciones emitidas de corto plazo, que pasaron de USD 13,50 millones a USD 22,95 millones, y de las cuentas por pagar a relacionadas de corto plazo, que aumentaron de USD 8,53 millones a USD 15,90 millones. Para diciembre de 2025, el pasivo corriente disminuyó a USD 36,65 millones, equivalente a una reducción anual de 18,42%, debido principalmente a la disminución de las cuentas por pagar a relacionadas de corto plazo y de las obligaciones con entidades financieras de corto plazo, pese a que las obligaciones emitidas corrientes continuaron incrementándose.

Dentro del pasivo corriente, las obligaciones emitidas de corto plazo se consolidaron como el principal componente, al pasar de USD 13,50 millones en 2023 a USD 22,95 millones en 2024 y USD 26,74 millones en 2025. Su participación sobre el pasivo total aumentó de 21,37% en 2023 a 32,66% en 2024 y 35,93% en 2025, evidenciando una mayor concentración del financiamiento en instrumentos del mercado de valores con vencimiento corriente. Por su parte, las cuentas por pagar a compañías relacionadas de corto plazo disminuyeron de USD 15,90 millones en 2024 a USD 7,13 millones en 2025, luego de haber representado 22,63% del pasivo total en 2024 y reducirse a 9,58% en 2025.

El pasivo no corriente se ubicó en USD 35,56 millones en 2023, disminuyó a USD 25,34 millones en 2024 y posteriormente aumentó hasta USD 37,77 millones en 2025. Esta recuperación anual de 49,06% en 2025 estuvo explicada principalmente por el incremento de las obligaciones con entidades financieras de largo plazo, que pasaron de USD 10,05 millones en 2024 a USD 15,22 millones en 2025, y por el aumento de las obligaciones emitidas de largo plazo, que crecieron de USD 1,67 millones a USD 8,75 millones. A su vez, las cuentas por pagar a

relacionadas de largo plazo se mantuvieron estables en USD 13,39 millones entre 2024 y 2025, luego de ubicarse en USD 16,86 millones en 2023.

En cuanto a la deuda financiera, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantuvo una estructura compuesta por obligaciones con entidades financieras y obligaciones emitidas en el mercado de valores, tanto de corto como de largo plazo. El subtotal de deuda pasó de USD 35,59 millones en 2023 a USD 38,46 millones en 2024, con un incremento anual de 8,06%. Para diciembre de 2025, este rubro aumentó hasta USD 50,93 millones, equivalente a un crecimiento anual de 32,43%, explicado principalmente por el mayor saldo de obligaciones emitidas de corto plazo y por el incremento de la deuda financiera y bursátil de largo plazo.

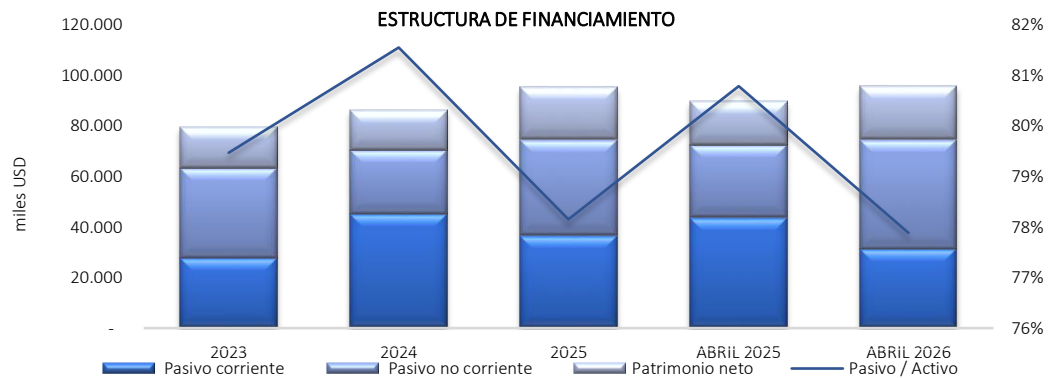
La deuda neta mantuvo una trayectoria creciente durante el periodo, al pasar de USD 32,62 millones en 2023 a USD 36,85 millones en 2024 y USD 49,66 millones en 2025. Este comportamiento refleja una mayor utilización de financiamiento con costo, mientras que los activos líquidos disponibles para compensar deuda se redujeron, particularmente el efectivo y equivalentes, que pasó de USD 2,14 millones en 2023 a USD 1,60 millones en 2024 y USD 644,00 mil en 2025. En consecuencia, el aumento de la deuda neta constituye un factor relevante para el análisis del perfil financiero, considerando su incidencia sobre los niveles de apalancamiento, cobertura y presión de vencimientos.

DEUDA NETA (MILES USD)	2023	2024	2025	ABRIL 2025	ABRIL 2026
		REAL		INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	3.602	3.786	229	2.528	2.989
Obligaciones emitidas CP	13.498	22.951	26.738	31.403	17.921
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	12.652	10.050	15.215	10.035	14.317
Obligaciones emitidas LP	5.837	1.670	8.751	1.670	15.188
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-
Subtotal deuda	35.589	38.458	50.932	45.637	50.415
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.135	1.598	644	5.478	305
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-
Inversiones temporales CP	832	5	625	1.463	-
Deuda neta	32.622	36.854	49.663	38.696	50.110

Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 – 2025 e Internos a abril 2025 – 2026.

El patrimonio presentó un comportamiento variable, pero con fortalecimiento al cierre del periodo. En 2023 se ubicó en USD 16,32 millones y disminuyó levemente a USD 15,90 millones en 2024, afectado por la acumulación de pérdidas de ejercicios anteriores, pese al resultado positivo del periodo. Para diciembre de 2025, el patrimonio aumentó a USD 20,80 millones, equivalente a un crecimiento anual de 30,80%, explicado principalmente por el incremento del capital suscrito o asignado, que pasó de USD 5,35 millones en 2024 a USD 9,73 millones en 2025. Este fortalecimiento patrimonial permitió moderar parcialmente el crecimiento del pasivo y contribuyó a reducir el apalancamiento, que pasó de 4,42 veces en 2024 a 3,58 veces en 2025.

En términos de estructura financiera, la compañía mantuvo una elevada dependencia de recursos de terceros, aunque con una mejora relativa en 2025 por el aumento patrimonial. El pasivo representó 79,54% de las fuentes de financiamiento en 2023, 81,56% en 2024 y 78,15% en 2025, mientras que el patrimonio incrementó su participación hasta 21,85% al cierre de 2025. No obstante, el crecimiento de la deuda neta y la concentración de obligaciones emitidas dentro del pasivo corriente mantienen como aspecto de seguimiento la capacidad de generación operativa y de caja para atender los vencimientos financieros y bursátiles.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 – 2025 e Internos a abril 2025 – 2026.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DEL EMISOR

En la estructuración original del programa, el estructurador financiero elaboró proyecciones del Estado de Resultados Integrales para el ejercicio 2025, las cuales constituyen un insumo relevante para evaluar la capacidad de generación operativa y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión. Al comparar las cifras proyectadas frente a los resultados reales obtenidos al cierre del ejercicio, se observa que las ventas netas superaron ampliamente lo inicialmente estimado, al pasar de USD 4,84 millones proyectados a USD 14,65 millones reales, lo que representó un cumplimiento superior al escenario base planteado.

No obstante, el resultado real incorporó costos de venta por USD 5,83 millones, rubro que no se encontraba contemplado en la proyección original. Como resultado, el margen bruto real se ubicó en USD 8,82 millones, por encima de los USD 4,84 millones proyectados, aunque con una estructura de costos más exigente frente al escenario inicial. En términos relativos, el margen bruto representó 60,20% de las ventas reales.

PROYECCIONES DE RESULTADOS	2025	
	ORIGINALES (MILES USD)	REALES (MILES USD)
Ventas netas	4.836	14.647
Costo de venta	-	5.829
Margen bruto	4.836	8.818
Gastos operativos	(5.177)	(6.660)
Utilidad operativa	(341)	2.158
Gastos financieros	-	(3.811)
Utilidad neta	2.080	300

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. – Prospecto de Oferta Pública

Por su parte, los gastos operativos reales alcanzaron USD 6,66 millones, por encima de los USD 5,18 millones proyectados. Sin embargo, debido al mayor nivel de ingresos alcanzado, su peso relativo sobre las ventas fue significativamente menor al previsto, pasando de una participación proyectada de 107,05% a 45,47% en el resultado real. Este comportamiento permitió revertir la pérdida operativa proyectada de USD 341,00 mil y alcanzar una utilidad operativa real de USD 2,16 millones.

A nivel financiero, los gastos financieros reales se ubicaron en USD 3,81 millones, rubro que no se evidenciaba en la proyección presentada. Esta carga financiera absorbió una parte importante de la generación operativa alcanzada durante el ejercicio, limitando la conversión del resultado operativo en utilidad neta. En consecuencia, pese al mejor desempeño en ventas y utilidad operativa, la utilidad neta real fue de USD 300,00 mil, inferior a los USD 2,08 millones proyectados.

En conjunto, los resultados reales de 2025 evidencian un desempeño comercial y operativo superior al previsto inicialmente, con una recuperación importante en ingresos, margen bruto y utilidad operativa. No obstante, la utilidad neta se ubicó por debajo de la proyección, principalmente por la incorporación de costos de venta y por la presión de los gastos financieros. Desde la perspectiva de riesgo, esto confirma que la compañía mantiene capacidad de generación operativa, pero su rentabilidad final continúa condicionada por la estructura de costos y el nivel de endeudamiento.

PROYECCIONES DE GLOBALRATINGS

El análisis del perfil financiero de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. considera principalmente las premisas utilizadas en la proyección de la situación financiera del emisor para el ejercicio 2026, las cuales se sustentan en los resultados históricos de la compañía, la evolución reciente de sus principales cuentas operativas y la dinámica esperada del negocio inmobiliario. Estas proyecciones constituyen un insumo relevante para evaluar la capacidad de generación de flujos y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión.

Las proyecciones financieras consideran un escenario de crecimiento moderado de ingresos para 2026, estimando un incremento de 5,00% frente al cierre de 2025. Esta premisa es inferior al crecimiento observado en 2025, cuando los ingresos aumentaron 22,00%, por lo que incorpora una expectativa más conservadora respecto de la dinámica comercial futura. Bajo este escenario, los ingresos de actividades ordinarias alcanzarían USD 15,38 millones en 2026, frente a USD 14,65 millones registrados en 2025.

PREMISAS PROYECCIÓN	2023	2024	2025	ABRIL 2026	2026
Ingresos de actividades ordinarias	71%	-8%	22%	-7%	5%
Costo de ventas y producción	26,2%	37,0%	39,8%	8,6%	42,0%
Gasto de ventas	-28,4%	-11,3%	-11,6%	-49,1%	-11,6%
Cuentas por cobrar (CP)	2	3	3	70	30
Inventarios	229	157	151	823	175
Cuentas por pagar (CP)	130	130	104	321	110

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Respecto al costo de ventas y producción, se proyecta una participación de 42,00% sobre los ingresos, superior al comportamiento histórico reciente, lo que refleja una estructura de costos más exigente para el ejercicio proyectado. En términos monetarios, el costo de ventas alcanzaría USD 6,46 millones, permitiendo generar un margen bruto de USD 8,92 millones. Esta evolución evidencia que, si bien se espera un crecimiento en la escala de ingresos, la rentabilidad bruta estaría condicionada por el peso del costo de ejecución de los proyectos.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2026 PROYECTADO
Ingresos de actividades ordinarias	15.379
Costo de ventas y producción	6.459
Margen bruto	8.920
(-) Gastos de administración	(5.110)
(-) Gastos de ventas	(1.783)
Utilidad operativa	2.027
(-) Gastos financieros	(3.250)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	1.538
Utilidad antes de participación e impuestos	315
(-) Participación trabajadores	(3)
Utilidad antes de impuestos	312
(-) Gasto por impuesto a la renta	(78)
Utilidad neta	234
EBITDA	2.213

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

En cuanto a los gastos operativos, se proyectan gastos de administración por USD 5,11 millones y gastos de ventas por USD 1,78 millones. Las premisas contemplan una reducción de 11,60% en los gastos de ventas, en línea con una estrategia de control de costos comerciales. Bajo este escenario, la utilidad operativa alcanzaría USD 2,03 millones, nivel ligeramente inferior al registrado en 2025, lo que evidencia que el crecimiento de ingresos sería parcialmente absorbido por una mayor carga de costos y gastos.

A nivel financiero, se proyectan gastos financieros por USD 3,25 millones, los cuales continúan representando una presión relevante sobre la generación operativa del emisor. No obstante, la proyección incorpora ingresos no operacionales netos por USD 1,54 millones, lo que permitiría compensar parcialmente la carga financiera y alcanzar una utilidad antes de participación e impuestos de USD 315,00 mil. Luego de participación de trabajadores e impuesto a la renta, la utilidad neta proyectada para 2026 se ubicaría en USD 234,00 mil.

El EBITDA proyectado alcanzaría USD 2,21 millones, nivel relativamente similar al registrado en 2025, lo que refleja una estabilidad esperada en la capacidad de generación operativa. No obstante, desde la perspectiva de riesgo, esta generación continúa siendo ajustada frente al nivel de deuda y a las obligaciones financieras y bursátiles vigentes, por lo que la capacidad de convertir EBITDA en flujo efectivo disponible se mantiene como un factor clave para el seguimiento de la calificación.

En términos de capital de trabajo, las premisas contemplan cuentas por cobrar de corto plazo equivalentes a 30 días, inventarios equivalentes a 175 días y cuentas por pagar de corto plazo equivalentes a 110 días. Esta estructura refleja la naturaleza del negocio inmobiliario, en el cual los ciclos de recuperación de cartera e inventarios pueden ser extensos y dependen de la ejecución, comercialización y maduración de los proyectos. En consecuencia, la administración del capital de trabajo continuará siendo un aspecto relevante para la liquidez del emisor.

Las proyecciones de flujo de efectivo para 2026 reflejan una generación positiva de actividades de operación por USD 1,51 millones, lo que evidencia capacidad de generación de caja desde el giro ordinario del negocio. Por su parte, el flujo de actividades de inversión sería negativo en USD 1,13 millones, asociado a los requerimientos de inversión propios de la operación inmobiliaria. En cuanto a las actividades de financiamiento, se proyecta una salida neta de USD 145,00 mil, relacionada con la administración de obligaciones financieras y fuentes de fondeo.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2026 PROYECTADO
Flujo Actividades de Operación	1.512
Flujo Actividades de Inversión	(1.133)
Flujo Actividades de Financiamiento	(391)
Saldo Inicial de Efectivo	644
Flujo del periodo	(12)
Saldo Final de efectivo	632

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Como resultado, el flujo neto del periodo sería positivo en USD 234,00 mil. Considerando un saldo inicial de efectivo de USD 644,00 mil, el saldo final proyectado de efectivo alcanzaría USD 879,00 mil en 2026. Si bien esto refleja una mejora frente al cierre de 2025, la posición de liquidez proyectada se mantiene ajustada en relación con el tamaño de la operación y el nivel de compromisos financieros del emisor.

En conjunto, las proyecciones de 2026 evidencian un escenario de crecimiento moderado en ingresos, estabilidad en la generación de EBITDA y resultado neto positivo, aunque todavía limitado frente a la estructura financiera de la compañía. Desde la perspectiva de riesgo, la sostenibilidad del perfil crediticio dependerá de la capacidad del emisor para cumplir sus metas de ventas, controlar costos de construcción y gastos operativos, recuperar cartera, gestionar adecuadamente sus inversiones inmobiliarias y mantener acceso a fuentes de financiamiento que permitan atender oportunamente las obligaciones derivadas de la emisión.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

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.

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, y de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Sexta Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

MSc. Hernán Enrique López Aguirre
 Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2023	2024 REAL	2025	ABRIL 2025 INTERANUAL	ABRIL 2026
ACTIVO	79.485	86.172	95.226	89.636	95.558
Activo corriente	23.265	21.237	20.825	24.692	19.412
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.135	1.598	644	5.478	305
Inversiones temporales CP	832	5	625	1.463	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	60	84	105	1.192	2.128
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	13.674	12.830	7.776	9.603	4.856
Otras cuentas por cobrar	144	89	59	-	-
Inventarios	2.180	1.930	2.441	1.575	2.131
Anticipos a proveedores	3.153	2.385	1.728	-	-
Activos por impuestos corrientes	267	318	539	(266)	543
Inversiones derechos fiduciarios CP	-	1.038	6.369	1.038	6.709
Otros activos corrientes	820	960	539	4.610	2.739
Activo no corriente	56.220	64.935	74.401	64.944	76.146
Propiedades, planta y equipo	3.100	3.106	524	3.226	668
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(1.357)	(1.439)	(80)	(1.466)	(307)
Terrenos	115	115	115	-	115
Derechos fiduciarios LP	34.428	37.158	31.663	36.952	35.292
Propiedad de inversión	6.536	2.375	2.375	2.375	2.375
Inversiones en subsidiarias	282	282	2.781	282	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados LP	13.083	22.769	35.478	23.006	36.369
Otros activos no corrientes	32	568	1.544	568	1.633
PASIVO	63.163	70.269	74.425	72.406	74.422
Pasivo corriente	27.603	44.929	36.654	43.617	31.119
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1.236	1.600	1.689	482	830
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	8.534	15.904	7.132	14	1.122
Obligaciones con entidades financieras CP	3.602	3.786	229	2.528	2.989
Obligaciones emitidas CP	13.498	22.951	26.738	31.403	17.921
Anticipo de clientes CP	-	-	-	4.202	1.575
Provisiones por beneficios a empleados CP	308	271	261	263	260
Otros pasivos corrientes	425	417	605	4.725	6.421
Pasivo no corriente	35.560	25.340	37.771	28.789	43.303
Obligaciones con entidades financieras LP	12.652	10.050	15.215	10.035	14.317
Obligaciones emitidas LP	5.837	1.670	8.751	1.670	15.188
Cuentas y documentos por pagar relacionadas LP	16.857	13.393	13.393	-	13.459
Provisiones por beneficios a empleados LP	215	227	340	227	340
Anticipo de clientes LP	-	-	-	-	-
Pasivo por impuestos no corrientes	-	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	-	-	72	16.857	-
PATRIMONIO NETO	16.322	15.903	20.801	17.231	21.136
Capital suscrito o asignado	5.351	5.351	9.729	5.351	9.729
Aportes para futuras capitalizaciones	12	12	1.200	692	1.200
Reserva legal	10.545	10.545	10.545	12.265	1.720
Reserva facultativa y estatutaria	1.703	1.703	1.703	-	10.545
Resultados acumulados por adopción por primera vez NIIF	-	-	-	(283)	-
Ganancias o pérdidas acumuladas	(1.347)	(2.293)	(2.676)	(1.442)	(2.393)
Ganancia o pérdida neta del periodo	58	585	300	648	334
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2023	2024 REAL	2025	ABRIL 2025 INTERANUAL	ABRIL 2026
Ingresos de actividades ordinarias	13.071	11.997	14.647	3.891	3.628
Costo de ventas y producción	3.427	4.435	5.829	356	311
Margen bruto	9.644	7.562	8.818	3.535	3.317
(-) Gastos de administración	(4.895)	(4.505)	(4.961)	(406)	(330)
(-) Gastos de ventas	(3.708)	(1.354)	(1.698)	(1.397)	(1.781)
Utilidad operativa	1.041	1.703	2.158	1.732	1.206
(-) Gastos financieros	(3.057)	(3.462)	(3.811)	(1.040)	(744)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	2.492	1.817	1.845	(45)	(128)
Utilidad antes de participación e impuestos	475	58	192	648	334
(-) Participación trabajadores	(71)	(9)	(29)	-	-
Utilidad antes de impuestos	404	49	164	648	334
(-) Gasto por impuesto a la renta	(346)	536	137	-	-
Utilidad neta	58	585	300	648	334
EBITDA	1.127	1.787	2.241	1.759	1.206
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2023	2024 REAL	2025	ABRIL 2025 INTERANUAL	ABRIL 2026
Flujo Actividades de Operación	7.762	5.099	(1.865)	1.221	(428)
Flujo Actividades de Inversión	997	(6.129)	(3.526)	(534)	(95)
Flujo Actividades de Financiamiento	(6.624)	(334)	5.058	(957)	49
Saldo Inicial de Efectivo	832	2.967	1.603	1.598	644
Flujo del periodo	2.135	(1.364)	(333)	(269)	(474)
Saldo Final de efectivo	2.967	1.603	1.270	1.329	170

ÍNDICES	2023	2024 REAL	2025	2026 PROYECTADO	ABRIL 2025 INTERANUAL	ABRIL 2026 INTERANUAL
MÁRGENES						
Costo de Ventas / Ventas	26%	37%	40%	42%	9%	9%
Margen Bruto/Ventas	74%	63%	60%	58%	91%	91%
Utilidad Operativa / Ventas	8%	14%	15%	13%	45%	33%
Capital de trabajo (miles USD)	(4.338)	(23.692)	(15.829)	(10.321)	(18.925)	(11.707)
Prueba ácida	0,75	0,43	0,50	0,55	0,53	0,56
Índice de liquidez	0,84	0,47	0,57	0,66	0,57	0,62
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	7.762	5.099	(1.865)	1.512	1.221	(428)
Pasivo total / Activo total	79%	82%	78%	78%	81%	78%
Pasivo corriente / Pasivo total	44%	64%	49%	40%	60%	42%
EBITDA / Gastos financieros	0,37	0,52	0,59	0,68	1,69	1,62
Años de pago con EBITDA (APE)	28,95	20,63	22,16	22,41	7,33	13,85
Años de pago con FLE (APF)	4,20	7,23	-	32,79	31,69	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	13.396	20.562	30.548	30.216	11.379	17.844
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,08	0,09	0,07	0,07	0,15	0,07
Capital social / Patrimonio	33%	34%	47%	46%	31%	46%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	3,87	4,42	3,58	3,54	4,20	3,52
Deuda financiera / Pasivo total	56%	55%	68%	68%	63%	68%
Deuda largo plazo / Activo total	23%	14%	25%	32%	13%	31%
Deuda neta (miles USD)	32.622	36.854	49.663	49.583	38.696	50.110
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	1.003	414	857	2.448	2.285	3.428
ROA	0%	1%	0%	0%	2%	1%
ROE	0%	4%	1,44%	1%	11%	5%
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	11	4	4	5	(4)	(2)
Días de inventario	229	157	151	175	531	823
CxC relacionadas / Activo total	33,66%	41,31%	45,42%	42,86%	36,38%	43,14%
Días de cartera CP	2	3	3	30	37	70
Días de pago CP	130	130	104	110	162	321
DEUDA NETA (MILES USD)	2023	2024 REAL	2025	2026 PROYECTADO	ABRIL 2025 INTERANUAL	ABRIL 2026 INTERANUAL
Obligaciones con entidades financieras CP	3.602	3.786	229	2.000	2.528	2.989
Obligaciones emitidas CP	13.498	22.951	26.738	17.917	31.403	17.921
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	12.652	10.050	15.215	13.715	10.035	14.317
Obligaciones emitidas LP	5.837	1.670	8.751	16.583	1.670	15.188
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-	-
Subtotal deuda	35.589	38.458	50.932	50.215	45.637	50.415
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.135	1.598	644	632	5.478	305
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-
Inversiones temporales CP	832	5	625	-	1.463	-
Deuda neta	32.622	36.854	49.663	49.583	38.696	50.110
NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2023	2024 REAL	2025	2026 PROYECTADO	ABRIL 2025 INTERANUAL	ABRIL 2026 INTERANUAL
Inventarios	2.180	1.930	2.441	3.140	1.575	2.131
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	60	84	105	1.282	1.192	2.128
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1.236	1.600	1.689	1.974	482	830
NOF	1.003	414	857	2.448	2.285	3.428
SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2023	2024 REAL	2025	2026 PROYECTADO	ABRIL 2025 INTERANUAL	ABRIL 2026 INTERANUAL
Obligaciones con entidades financieras CP	613	3.602	3.786	229	613	3.602
Obligaciones emitidas CP	9.726	13.498	22.951	26.738	9.726	13.498
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-	-
(-) Gastos financieros	3.057	3.462	3.811	3.250	1.040	744
SERVICIO DE LA DEUDA	13.396	20.562	30.548	30.216	11.379	17.844

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.

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 Artículo 3, Sección I, Capítulo IV, 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
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