

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA para la Octava Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en comité de revisión No.270-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 15 de julio 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 mayo de 2026.(Aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS-INMV-DNAR-2026-00001349 con fecha 26 de diciembre de 2025, por un monto de hasta USD 8.000.000,00).

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada 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 demás documentos habilitantes.

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El entorno macroeconómico ecuatoriano muestra señales de recuperación, reflejadas en una mayor actividad económica, inflación contenida y una mejora relativa en los indicadores de percepción de riesgo. Este contexto genera condiciones más favorables para la inversión privada, el consumo y el desarrollo de actividades vinculadas a la construcción y al sector inmobiliario. No obstante, persisten factores de vulnerabilidad asociados a la fragilidad fiscal, las necesidades de financiamiento del Estado, la dependencia de ingresos petroleros, la inseguridad y la exposición a eventos energéticos o climáticos, los cuales podrían incidir sobre la liquidez sistémica, el costo del financiamiento y la confianza de los agentes económicos.
- El sector inmobiliario ecuatoriano mantiene una alta sensibilidad al ciclo económico, al acceso al crédito hipotecario, a las condiciones de financiamiento y al comportamiento de la demanda interna. Asimismo, se encuentra expuesto a variaciones en los costos de construcción, disponibilidad de materiales, cambios regulatorios, permisos municipales y competencia 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 y 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 sus proyectos.
- La pertenencia del emisor al Consorcio Nobis constituye un factor altamente positivo en la evaluación a fuentes de financiamiento tanto en el sistema financiero como en el mercado de valores. Este vínculo fortalece de manera significativa el posicionamiento competitivo del emisor, su capacidad de estructuración y ejecución de proyectos de gran escala, así como su flexibilidad financiera en escenarios de estrés. Adicionalmente, la integración dentro de un grupo económico de reconocida trayectoria en el país sugiere la existencia de un soporte implícito que podría materializarse en caso de requerimientos de liquidez o refinanciamiento, lo cual constituye un elemento clave en la evaluación de su perfil crediticio y en la mejora de su capacidad de pago. Si bien se observa una participación relevante de operaciones intragrupo, particularmente en cuentas por cobrar e inversiones en compañías relacionadas, estas se enmarcan en una estructura corporativa integrada, propia de grupos empresariales diversificados, y son consistentes con la estrategia de desarrollo de proyectos. En este sentido, dichos elementos no desvirtúan el soporte global del grupo, sino que deben ser analizados en el contexto de su capacidad consolidada de generación de valor y

HISTORIAL DE CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA	ene-2026	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

respaldo financiero. En consecuencia, la vinculación con el Consorcio Nobis constituye un factor determinante que fortalece de manera significativa el perfil crediticio del emisor y respalda niveles elevados de calificación.

- 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, administración de recursos y cumplimiento de cronogramas. Asimismo, la compañía mantiene procesos orientados al cumplimiento normativo y a la mejora continua. Desde la perspectiva de gobierno corporativo, la exposición a operaciones con partes relacionadas requiere seguimiento permanente, debido a su incidencia potencial sobre la transparencia financiera, la calidad de activos, la liquidez y la toma de decisiones.
- El emisor presenta un crecimiento sostenido en el tamaño de los activos, lo que refleja una expansión de operaciones y de inversiones en proyectos inmobiliarios. La estructura de activos evidencia concentración en activos de largo plazo, incluyendo inversiones en subsidiarias y cuentas por cobrar relacionadas, lo que podría limitar la capacidad de conversión en liquidez en el corto plazo. Sin embargo, la pertenencia de la entidad al grupo empresarial ya mencionado mitiga de manera importante este riesgo. La estructura de financiamiento muestra un nivel de apalancamiento con tendencia a la baja y acorde con la capacidad de endeudamiento de la entidad, aunque dependiente de fuentes externas de financiamiento. En términos de desempeño operativo, la compañía ha registrado una tendencia oscilante en sus ingresos en los últimos períodos, pero aun considerando la carga de gastos administrativos, la utilidad operativa se ha mantenido con una tendencia al alza. El emisor ha mantenido resultados netos positivos en niveles moderados, lo que evidencia capacidad de generación interna de capital. En conjunto, el perfil financiero refleja fortalezas en términos de escala y trayectoria, pero también desafíos asociados a la capacidad de comercialización y al nivel de apalancamiento.
- Las proyecciones del emisor se fundamentan en la continuidad de su estrategia comercial, la ejecución de proyectos en curso y el cumplimiento de metas de ventas asociadas a cada desarrollo inmobiliario. En este sentido, la generación de flujos futuros dependerá en gran medida de la capacidad de la compañía para mantener niveles adecuados de comercialización y de control de costos. Si bien el entorno macroeconómico presenta condiciones favorables en el corto plazo, la materialización de riesgos asociados al ciclo económico, a la demanda inmobiliaria y a los costos de construcción podría afectar el cumplimiento de dichas proyecciones. En consecuencia, la sostenibilidad del perfil crediticio del emisor estará condicionada a la capacidad para fortalecer la generación de flujos, mejorar la eficiencia operativa y gestionar adecuadamente la estructura de activos y pasivos.
- La presente emisión cuenta con garantía general, resguardos de ley y límite de endeudamiento, los cuales se cumplen al corte analizado. A mayo de 2026, los activos depurados alcanzaron USD 63,45 millones frente a obligaciones en circulación por USD 33,00 millones, lo que determinó una cobertura de activos depurados sobre obligaciones en circulación de 1,92 veces, superior al mínimo exigido de 1,25 veces. Asimismo, el patrimonio de la compañía se ubicó en USD 20,89 millones, por lo que el límite equivalente al 200% del patrimonio ascendió a USD 41,78 millones; en este contexto, el saldo total de emisiones representó 78,99% de dicho límite, manteniéndose dentro de los parámetros establecidos.

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, de la recuperación de cartera y de la 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 58 mil en 2023 a USD 585 mil en 2024, para luego reducirse a USD 300 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 2,49 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. 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 mayo de 2026, los ingresos se ubicaron en USD 4,04 millones, inferiores en 4,24% frente a mayo de 2025. La utilidad operativa disminuyó de USD 1,56 millones a USD 1,15 millones, mientras que el EBITDA pasó de USD 1,59 millones a USD 1,17 millones. La utilidad neta se mantuvo positiva en USD 87 mil, aunque fue inferior al resultado interanual de USD 187 mil. Adicionalmente, la deuda neta aumentó hasta USD 49,59 millones, lo que evidencia mayores presiones sobre la capacidad de cobertura de deuda.

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 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	MAYO 2025	MAYO 2026
	REAL			INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	13.071	11.997	14.647	4.217	4.038
Utilidad operativa (miles USD)	1.041	1.703	2.158	1.556	1.146
Utilidad neta (miles USD)	58	585	300	187	87
EBITDA (miles USD)	1.127	1.787	2.241	1.590	1.171
Deuda neta (miles USD)	32.622	36.854	49.663	41.317	49.592
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	7.762	5.099	(2.486)	377	2.929
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	1.269	414	857	(981)	104
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	3.057	20.562	30.548	27.912	27.869
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,37	0,09	0,07	0,06	0,04
Capital de trabajo (miles USD)	(4.338)	(23.692)	(15.829)	(22.873)	(12.434)
ROE	0,35%	3,68%	1,44%	2,67%	1,00%
Apalancamiento	3,87	4,42	3,58	4,33	3,58

Fuente: Estados financieros auditados 2023 – 2025 e internos a mayo de 2025– 2026.

FACTORES DE RIESGO

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

- Uno de los principales riesgos corresponde a la fragilidad fiscal estructural y a la dependencia del acceso a financiamiento. Si bien el riesgo país ha mostrado una reducción importante y el Banco Central del Ecuador reportó 414 puntos básicos al 12 de julio de 2026, este indicador continúa siendo sensible a la sostenibilidad fiscal, al acceso a mercados internacionales y a la percepción de riesgo soberano. Un deterioro en este frente podría traducirse en mayores costos de financiamiento para el país y para el sector privado, afectando particularmente a emisores con alta dependencia de deuda financiera y bursátil.
- Adicionalmente, persiste el riesgo asociado a la evolución del ciclo económico y de la demanda interna. En el primer trimestre de 2026, el PIB registró un crecimiento interanual de 2,10% y la Formación Bruta de Capital Fijo aumentó 12,80%, lo que refleja un entorno de recuperación; sin embargo, la sostenibilidad de esta dinámica dependerá de la estabilidad del consumo, la inversión privada, el empleo y la confianza de los

agentes económicos. Un escenario de desaceleración podría afectar la demanda de bienes inmuebles, la velocidad de ventas y la generación de flujos del sector inmobiliario.

- En el ámbito externo, la economía ecuatoriana mantiene exposición a choques internacionales, como la volatilidad en los precios del petróleo, condiciones financieras globales más restrictivas, tensiones geopolíticas y variaciones en el flujo de remesas. La programación macroeconómica del Banco Central del Ecuador considera que la inflación de 2026 estaría influenciada por presiones transitorias asociadas a factores externos, principalmente precios internacionales del petróleo y su transmisión a costos de combustibles y transporte. Estos factores podrían incidir en costos de construcción, logística, financiamiento y capacidad de pago de los hogares.
- Finalmente, se identifica el riesgo asociado a la vulnerabilidad del sistema energético y a eventuales interrupciones en el suministro eléctrico. Durante 2024, el Ministerio de Energía informó sobre mecanismos para consultar horarios de cortes de energía por provincia y cantón, evidenciando la materialización de restricciones en el suministro eléctrico. La recurrencia de eventos similares podría afectar la continuidad operativa, los cronogramas de construcción, la productividad de contratistas y la confianza de compradores e inversionistas.

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 sector inmobiliario respecto del acceso al crédito hipotecario y de las condiciones de financiamiento. Si bien el sector de la construcción presentó una recuperación en el primer trimestre de 2026, con crecimiento interanual de 4,20% y variación trimestral de 13,70%, la demanda de vivienda y proyectos inmobiliarios continúa estrechamente relacionada con la capacidad de los compradores para acceder a crédito, así como con la liquidez del sistema financiero.
- Adicionalmente, el sector enfrenta una alta sensibilidad al ciclo económico, al empleo y a la confianza del consumidor. Un deterioro en el ingreso disponible de los hogares, en las condiciones laborales o en la confianza de los compradores podría traducirse en menor demanda de vivienda, retrasos en la comercialización de proyectos y mayor presión sobre la liquidez de los promotores inmobiliarios.
- Otro riesgo relevante es la exposición a incrementos en los costos de construcción, derivados de variaciones en precios de materiales, mano de obra, transporte y condiciones logísticas. Este riesgo es relevante para PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., considerando que el costo de ventas pasó de representar 26,22% de los ingresos en 2023 a 36,96% en 2024 y 39,80% en 2025, aunque a mayo de 2026 se ubicó en niveles menores frente al corte interanual. Presiones adicionales sobre costos podrían afectar los presupuestos de obra y reducir los márgenes operativos.
- 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 podrían 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.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan la emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son cuentas por cobrar comerciales y relacionadas e inversiones en derechos fiduciarios. Los activos que respaldan la presente emisión 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 riesgos corresponde a las operaciones con partes relacionadas que son inherentes al modelo de desarrollo mediante fideicomisos y permiten articular la ejecución de los proyectos; no obstante, su elevada participación genera concentración, menor liquidez inmediata e interdependencia financiera, por lo que su efecto se considera neutral a moderadamente negativo y requiere seguimiento permanente.
- Adicionalmente, existe un riesgo relevante de recuperabilidad condicionado a la ejecución de proyectos, dado que tanto las cuentas por cobrar como los derechos fiduciarios están vinculados 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.
- Adicionalmente, los derechos fiduciarios están sujetos a un riesgo de subordinación estructural, dado que los flujos generados por los fideicomisos pueden estar comprometidos previamente para cubrir costos de construcción, obligaciones financieras del proyecto u otros compromisos, lo que podría limitar la disponibilidad de recursos para el pago de la emisión.
- 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 a compañías relacionadas por USD 41,07 millones, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan el 42,95% 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 de 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

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 26 de diciembre de 2025 aprobó la Octava Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 8.000.000,00.

OCTAVA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	O P	8.000.000	1.080 1.440	8,00% 8,25%	Semestral con 360 días de gracia	Semestral
Saldo en circulación (mayo 2026)	Clase O 7.260.000 Clase P 740.000					
Garantía general	De acuerdo con el art.162 de la Ley de Mercado de Valores.					
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 para financiar parte del Capital de Trabajo, específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa, y para reestructuración de pasivos con costo (entendiéndose pasivos con instituciones financieras y de mercado de valores).					
Valor nominal	USD 1,00					
Base de cálculos de intereses	Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.					
Rescates anticipados	No contempla rescates anticipados.					
<i>Underwriting</i>	La emisión no contempla un 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	El emisor, mientras esté vigente la presente emisión de obligaciones, limitará su endeudamiento de tal manera que no comprometa la relación establecida en el artículo ciento sesenta y dos (162) de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus normas complementarias. Paralelamente, se mantendrá un límite de endeudamiento referente a los pasivos financieros de hasta 4 veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomarán 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 Octava 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 mostró una recuperación durante 2025, apoyada en el crecimiento de la actividad económica, la baja inflación y una mejora de la liquidez y del crédito. Para 2026 se prevé una expansión más moderada, mientras persisten riesgos asociados a la situación fiscal, la dependencia del financiamiento externo, la volatilidad de las materias primas y el entorno internacional. En este contexto, las condiciones son más favorables que el año anterior, aunque continúan sujetas a factores que podrían afectar la liquidez, la capacidad de pago y la calidad de los activos.

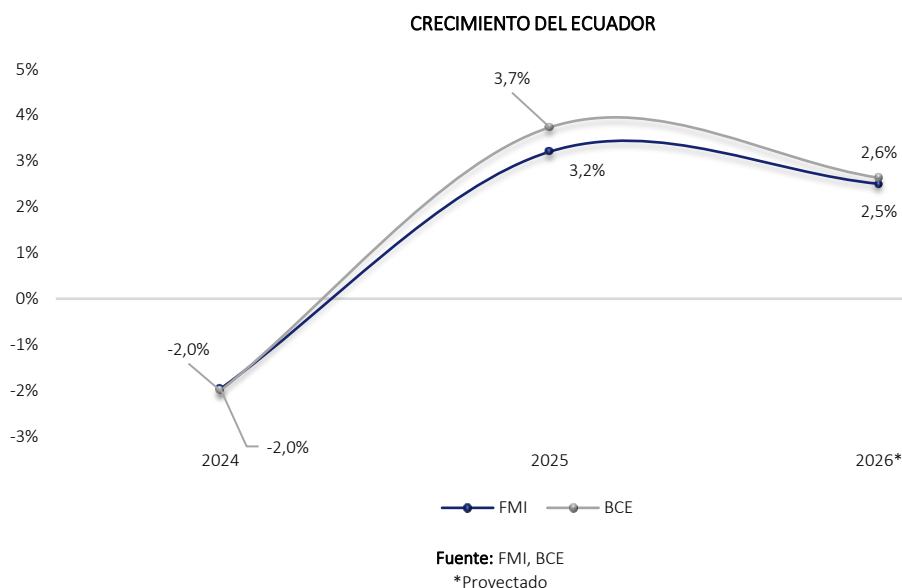
ENTORNO INTERNACIONAL Y PERSPECTIVAS

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé una moderación del crecimiento mundial en 2026, con un mejor desempeño de las economías emergentes frente a las avanzadas. La inversión vinculada con la tecnología y la inteligencia artificial continuará respaldando la actividad, aunque las tensiones geopolíticas, la incertidumbre comercial y la volatilidad de los mercados mantienen riesgos relevantes.

Asimismo, el FMI advierte que la inflación global continuará descendiendo de manera gradual, pero en un entorno todavía incierto. Por ello, considera necesario preservar la estabilidad de precios, fortalecer la sostenibilidad fiscal y mantener capacidad de respuesta ante posibles choques externos.

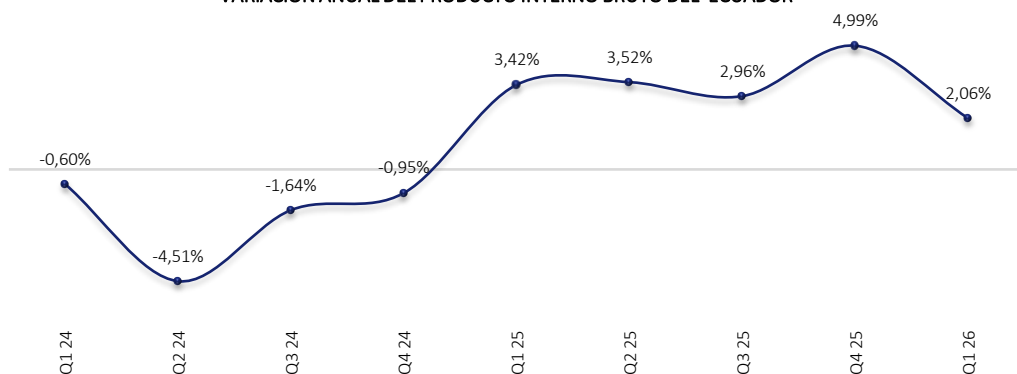
ACTIVIDAD ECONÓMICA LOCAL

Según el FMI, la economía ecuatoriana crecería 2,5% en 2026, mientras que el Banco Central del Ecuador proyecta una expansión ligeramente superior de 2,6%. Para 2025, las estimaciones reflejan una recuperación de la actividad económica, con un crecimiento de 3,2% según el FMI y de 3,7% de acuerdo con el BCE, revirtiendo la contracción de 2,0% registrada en 2024. Aunque las perspectivas se mantienen positivas, el menor ritmo previsto para 2026 evidencia una moderación del crecimiento frente al desempeño estimado para 2025.



En el primer trimestre de 2026, la economía ecuatoriana creció 2,1% interanual, manteniéndose en una fase de expansión, aunque con una moderación frente al dinamismo observado al cierre de 2025. El resultado estuvo sustentado principalmente en la demanda interna, particularmente en el consumo de los hogares y la inversión, lo que evidencia una recuperación de la actividad productiva y una mayor confianza de los agentes económicos.

VARIACIÓN ANUAL DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL ECUADOR



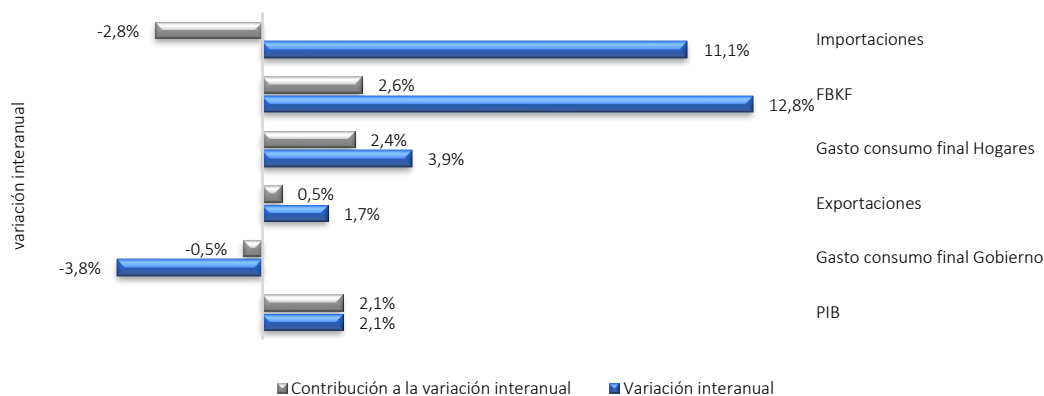
Fuente: BCE

El consumo de los hogares aumentó 3,9% y aportó 2,4 puntos porcentuales al crecimiento, explicado por una mayor demanda de alimentos y servicios, en un contexto de mejora de la liquidez, expansión del crédito y mayores flujos de remesas. Por su parte, la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) creció 12,8% y contribuyó con 2,6 puntos porcentuales, impulsada por la construcción y por mayores adquisiciones de maquinaria, vehículos y equipos de transporte, lo que sugiere una recuperación de la capacidad productiva y de la inversión empresarial.

En el sector externo, las exportaciones crecieron 1,7%, favorecidas por mayores ventas de camarón elaborado y minerales. Su aporte fue limitado frente al incremento de 11,1% de las importaciones, asociado principalmente a la compra de materias primas y bienes de capital. Aunque este crecimiento de las importaciones restó 2,8 puntos porcentuales al PIB desde el enfoque del gasto, también refleja una mayor demanda interna de insumos y equipos destinados a la producción y la inversión. En contraste, el gasto de consumo del Gobierno disminuyó 3,8%, consistente con una política fiscal más restrictiva y con menores niveles de gasto público.

A nivel sectorial, 16 de las 20 actividades económicas registraron crecimiento, destacándose las actividades financieras y de seguros, comercio, servicios profesionales, petróleo y minas, salud y manufactura de alimentos. En conjunto, estos resultados muestran que el crecimiento se apoyó principalmente en componentes privados de la demanda, aunque su sostenibilidad dependerá de la continuidad de la inversión, del dinamismo del consumo y de la evolución de las condiciones fiscales y externas.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q1 2026

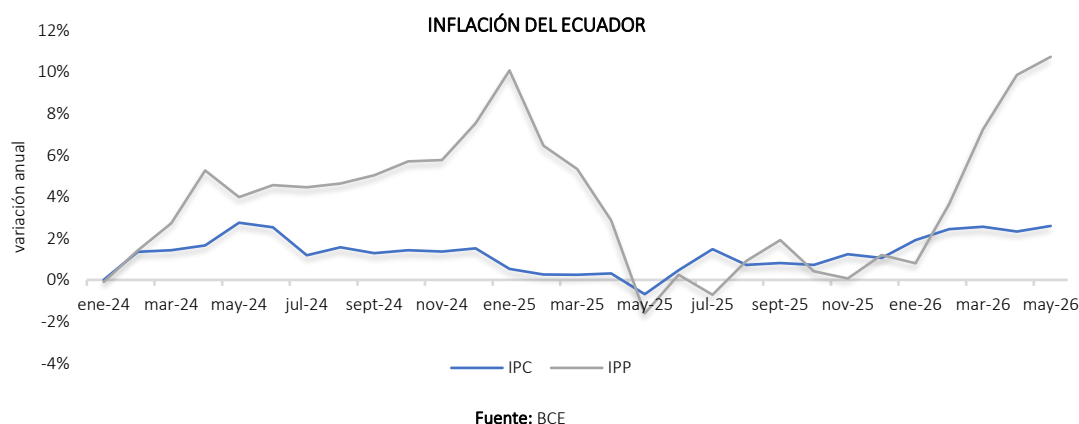


Fuente: BCE

PRECIOS, EMPLEO Y DEMANDA INTERNA

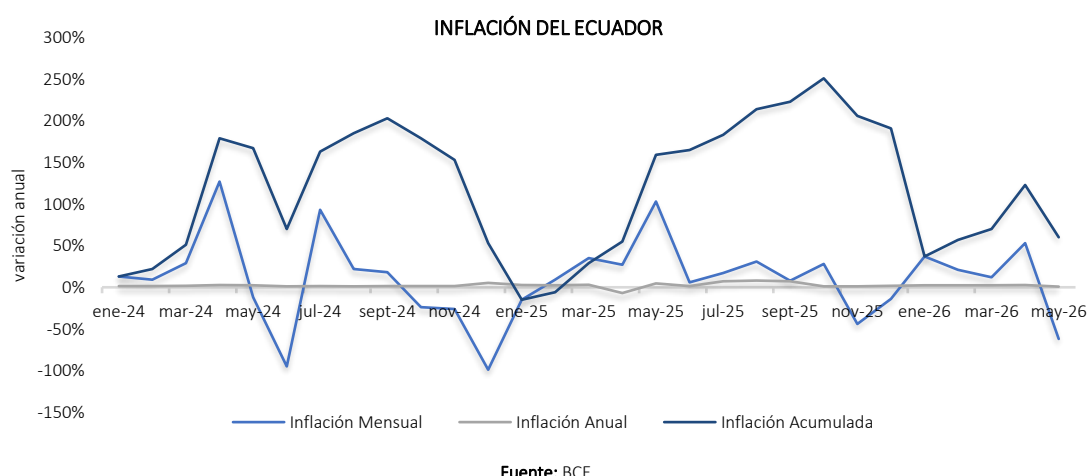
La inflación en Ecuador se mantuvo contenida durante 2025 y los primeros cinco meses de 2026, aunque presentó variaciones asociadas a factores estacionales y ajustes en determinados bienes y servicios. El Índice de Precios al Consumidor cerró 2025 con una variación anual de 1,91% y aumentó hasta 2,60% en abril de 2026; en mayo se redujo a 0,92%. Esta moderación respondió a una inflación mensual negativa de 0,62%, influida, entre otros factores, por la disminución de precios en el servicio de energía eléctrica derivada de la compensación excepcional aplicada a determinados usuarios residenciales, así como por reducciones en algunos componentes de la canasta.

A pesar de la desaceleración registrada en mayo, la inflación anual se mantuvo por encima del 0,46% observado en igual mes de 2025. Las principales presiones provinieron de las divisiones de transporte, salud y bienes y servicios diversos, lo que evidencia que el comportamiento general de los precios continuó condicionado por rubros específicos y no por una presión generalizada de la demanda. En este contexto, la inflación acumulada alcanzó aproximadamente 0,60% entre enero y mayo de 2026, luego de registrar incrementos durante los primeros cuatro meses del año y una corrección en mayo.



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.

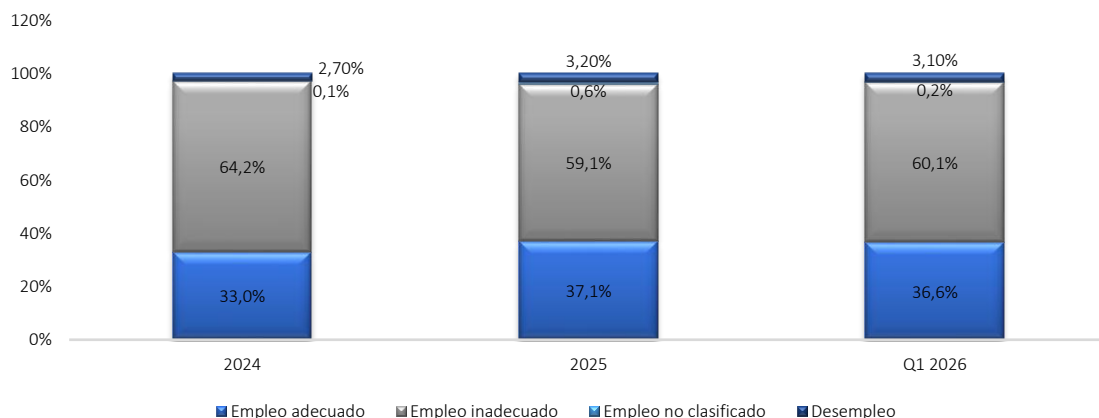
Para 2025, la inflación acumulada retomó una tendencia ascendente desde el segundo trimestre, alcanzando su punto más alto alrededor de octubre, antes de moderarse en los últimos meses del año. Por otro lado, la inflación anual, permaneció cercana a niveles bajos durante todo el periodo, con variaciones 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.



El comportamiento reciente refleja un entorno de precios al consumidor relativamente estable, favorable para preservar el poder adquisitivo y facilitar la planificación financiera de los hogares. El aumento de los precios al productor representa un factor de seguimiento, dado que su persistencia podría reducir los márgenes empresariales o trasladarse gradualmente a los precios finales, especialmente en sectores con mayor dependencia de insumos importados, productos agrícolas y costos logísticos.

La inflación contenida y la estructura del mercado laboral reflejan una estabilidad todavía parcial. En el primer trimestre de 2026, el empleo adecuado bajó a 36,6%, mientras el empleo inadecuado aumentó a 60,1% y el desempleo se mantuvo en 3,1%. Esta elevada participación de empleos precarios limita el ingreso y el consumo de los hogares, reduciendo las presiones inflacionarias por demanda. El aumento del IPP hasta 10,73% evidencia mayores costos de producción, que podrían afectar los márgenes empresariales, trasladarse gradualmente a los precios finales y limitar la generación de empleo formal.

EMPLEO EN EL ECUADOR



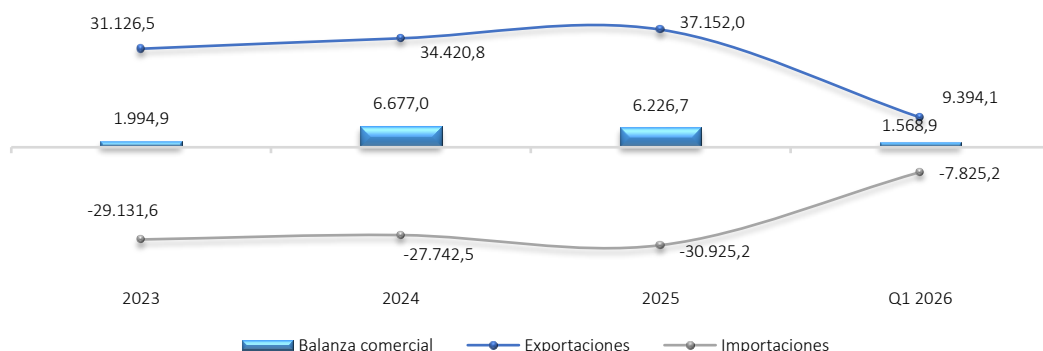
Fuente: BCE

SECTOR EXTERNO Y RESERVAS

Entre 2023 y 2025, la balanza comercial de Ecuador mantuvo saldos positivos, aunque con una evolución diferenciada. En 2023, el superávit se ubicó en USD 1.994,9 millones, limitado por un menor dinamismo exportador. Para 2024, el saldo aumentó a USD 6.677,0 millones, favorecido por el crecimiento de las exportaciones y la reducción de las importaciones, en un contexto de menor demanda interna. En 2025, las ventas externas alcanzaron USD 37.152,0 millones y las importaciones USD 30.925,2 millones, generando un superávit de USD 6.226,7 millones. La moderación frente al año previo respondió a la recuperación de las importaciones, consistente con una mayor demanda de bienes de consumo, insumos y bienes de capital.

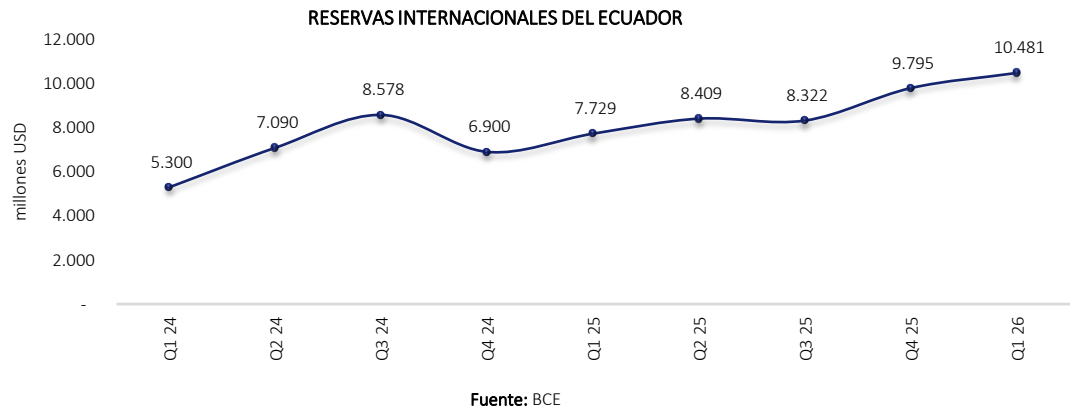
En el primer trimestre de 2026, las exportaciones sumaron USD 9.394,1 millones y las importaciones USD 7.825,2 millones, con un superávit comercial de USD 1.568,9 millones. Este resultado confirma que el sector externo continuó generando un flujo neto favorable de divisas, aunque con una menor holgura frente a los elevados saldos de 2024 y 2025. El aumento de las importaciones sería consistente con la recuperación del consumo y de la inversión observada en el periodo, por lo que, si bien reduce el saldo comercial, también refleja una mayor demanda de insumos y bienes destinados a la actividad productiva. En una economía dolarizada, la permanencia de superávits comerciales constituye un soporte relevante para la liquidez externa, aunque su sostenibilidad dependerá del desempeño exportador y del ritmo de crecimiento de las compras al exterior.

BALANZA COMERCIAL DEL ECUADOR



Fuente: BCE

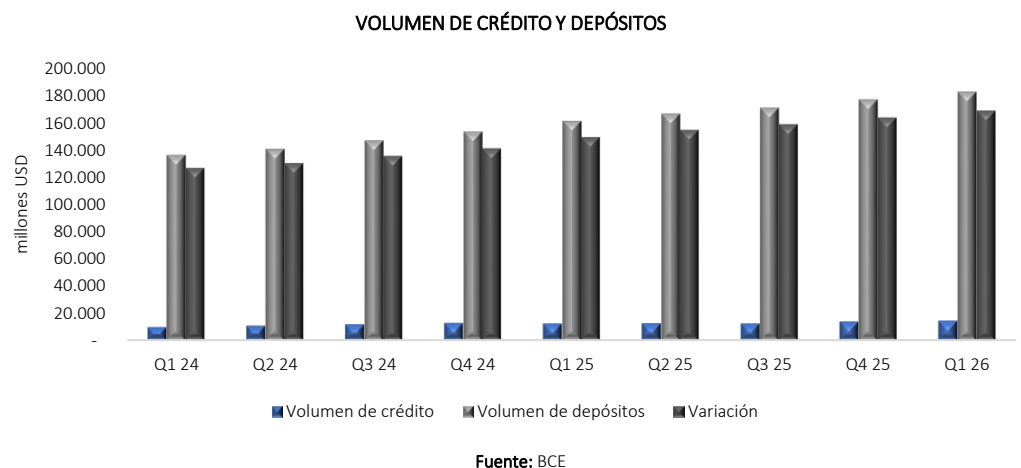
Las reservas internacionales aumentaron de USD 6.900 millones al cierre de 2024 a USD 9.795 millones en diciembre de 2025 y USD 12.258 millones en junio de 2026. Esta acumulación estuvo relacionada con el ingreso neto de divisas proveniente del comercio exterior, los desembolsos de financiamiento externo y los movimientos de depósitos del sector público y del sistema financiero en el Banco Central. Si bien el superávit comercial contribuyó a fortalecer la liquidez externa, la evolución de las reservas no depende exclusivamente de las exportaciones, pues también responde a pagos de deuda, transferencias al exterior y variaciones en los depósitos públicos y privados. En una economía dolarizada, este incremento mejora la capacidad del Banco Central para atender obligaciones externas y respaldar la liquidez del sistema financiero, aunque su sostenibilidad dependerá de la permanencia de los flujos externos y del control de las necesidades de financiamiento público.



SISTEMA MONETARIO-FINANCIERO

Entre 2024 y el primer trimestre de 2026, los depósitos y el crédito del sistema financiero ecuatoriano mantuvieron una trayectoria creciente, aunque las captaciones continuaron expandiéndose con mayor profundidad. El volumen de depósitos aumentó de USD 135.983 millones en el primer trimestre de 2024 a USD 182.414 millones en el primer trimestre de 2026, con una variación anual de 13,26%. Esta evolución refleja una mayor disponibilidad de recursos en el sistema, favorecida por la recuperación económica, el ingreso de divisas y una mayor preferencia de los agentes por mantener recursos en instrumentos financieros.

El crédito pasó de USD 9.394 millones a USD 13.834 millones en el mismo periodo y registró un crecimiento anual de 17,41% al primer trimestre de 2026. La aceleración frente a 2025 sugiere una recuperación de la demanda de financiamiento, consistente con el mayor dinamismo del consumo y la inversión. La amplia diferencia entre captaciones y colocaciones evidencia que una parte importante de la liquidez todavía no se canaliza plenamente hacia el crédito, lo que podría responder a criterios prudenciales de las entidades, a la calidad del empleo y a una recuperación aún desigual de la capacidad de pago de hogares y empresas.

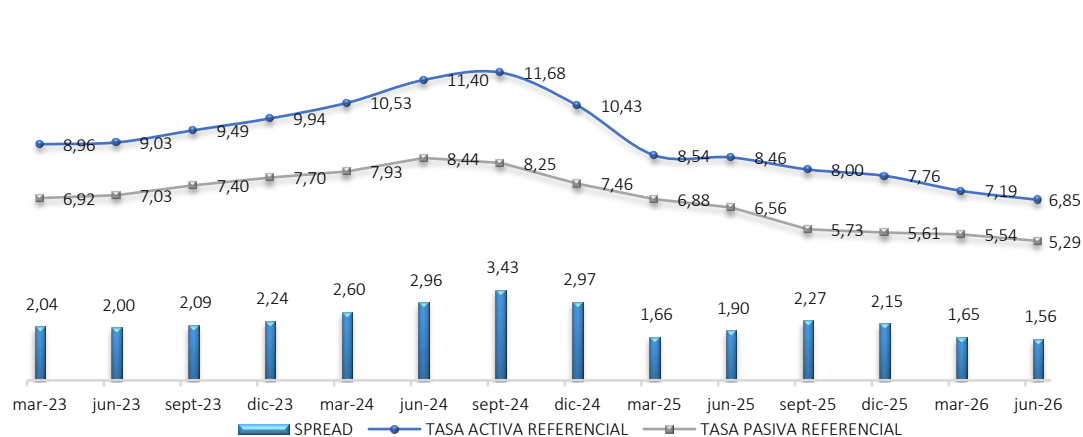


La mejora de la liquidez también se reflejó en los agregados monetarios. Hasta septiembre de 2025, la liquidez total M2 alcanzó USD 96.558 millones, frente a USD 84.618 millones en septiembre de 2024, mientras que el multiplicador monetario aumentó de 2,92 a 3,31. Este comportamiento evidencia una mayor capacidad del sistema

financiero para generar medios de pago a partir de la base monetaria, respaldada principalmente por el crecimiento de los depósitos y del cuasidinero.

En este contexto, las tasas de interés mostraron una tendencia descendente desde finales de 2024. La tasa pasiva referencial se redujo de 7,46% en diciembre de 2024 a 5,29% en junio de 2026, lo que sugiere una menor competencia por captaciones ante la mayor disponibilidad de fondos. La tasa activa también disminuyó, de 10,43% a 6,85%, favoreciendo condiciones de financiamiento más accesibles y apoyando la recuperación crediticia. El spread se redujo de 2,97% a 1,56%, lo que podría presionar los márgenes de intermediación de las entidades, especialmente si persisten altos costos operativos, necesidades de provisiones o riesgos asociados a la calidad de la cartera.

TASAS DE INTERÉS REFERENCIALES



Fuente: BCE

SECTOR FISCAL

Entre 2023 y 2025, el Presupuesto General del Estado mantuvo una posición deficitaria, debido a que la recuperación de los ingresos no fue suficiente para cubrir una estructura de egresos elevada y con limitada flexibilidad. En 2023, el déficit alcanzó USD 8.946 millones, en un contexto de menores ingresos petroleros y tributarios, junto con obligaciones permanentes relacionadas con remuneraciones, transferencias, seguridad social e intereses. Para 2024, el resultado negativo se redujo a USD 6.879 millones, favorecido por el aumento de la recaudación asociado, entre otros factores, al incremento del IVA y a las contribuciones temporales; sin embargo, el ajuste fiscal y la contracción económica limitaron una mejora más amplia.

En 2025, los ingresos aumentaron a USD 22.427 millones, pero los egresos crecieron hasta USD 29.958 millones, ampliando nuevamente el déficit a USD 7.531 millones. Este deterioro estuvo relacionado con menores ingresos petroleros y con el incremento de gastos permanentes, especialmente transferencias, seguridad social, remuneraciones e intereses de la deuda, lo que evidencia que el fortalecimiento de la recaudación tributaria todavía no compensó las presiones estructurales del gasto público.

Al primer trimestre de 2026, según la información presentada, el déficit se ubicó en USD 725 millones, con ingresos por USD 6.489 millones y egresos por USD 7.214 millones. Aunque la brecha fue menor frente a los resultados anuales previos, debe considerarse la estacionalidad de la ejecución presupuestaria y la concentración de pagos y transferencias durante el resto del año. En este contexto, la persistencia del déficit mantiene elevadas las necesidades de financiamiento, reduce el margen para inversión pública y expone las cuentas fiscales a variaciones del precio del petróleo, la recaudación y las condiciones de acceso al crédito externo.

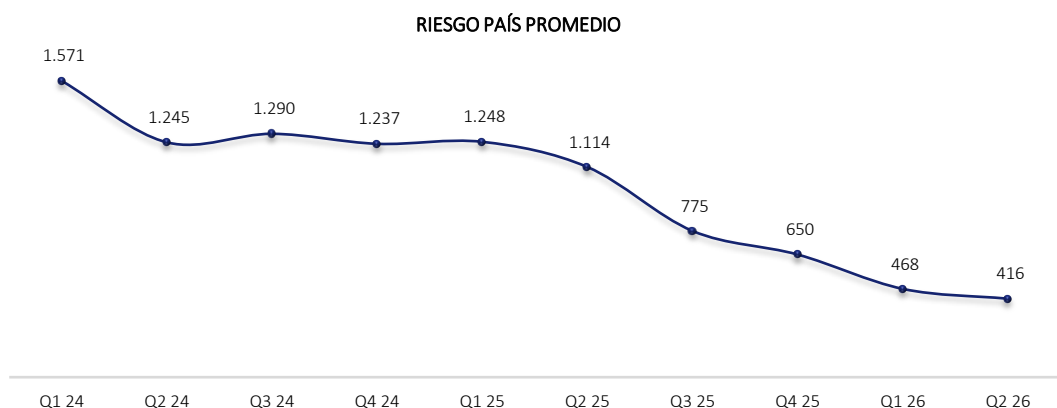


Fuente: BCE

RIESGO SOBERANO

El riesgo país de Ecuador mostró una reducción sostenida desde 2024, al pasar de un promedio de 1.571 puntos en el primer trimestre de ese año a 1.248 puntos en el primer trimestre de 2025, 468 puntos en el primer trimestre de 2026 y 416 puntos en el segundo trimestre. Esta evolución refleja una mejora significativa en la percepción de riesgo soberano, favorecida por la recuperación de la actividad económica, el fortalecimiento de las reservas internacionales, la permanencia de superávits comerciales y los avances alcanzados en el programa económico respaldado por el FMI. La reducción fue especialmente pronunciada desde la segunda mitad de 2025, cuando los mercados incorporaron una mayor capacidad del país para generar divisas, mantener la liquidez y atender sus compromisos financieros.

La caída del indicador también estuvo relacionada con el cumplimiento de las metas del programa con el FMI, la adopción de medidas para fortalecer los ingresos y mejorar la eficiencia del gasto, así como con la recuperación del acceso del país a los mercados internacionales de capitales. Estos factores redujeron la percepción de un eventual incumplimiento y mejoraron las condiciones potenciales de financiamiento externo. El resultado fiscal deficitario y las elevadas necesidades de financiamiento continúan siendo fuentes de vulnerabilidad, por lo que la estabilidad del riesgo país dependerá de la continuidad de la consolidación fiscal y de la sostenibilidad de los flujos externos.



Fuente: BCE

En conjunto, el entorno macroeconómico presenta una evolución relativamente favorable, sustentada en el crecimiento económico, una mayor liquidez externa y una menor percepción de riesgo soberano. A pesar de esto, persisten desafíos asociados al desequilibrio fiscal, la calidad del empleo, la dependencia de exportaciones primarias y la exposición a cambios en los precios internacionales o en las condiciones financieras globales. Estos elementos mantienen la necesidad de evaluar con cautela la capacidad de pago y la resiliencia de los agentes económicos ante posibles choques.¹

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

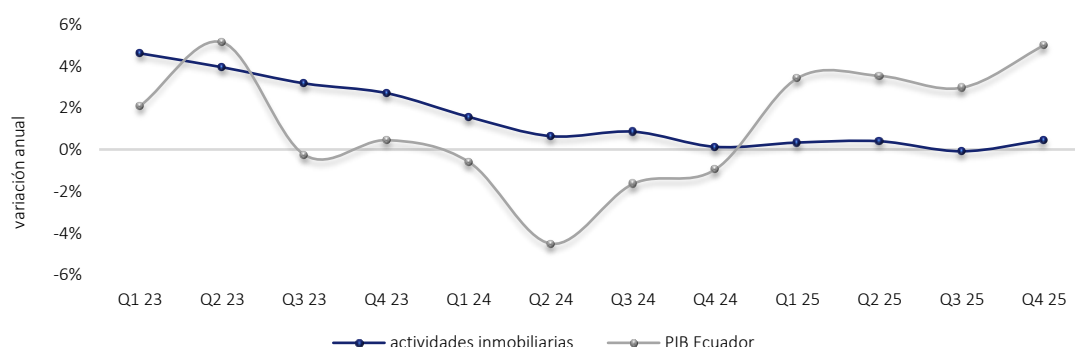
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

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, los servicios financieros y la 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.

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



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.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA



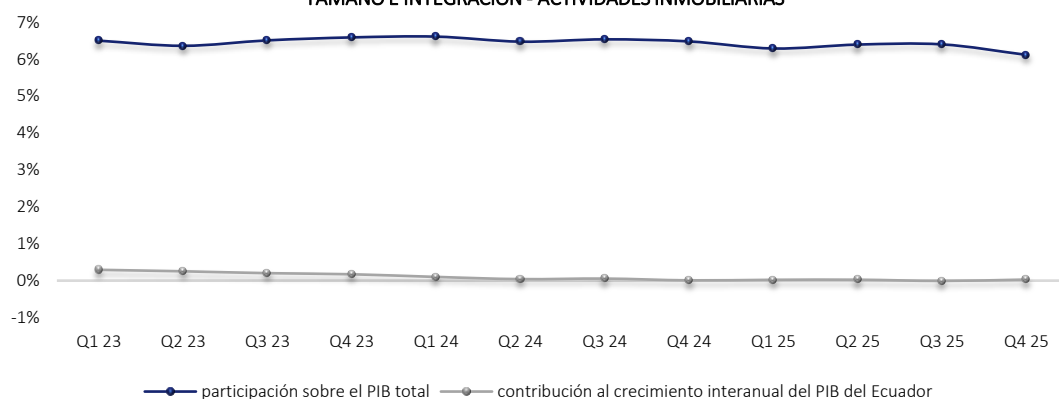
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

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.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN - 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%
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

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>

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 el 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 la 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 CONVENIO 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	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.
1998 - 2017 AUMENTOS DE CAPITAL	Entre 1998 y 2027 existieron 9 incrementos de capital entre los diferentes accionistas de la compañía, siendo siempre el principal accionista BEAUPORT S.A.
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.

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 a 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
Granrío 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
Wulfbi S.A.S.	Accionariado	Activa
Naracorp S.A.S.	Accionariado	Activa
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 estratégicas, 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 de 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 el 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 están a cargo del Apoderado General, que realiza las funciones de Gerencia General, y la Presidencia y la Presidencia Ejecutiva están 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 la segregación de funciones, el relevo interno y la 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, Power BI, 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 alterno 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 cuentan 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 de 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 la 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 ni 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 las áreas turísticas, comerciales, empresariales, residenciales 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 ha generado 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 vigente una póliza de seguros con la compañía EQUISUIZA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A.

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 8 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

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
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
Novena Emisión de Obligaciones	2026	SCVS-INMV-DNAR-2026-00012656	6.500.000	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
Quinto Programa de Papel Comercial	18	35	4.000.000
	286	42	3.954.556
	13	5	549.093
Sexto Programa de Papel Comercial	74	80	9.949.557
	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	31	7.260.000
	9	4	740.000

Fuente: SCVS

INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 26 de diciembre de 2025 aprobó la Octava Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 8.000.000,00. Con fecha 10 de febrero de 2026, el estructurador financiero inició las colocaciones, colocando el 100% del monto autorizado.

OCTAVA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	O P	8.000.000	1.080 1.440	8,00% 8,25%	Semestral con 360 días de gracia	Semestral
Saldo en circulación (mayo 2026)	Clase O: USD 7.260.000 Clase P: USD 740.000					
Garantía general	De acuerdo con el art.162 de la Ley de Mercado de Valores.					
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 para financiar parte del Capital de Trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y para reestructuración de pasivos con costo (entendiéndose pasivos con instituciones financieras y de mercado de valores).					
Valor nominal	USD 1,00					

OCTAVA EMISIÓN DE OBLIGACIONES	
Base de cálculos de intereses	Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.
Rescates anticipados	No contempla rescates anticipados.
Underwriting	La emisión no contempla un 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	El emisor, mientras esté vigente la presente emisión de obligaciones, limitará su endeudamiento de tal manera que no comprometa la relación establecida en el artículo ciento sesenta y dos (162) de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus normas complementarias. Paralelamente, se mantendrá un límite de endeudamiento referente a los pasivos financieros de hasta 4 veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomarán los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las tablas de amortización se basan en la colocación total de la Octava Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en las dos clases.

AMORTIZACIÓN CLASE O	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	10/8/2026	7.260.000	-	290.400	290.400	7.260.000
2	10/2/2027	7.260.000	-	290.400	290.400	7.260.000
3	10/8/2027	7.260.000	1.815.000	290.400	2.105.400	5.445.000
4	10/2/2028	5.445.000	1.815.000	217.800	2.032.800	3.630.000
5	10/8/2028	3.630.000	1.815.000	145.200	1.960.200	1.815.000
6	10/2/2029	1.815.000	1.815.000	72.600	1.887.600	-

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV

AMORTIZACIÓN CLASE P	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	11/08/2026	740.000	-	33.300	33.300	740.000
2	11/02/2027	740.000	-	33.300	33.300	740.000
3	11/08/2027	740.000	123.284	33.300	156.584	616.716
4	11/02/2028	616.716	123.284	27.752	151.036	493.432
5	11/08/2028	493.432	123.284	22.204	145.488	370.148
6	11/02/2029	370.148	123.284	16.657	139.941	246.864
7	11/08/2029	246.864	123.284	11.109	134.393	123.580
8	11/02/2030	123.580	123.580	5.561	129.141	-

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV

Mientras se encuentren en circulación los valores de la emisión, las personas jurídicas deberán mantener resguardos a la emisión, por lo que la Junta General de Accionistas 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 mayo de 2026 el indicador fue de 1,15.	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 veinticinco (1,25).	A mayo de 2026, la cobertura de activos depurados sobre obligaciones en circulación fue de 1,92.	CUMPLE

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Los pasivos financieros de hasta 4 veces el patrimonio de la compañía.	A mayo de 2026, la relación se mantuvo en 2,41 veces.	CUMPLE

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ACTIVOS DEPURADOS

La presente emisión de obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva analizar la estructura de los activos de la compañía. Al 31 de mayo de 2026, la compañía posee un total de activos de USD 95,62 millones, de los cuales USD 63,45 millones son activos menos deducciones, evidenciando la relación entre activos depurados y monto de obligaciones en circulación igual a 1,92, 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 esté 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	MONTO (USD)
Activo Total	95.619.949
(-) Activos o impuestos diferidos	704.690
(-) 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	25.256.961
(-) 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	2.780.931
Total Activos Depurados	63.453.071
Saldo de obligaciones en circulación	33.000.000
Cobertura Activos Depurados / Obligaciones en circulación	1,92

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 Octava Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., así como de los valores que mantiene en circulación, representa 78,99% del 200% del patrimonio al 31 de mayo de 2026 y 157,98% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO	MONTO (USD)
Patrimonio	20.888.486
200% Patrimonio	41.776.972
Monto en circulación de facturas comerciales negociables	-
Saldo titularización de flujos en circulación	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	33.000.000
Nueva Emisión de Obligaciones	-
Total Emisiones	33.000.000
Total Emisiones/200% Patrimonio	78,99%

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 por Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda., 2024 y 2025 auditados 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 sí 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 Inmobiliarios 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 de 2025, existen indicios de deterioro en las inversiones mantenidas en los Fideicomisos: i) Karibao Dos; ii) 100 Business Plaza; iii) Parqueos 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”.

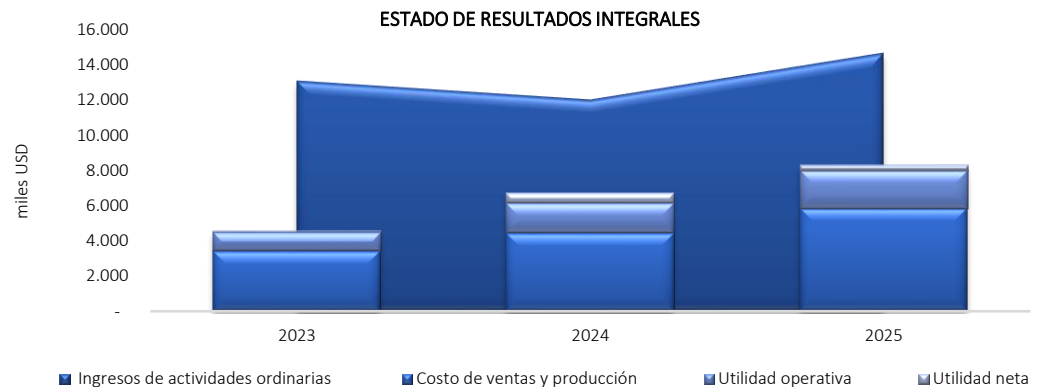
EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. desarrolla actividades vinculadas a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, incluyendo edificios residenciales y no residenciales, terrenos, centros comerciales e instalaciones de almacenaje. En este contexto, sus ingresos provienen principalmente de los servicios de gerencia y gestión de proyectos, la venta de propiedades de inversión, la venta de inmuebles y los ingresos financieros.

Durante el período 2023-2025, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantuvo una estructura de ingresos estrechamente vinculada al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios. Los ingresos de actividades ordinarias alcanzaron USD 13,07 millones en 2023, disminuyeron levemente a USD 12,00 millones en 2024 (-8,2%) y posteriormente se recuperaron hasta USD 14,65 millones en 2025 (+22,1%), superando el nivel registrado dos años atrás. Esta recuperación estuvo impulsada principalmente por el crecimiento de los ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos y por los servicios de construcción, que compensaron parcialmente la menor contribución de la venta de derechos fiduciarios y la desaparición de las ganancias provenientes de la venta de propiedades de inversión.

Los ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos evidenciaron una tendencia creciente, pasando de USD 3,84 millones en 2023 a USD 4,25 millones en 2024 y USD 6,99 millones en 2025, reflejando una mayor actividad en la administración de proyectos inmobiliarios y una mayor generación de honorarios derivados de esta línea de negocio. En contraste, los ingresos por venta de derechos fiduciarios, incorporados de manera relevante en 2024 con USD 2,60 millones, disminuyeron a USD 1,05 millones en 2025, evidenciando la naturaleza puntual de este tipo de operaciones. Asimismo, las ganancias por venta de propiedades de inversión pasaron de representar un aporte significativo en 2023 (USD 3,56 millones) a apenas USD 0,41 millones en 2024, sin registrarse este concepto durante 2025, lo que modificó sustancialmente la composición de los ingresos operativos de la compañía.

No obstante, es importante señalar que una parte significativa de los ingresos operativos proviene de transacciones con partes relacionadas, principalmente por servicios de gerencia y gestión de proyectos prestados a fideicomisos inmobiliarios promovidos por el mismo grupo económico. De acuerdo con las notas a los estados financieros, durante 2024 los ingresos por este concepto ascendieron aproximadamente a USD 4,15 millones provenientes de fideicomisos relacionados, mientras que en 2023 alcanzaron USD 3,72 millones. Asimismo, las ventas de terrenos y de derechos fiduciarios también se realizaron principalmente con fideicomisos y compañías vinculadas. Esta estructura evidencia una elevada integración operativa entre PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. y los vehículos fiduciarios utilizados para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, por lo que la evolución de los resultados depende en buena medida de la ejecución, comercialización y financiamiento de dichos proyectos relacionados.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2023 – 2025.

En cuanto a la rentabilidad operativa, el margen bruto pasó de USD 9,64 millones en 2023 a USD 7,56 millones en 2024, como consecuencia de la disminución de ingresos extraordinarios asociados a propiedades de inversión y del incremento de los costos de construcción, para posteriormente recuperarse hasta USD 8,82 millones en 2025 gracias al mayor volumen de actividad constructiva y de administración de proyectos. No obstante, el margen bruto continuó ubicándose por debajo del nivel alcanzado en 2023, reflejando un cambio hacia una estructura de ingresos más recurrente y menos dependiente de transacciones extraordinarias.

Los gastos de administración se mantuvieron relativamente estables durante el período analizado, situándose entre USD 4,5 y USD 5,0 millones anuales, lo que evidencia una adecuada contención del gasto administrativo pese al incremento de la actividad operativa. Por su parte, los gastos de ventas disminuyeron significativamente entre 2023 y 2024, pasando de USD 3,71 millones a USD 1,35 millones, debido principalmente a la reducción en los costos asociados a la venta de inmuebles y a menores gastos relacionados con comercialización y escrituración, estabilizándose posteriormente en USD 1,70 millones durante 2025.

Como resultado de lo anterior, la utilidad operativa mostró una evolución favorable. En 2023 alcanzó USD 1,04 millones, incrementándose hasta USD 1,70 millones en 2024 y USD 2,16 millones en 2025. Este comportamiento evidencia una mejora progresiva de la rentabilidad propia del negocio inmobiliario, sustentada en una mayor generación de ingresos recurrentes y en una estructura de gastos administrativos relativamente estable.

Sin embargo, la estructura financiera continúa representando un factor de presión sobre la rentabilidad final de la compañía. Los gastos financieros permanecieron elevados durante todo el período, incrementándose de USD 3,06 millones en 2023 a USD 3,81 millones en 2025, reflejo del elevado nivel de endeudamiento requerido para financiar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Si bien los ingresos no operacionales netos contribuyeron parcialmente a compensar dicho efecto, estos disminuyeron de USD 2,49 millones en 2023 a aproximadamente USD 1,85 millones en 2025, reduciendo su capacidad de absorber la carga financiera.

En consecuencia, la utilidad antes de participación e impuesto a las ganancias registró USD 0,48 millones en 2023, disminuyó a USD 0,06 millones en 2024 y se recuperó hasta USD 0,19 millones en 2025. A pesar de esta recuperación, los resultados continúan mostrando una rentabilidad limitada frente al tamaño de la operación, debido principalmente al peso de los gastos financieros sobre la generación operativa de recursos.

Después de la participación de trabajadores y del reconocimiento del impuesto a la renta, la utilidad neta presentó un comportamiento mixto, pasando de USD 58 mil en 2023 a USD 585 mil en 2024, para posteriormente ubicarse en USD 300 mil en 2025. El resultado obtenido en 2024 estuvo favorecido principalmente por un menor gasto efectivo de impuesto a la renta, mientras que en 2025 la utilidad disminuyó debido al incremento del gasto financiero y al reconocimiento de una mayor carga tributaria, pese a la mejora observada en la generación operativa.

El resultado integral del ejercicio ascendió a USD 92 mil en 2023, USD 624 mil en 2024 y USD 237 mil en 2025. La disminución registrada en el último ejercicio respondió principalmente al reconocimiento de pérdidas actuariales asociadas a beneficios definidos para empleados, las cuales afectaron el otro resultado integral del período, sin representar salidas inmediatas de efectivo ni incidir sobre la capacidad operativa de la compañía.

Por otro lado, al cierre de mayo de 2026, los ingresos de actividades ordinarias alcanzaron USD 4,04 millones, registrando una ligera disminución de 4,2% respecto a mayo de 2025 (USD 4,22 millones). Como consecuencia, el

margen bruto se redujo de USD 3,86 millones a USD 3,73 millones (-3,4%), aunque mantuvo una elevada capacidad de generación de las actividades operativas de la compañía.

Por su parte, los gastos de administración aumentaron 10,9%, pasando de USD 2,30 millones a USD 2,55 millones, principalmente por mayores gastos asociados a la gestión y administración de los proyectos inmobiliarios, mientras que los gastos de ventas, aunque se incrementaron de USD 9 mil a USD 34 mil, continuaron representando una proporción poco significativa respecto al volumen de ingresos.

En este contexto, la utilidad operativa disminuyó 26,3%, al pasar de USD 1,56 millones en mayo de 2025 a USD 1,15 millones en mayo de 2026, reflejando principalmente el efecto combinado de la ligera reducción de los ingresos y del incremento de los gastos administrativos.

No obstante, el menor nivel de gastos financieros, que disminuyeron desde USD 1,18 millones hasta USD 0,90 millones (-23,2%), permitió mitigar parcialmente la reducción del resultado operativo. Sin embargo, los ingresos (gastos) no operacionales netos continuaron siendo negativos, aunque mostraron una ligera mejora respecto al mismo período del año anterior.

Como resultado, la utilidad antes de participación e impuestos disminuyó de USD 187 mil en mayo de 2025 a USD 87 mil en mayo de 2026 (-53,5%). En ausencia del reconocimiento de participación a trabajadores e impuesto a la renta a la fecha de corte, la utilidad neta y el resultado integral del período reflejaron el mismo comportamiento.

Por su parte, el EBITDA pasó de USD 1,59 millones en mayo de 2025 a USD 1,17 millones en mayo de 2026, equivalente a una disminución de 26,4%, consistente con la reducción observada en la utilidad operativa.

En conjunto, la evolución de los indicadores de rentabilidad evidencia un fortalecimiento progresivo de la capacidad de generación operativa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., reflejado en el crecimiento sostenido del EBITDA y de la utilidad operativa. Sin embargo, la elevada carga financiera continúa limitando la conversión de dicha mejora operativa en mayores niveles de utilidad neta, por lo que el fortalecimiento de la rentabilidad futura dependerá tanto de la consolidación de mayores ingresos recurrentes provenientes de la administración y construcción de proyectos como de una gestión orientada a optimizar la estructura de financiamiento y reducir gradualmente el costo financiero asociado al desarrollo de sus proyectos inmobiliarios. Puntualmente, la disminución de la rentabilidad interanual no obedece a un deterioro significativo de la actividad comercial, ya que los ingresos ordinarios se mantuvieron relativamente estables (-4,2%), sino principalmente al incremento de los gastos administrativos, que absorbieron una mayor proporción del margen bruto. A pesar de ello, la reducción de los gastos financieros permitió amortiguar parcialmente el efecto sobre los resultados finales.

CALIDAD DE ACTIVOS

Al cierre de 2025, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. registró activos por USD 95,23 millones, evidenciando un crecimiento de 10,5% respecto a 2024 y de 19,8% frente a 2023. La estructura de activos se caracteriza por una elevada concentración en activos no corrientes, los cuales representaron aproximadamente el 78% del activo total al cierre del período, situación consistente con la naturaleza del negocio inmobiliario y con la participación de la compañía en fideicomisos destinados al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

El activo corriente presentó una reducción durante 2024 como consecuencia principalmente de la disminución de efectivo, inversiones temporales y otros activos corrientes; sin embargo, durante 2025 se recuperó hasta USD 20,83 millones, impulsado por el incremento de los documentos y cuentas por cobrar a clientes relacionados, los documentos disponibles para la venta y los activos por impuestos corrientes. A pesar de esta recuperación, el efectivo y equivalentes continuaron representando una porción reducida del activo total, ubicándose en USD 1,27 millones al cierre de 2025, lo que refleja una limitada disponibilidad inmediata de recursos líquidos frente al tamaño de la operación.

El principal componente del activo corresponde a las inversiones en subsidiarias y asociadas, las cuales ascendieron a USD 34,44 millones en 2025, equivalentes al 36,2% del activo total (derechos fiduciarios a largo plazo USD 31,66 millones e inversiones en acciones por USD 2,78 millones). Estas inversiones reflejan la participación de la compañía en fideicomisos inmobiliarios y sociedades creadas para el desarrollo de proyectos específicos, constituyendo un elemento estructural de su modelo de negocio. Adicionalmente, las cuentas por cobrar a partes relacionadas, tanto corrientes como no corrientes, mantuvieron una elevada participación dentro del balance, alcanzando conjuntamente aproximadamente USD 43,25 millones al cierre de 2025, equivalente a cerca del 45% del activo total, lo que evidencia una alta concentración de activos vinculados con compañías y fideicomisos del mismo grupo económico.

En este contexto, la recuperabilidad de dichos activos constituye uno de los principales factores de riesgo. De acuerdo con el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2025, los flujos proyectados de determinados fideicomisos inmobiliarios podrían no ser suficientes para recuperar los saldos por cobrar mantenidos con partes relacionadas. Asimismo, el auditor identificó indicios de deterioro sobre determinadas inversiones mantenidas en fideicomisos inmobiliarios, aspectos que sustentaron la emisión de una opinión con salvedades.

Adicionalmente, el auditor enfatiza que los estados financieros separados deben analizarse juntamente con los estados financieros consolidados de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. y sus subsidiarias, debido a la importancia relativa de las inversiones y de las operaciones mantenidas entre compañías del grupo. En este sentido, la capacidad de recuperación de una parte significativa de los activos depende del desempeño financiero, la comercialización y la generación de flujos de los proyectos inmobiliarios desarrollados a través de dichos fideicomisos, por lo que la evaluación de la calidad de los activos requiere considerar el comportamiento integral del grupo económico.

EVOLUCIÓN EL ACTIVO



Fuente: Estados financieros auditados 2023 – 2025 e internos a mayo de 2025– 2026.

Por otra parte, la compañía mantuvo una disminución progresiva de las propiedades de inversión, las cuales pasaron de USD 6,54 millones en 2023 a USD 2,38 millones en 2024, manteniéndose en niveles similares durante 2025. Este comportamiento es consistente con la estrategia de desinversión observada durante los últimos ejercicios y explica la reducción de los ingresos derivados de la venta de propiedades de inversión analizada previamente. Paralelamente, las cuentas por cobrar a clientes relacionados aumentaron significativamente durante 2025, reforzando la concentración de los activos en derechos de cobro frente a entidades vinculadas.

A nivel de indicadores, el capital de trabajo permaneció negativo en los tres ejercicios, pasando de USD -4,34 millones en 2023 a USD -23,69 millones en 2024, con una recuperación parcial hasta USD -15,83 millones en 2025. De igual forma, el índice de liquidez se ubicó persistentemente por debajo de la unidad (0,84; 0,47 y 0,57, respectivamente), mientras que la prueba ácida pasó de 0,75 en 2023 a 0,43 en 2024, recuperándose ligeramente hasta 0,50 en 2025. Estos indicadores reflejan que los activos corrientes continúan siendo insuficientes para cubrir las obligaciones exigibles en el corto plazo, situación que responde, en buena medida, a la estructura de financiamiento utilizada para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y a la elevada participación de activos de menor liquidez, particularmente cuentas por cobrar con partes relacionadas.

Por otra parte, el flujo libre de efectivo (FLE) mostró una tendencia decreciente, pasando de USD 7,76 millones en 2023 a USD 5,10 millones en 2024 y registrando un flujo negativo de USD -2,49 millones en 2025. Este comportamiento evidencia una mayor demanda de recursos para financiar la operación y las inversiones vinculadas al desarrollo de proyectos, incrementando la dependencia de fuentes externas de financiamiento. En este contexto, la generación oportuna de flujos provenientes de la comercialización de los proyectos inmobiliarios y de la recuperación de cuentas por cobrar relacionadas continuará siendo un elemento determinante para fortalecer la posición de liquidez de la compañía.

Al cierre de mayo de 2026, los activos de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ascendieron a USD 95,62 millones, registrando un incremento de 6,9% respecto a mayo de 2025 (USD 89,42 millones). Este crecimiento

estuvo impulsado principalmente por el aumento del activo no corriente, cuya participación pasó de USD 64,96 millones a USD 76,23 millones, reforzando la naturaleza de largo plazo de la estructura patrimonial de la compañía.

El activo corriente disminuyó de USD 24,46 millones a USD 19,39 millones (-20,8%), explicado principalmente por la reducción de los documentos y cuentas por cobrar a partes relacionadas de corto plazo, que pasaron de USD 11,53 millones a USD 4,65 millones, y por la disminución de los activos por proveedores, efectivo e inversiones temporales. No obstante, parte de esta reducción respondió a una reclasificación hacia el largo plazo, más que a una recuperación efectiva de dichos saldos.

En efecto, los documentos y cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo aumentaron significativamente, pasando de USD 22,60 millones a USD 36,41 millones (+61,1%), consolidándose como uno de los principales componentes del activo total. Asimismo, los derechos fiduciarios crecieron de USD 37,38 millones a USD 42,47 millones, reflejando mayores inversiones en fideicomisos inmobiliarios asociados al desarrollo de proyectos del grupo. De igual manera, las inversiones en subsidiarias aumentaron desde USD 0,28 millones hasta USD 2,78 millones, fortaleciendo aún más la concentración de los activos en sociedades vinculadas.

Las propiedades, planta y equipo disminuyeron de USD 3,23 millones a USD 0,78 millones, principalmente por reclasificaciones y depreciaciones del período, mientras que las propiedades de inversión permanecieron estables en USD 2,38 millones.

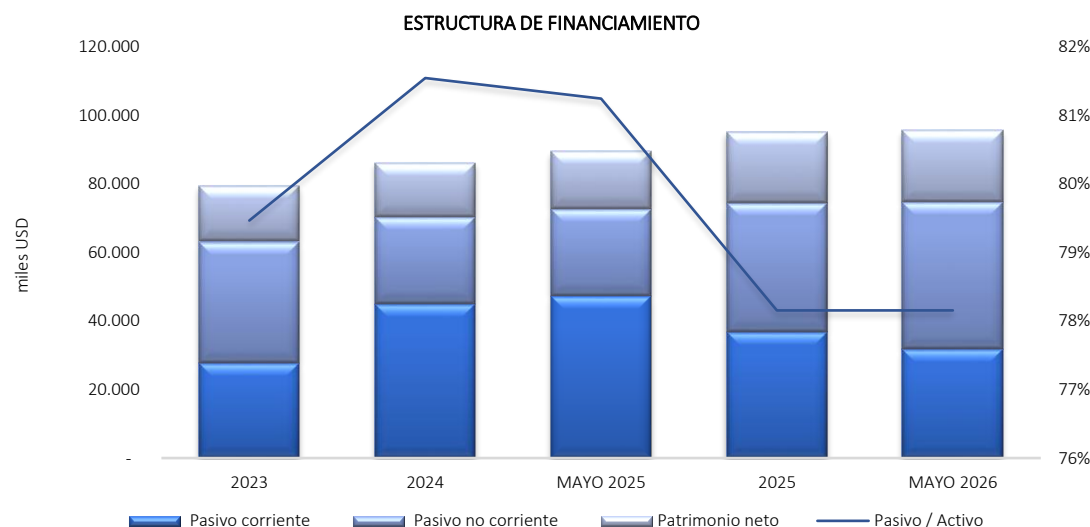
En definitiva, la estructura de activos resulta coherente con el modelo de negocio inmobiliario implementado por la compañía; sin embargo, presenta una alta concentración en inversiones y cuentas por cobrar con partes relacionadas, cuya recuperación depende de la evolución financiera y comercial de los proyectos inmobiliarios administrados mediante fideicomisos. En consecuencia, la calidad de los activos continuará estrechamente vinculada a la capacidad del grupo para ejecutar oportunamente sus proyectos, comercializar las unidades inmobiliarias previstas y generar los flujos necesarios para respaldar la recuperación de dichos activos, aspecto que constituye uno de los principales elementos de seguimiento desde la perspectiva del riesgo crediticio.

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

La estructura de financiamiento de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se caracteriza por una elevada participación de recursos de terceros, condición consistente con la naturaleza del negocio inmobiliario y con el desarrollo de proyectos mediante fideicomisos específicos. Al cierre de 2025, el pasivo total ascendió a USD 74,42 millones, equivalente al 78,2% del activo total, mientras que el patrimonio alcanzó USD 20,80 millones, representando el 21,8% de la estructura financiera. Si bien durante el período analizado el patrimonio mostró una recuperación impulsada por la generación de utilidades y aportes de capital, el financiamiento de la operación continúa sustentándose principalmente en obligaciones financieras, cuentas por pagar y operaciones con partes relacionadas.

El pasivo corriente presentó un incremento significativo entre 2023 y 2024, al pasar de USD 27,60 millones a USD 44,93 millones, principalmente como resultado del aumento de las obligaciones emitidas, las obligaciones financieras de corto plazo y las cuentas por pagar con partes relacionadas. Durante 2025 se observó una reducción hasta USD 36,65 millones, explicada por la reclasificación de obligaciones financieras hacia el largo plazo y por la disminución de los saldos mantenidos con compañías relacionadas. No obstante, las obligaciones financieras corrientes continuaron representando uno de los principales componentes del pasivo circulante, alcanzando USD 26,74 millones al cierre del ejercicio, lo que evidencia una importante concentración de vencimientos en el corto plazo.

Por su parte, el pasivo no corriente disminuyó desde USD 35,56 millones en 2023 hasta USD 25,34 millones en 2024, para posteriormente incrementarse hasta USD 37,77 millones en 2025. Esta evolución respondió principalmente al traslado de obligaciones financieras hacia plazos superiores a un año, las cuales aumentaron desde USD 1,67 millones en 2024 hasta USD 8,75 millones en 2025. En consecuencia, la compañía logró distribuir de mejor manera el perfil de vencimientos de su deuda financiera, reduciendo parcialmente la presión inmediata sobre la liquidez, aunque manteniendo un nivel elevado de endeudamiento.



Fuente: Estados financieros auditados 2023 – 2025 e internos a mayo de 2025– 2026.

Un aspecto relevante dentro de la estructura de financiamiento corresponde a las operaciones con partes relacionadas, las cuales mantienen una participación significativa tanto en el activo como en el pasivo. Las cuentas y documentos por pagar a entidades relacionadas ascendieron a USD 7,13 millones en el corto plazo y USD 13,39 millones en el largo plazo al cierre de 2025, reflejando la utilización de financiamiento intragrupo como mecanismo complementario para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. De acuerdo con las notas a los estados financieros, estas operaciones se realizan principalmente con compañías vinculadas y fideicomisos pertenecientes al mismo grupo económico, constituyendo una fuente recurrente de financiamiento para la ejecución de los distintos proyectos. Esta característica es consistente con el modelo de negocio implementado por la compañía, aunque genera una elevada interdependencia financiera entre las entidades relacionadas.

Las obligaciones emitidas también constituyen una fuente importante de recursos. Estas aumentaron de USD 13,50 millones en 2023 a USD 22,95 millones en 2024 y USD 26,74 millones en 2025, reflejando un mayor uso del mercado de valores como mecanismo de financiamiento. Paralelamente, las obligaciones financieras bancarias mostraron un comportamiento mixto, disminuyendo en el corto plazo durante 2025, pero incrementándose en el largo plazo como resultado de la reestructuración del perfil de vencimientos.

En cuanto al patrimonio, este pasó de USD 16,32 millones en 2023 a USD 15,90 millones en 2024, recuperándose posteriormente hasta USD 20,80 millones en 2025. Este fortalecimiento respondió principalmente a la capitalización de aportes para futuras capitalizaciones por USD 1,20 millones, al incremento del capital social hasta USD 9,73 millones y a la generación de utilidades durante los ejercicios 2024 y 2025, factores que permitieron compensar parcialmente las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores. No obstante, las ganancias retenidas continuaron registrando un saldo negativo, evidenciando que la recuperación patrimonial aún se encuentra en proceso.

En línea con la evolución de la estructura patrimonial, los indicadores de apalancamiento reflejan una elevada dependencia del financiamiento externo, característica inherente al desarrollo de proyectos inmobiliarios de largo plazo. La relación pasivo/patrimonio se ubicó en 3,88 veces en 2023, aumentó hasta 4,42 veces en 2024 como consecuencia del incremento de las obligaciones financieras y de la reducción del patrimonio, para posteriormente disminuir a 3,58 veces en 2025, producto del fortalecimiento patrimonial derivado de la generación de utilidades y aportes de capital, así como de una mejor distribución del perfil de vencimientos de la deuda. No obstante, estos niveles continúan evidenciando una estructura de capital altamente apalancada, donde aproximadamente el 78% de los activos se financia con recursos de terceros. En este contexto, la capacidad de mantener adecuados niveles de solvencia, como ya se ha mencionado, dependerá de la generación sostenida de flujos provenientes de los proyectos inmobiliarios, del cumplimiento de los cronogramas de comercialización y de una administración eficiente de las obligaciones financieras y de las operaciones mantenidas con partes relacionadas.

Asimismo, considerando que una parte importante del financiamiento proviene tanto del mercado de valores como de compañías vinculadas, la evolución del apalancamiento deberá analizarse juntamente con la capacidad de recuperación de las cuentas por cobrar relacionadas y el desempeño financiero de los fideicomisos inmobiliarios,

dado que ambos elementos determinan la flexibilidad financiera de la compañía y su capacidad para atender oportunamente sus compromisos de deuda.

Adicionalmente, el auditor advierte que la compañía presenta capital de trabajo negativo y pérdidas acumuladas, condiciones que generan incertidumbre respecto a su capacidad para atender oportunamente sus obligaciones de corto plazo, aunque la Administración ha definido planes de acción para mitigar dichos riesgos. Asimismo, el auditor externo enfatiza que los estados financieros separados deben analizarse juntamente con los estados financieros consolidados, debido a la relevancia que tienen las inversiones y operaciones entre compañías del grupo.

En definitiva, la estructura de financiamiento evidencia una dependencia significativa de recursos de terceros, tanto provenientes del sistema financiero y del mercado de valores como de compañías relacionadas, característica habitual en empresas dedicadas al desarrollo inmobiliario. No obstante, la elevada concentración de obligaciones financieras, la importante participación de operaciones intragrupo y la dependencia de la generación de flujos provenientes de los fideicomisos inmobiliarios hacen que la sostenibilidad financiera de la compañía continúe estrechamente vinculada al avance comercial y operativo de sus proyectos. En este sentido, la adecuada administración del calendario de vencimientos, el fortalecimiento patrimonial y la materialización de los flujos proyectados constituyen elementos determinantes para preservar la estabilidad financiera y la capacidad de pago de la compañía en los próximos ejercicios.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DEL EMISOR

Al comparar los resultados obtenidos al cierre de 2025 con las proyecciones financieras consideradas durante la estructuración inicial de la emisión, se observa un comportamiento diferenciado entre el desempeño comercial y la rentabilidad del negocio. Si bien la compañía superó ampliamente las ventas proyectadas, los márgenes operativos fueron inferiores a los inicialmente estimados como consecuencia de una mayor estructura de costos y gastos asociada a la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Las ventas netas alcanzaron USD 14,65 millones, superando en 36,8% la proyección inicial de USD 10,71 millones, lo que evidencia una mayor dinámica comercial y un crecimiento superior al previsto en las actividades de gerencia, administración y construcción de proyectos.

No obstante, el mayor volumen de ingresos estuvo acompañado de un incremento en los costos de construcción y en los gastos operativos, lo que redujo la rentabilidad esperada. En este contexto, el margen bruto ascendió a USD 8,82 millones, mientras que la utilidad operativa alcanzó USD 2,16 millones, ubicándose por debajo de los niveles contemplados durante la estructuración. Esta diferencia refleja principalmente una ejecución operativa con mayores requerimientos de recursos para el desarrollo de los proyectos, más que un deterioro en la capacidad de generación de ingresos.

PROYECCIONES DE RESULTADOS	2025	
	ORIGINALES (MILES USD)	REALES (MILES USD)
Ventas netas	10.709	14.647
Costo de venta	-	5.829
Margen bruto	10.709	8.818
Gastos operativos	(5.385)	(6.660)
Utilidad operativa	5.324	2.158
Gastos financieros	(4.327)	(3.811)
Utilidad neta	518	300

Fuente: Prospecto de Oferta Pública. Informes auditoría 2025

Por su parte, los gastos financieros se ubicaron por debajo de la estimación inicial, al registrar USD 3,81 millones frente a los USD 4,33 millones proyectados, lo que contribuyó a mitigar parcialmente el efecto del menor margen operativo. Como resultado, la utilidad neta ascendió a USD 300 mil, equivalente al 57,9% de la proyección original.

En términos generales, las desviaciones observadas se concentran en los márgenes de rentabilidad y no en la capacidad comercial de la compañía, la cual superó las expectativas consideradas en la estructuración. Adicionalmente, dichas variaciones no evidencian un deterioro en la capacidad de pago de la emisión, considerando que la compañía mantuvo resultados positivos, fortaleció la generación operativa medida a través del EBITDA, cumplió oportunamente con sus obligaciones financieras y continuó presentando una estructura patrimonial y de garantías adecuada. En este sentido, las diferencias frente a las proyecciones iniciales responden principalmente a

una ejecución operativa distinta a la originalmente estimada y no representan un cambio estructural en el perfil de riesgo crediticio del emisor.

PROYECCIONES DE GLOBALRATINGS

El análisis del perfil financiero de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. considera las premisas utilizadas para la proyección de los estados financieros del periodo 2026-2028, las cuales se sustentan en el comportamiento histórico 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 futura de generación de resultados, liquidez y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la emisión.

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

PREMISAS PROYECCIÓN	2023	2024	2025	MAYO 2026	2026	2027	2028
Ingresos de actividades ordinarias	71%	-8%	22%	-4%	3%	2%	2%
Costo de construcción	26%	37%	40%	8%	40%	40%	40%
Gasto de ventas	28%	11%	12%	49%	12%	12%	12%
Cuentas por cobrar (CP)	2	3	3	94	3	3	3
Cuentas por cobrar (LP)	0%	0%	5%	0%	5%	5%	5%
Inventarios	229	157	151	1.029	175	160	170
Cuentas por pagar (CP)	130	130	104	2.197	108	112	112

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Las proyecciones del emisor plantean un escenario de desempeño basado en sus supuestos de operación y ejecución, incorporando variaciones esperadas en ingresos y en rubros asociados (gastos operativos, ingresos de proyectos y gastos financieros) conforme a su lectura del negocio y del pipeline. Las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. se estructuran bajo un enfoque prudencial para fines de análisis de riesgo, aplicando un “estrés” principalmente al potencial de generación de ingresos (asumiendo un comportamiento más horizontal y con menor aporte incremental de los proyectos) y manteniendo gastos de ventas como una proporción de los ingresos (estimada en 12% del total de ingresos) y gastos financieros coherentes con la evolución proyectada de la deuda. En conjunto, este ajuste busca evaluar la capacidad de pago y resiliencia del emisor bajo supuestos menos favorables, concentrando el estrés en la dinámica de ingresos y en la holgura operativa/financiera derivada de esos ingresos.

Como consecuencia, las proyecciones financieras de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. para el período 2026–2028 reflejan un escenario de crecimiento moderado y recuperación progresiva de la rentabilidad, sustentado principalmente en la continuidad de ingresos por gerencia de proyectos y en la ejecución de fideicomisos inmobiliarios. En términos de ingresos, se proyecta una trayectoria creciente, pasando de USD 15,09 millones en 2026 a USD 15,70 millones en 2028, lo que implica una tasa de crecimiento promedio anual de entre 2% y 3%, en línea con la maduración de proyectos y la recuperación gradual del sector inmobiliario. Este desempeño se ve reforzado en el corto plazo por la incorporación de nuevos flujos derivados de la declaración del proyecto Midtown 200, así como por el inicio de ingresos por gerencias de proyectos como Greentown y Terratown, los cuales fortalecen la cartera y generan flujos recurrentes que impulsan el crecimiento del activo corriente y la capacidad de generación de efectivo.

El margen bruto se mantiene en niveles elevados durante todo el horizonte proyectado, pasando de USD 9,05 millones en 2026 a USD 9,42 millones en 2028, reflejando una estructura de costos contenida asociada a líneas de negocio menos intensivas en costos directos, como la gerencia de proyectos. No obstante, esta dinámica también implica una dependencia de ingresos cuya sostenibilidad está sujeta a la continuidad de nuevos desarrollos. Por su parte, los gastos operativos muestran un crecimiento progresivo, manteniendo presión sobre la eficiencia; sin embargo, la utilidad operativa presenta una tendencia estable, pasando de USD 2,19 millones en 2026 a USD 2,18 millones en 2028, mientras que el EBITDA refleja valores de USD 2,32 millones y USD 2,31 millones en el mismo período, evidenciando un mantenimiento en la generación operativa, aunque aún en niveles relativamente ajustados frente al endeudamiento.

En cuanto a la estructura financiera, los gastos financieros se mantienen elevados, fluctuando entre USD 3,22 millones y USD 3,82 millones, lo que limita la expansión de la utilidad neta y mantiene la cobertura EBITDA/gastos financieros en un rango aproximado entre 0,61 y 0,72. En este contexto, la utilidad neta proyectada muestra una

recuperación progresiva, pasando de USD 303 mil en 2026 a USD 953 mil en 2028, reflejando una mejora en la eficiencia operativa, aunque con niveles de rentabilidad aún moderados en relación con el tamaño del balance y el nivel de endeudamiento.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2026	2027 PROYECTADO	2028
Ingresos de actividades ordinarias	15.086	15.388	15.696
Costo de ventas y producción	6.034	6.155	6.278
Margen bruto	9.052	9.233	9.417
(-) Gastos de administración	(5.110)	(5.263)	(5.421)
(-) Gastos de ventas	(1.749)	(1.784)	(1.820)
Ingresos (gastos) operacionales netos	-	-	-
(-) Gastos de provisiones	-	-	-
Utilidad operativa	2.192	2.185	2.176
(-) Gastos financieros	(3.225)	(3.599)	(3.820)
Ingresos (gastos) no operacionales netos	1.509	1.693	3.139
Utilidad antes de participación e impuestos	476	278	1.496
(-) Participación trabajadores	(71)	(42)	(224)
Utilidad antes de impuestos	404	237	1.271
(-) Gasto por impuesto a la renta	(101)	(59)	(318)
Utilidad neta	303	177	953
EBITDA	2.325	2.320	2.314

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

Desde la perspectiva de flujos, se proyecta una generación operativa positiva en 2026 y negativa en 2027 y 2028 producto principalmente de incrementos en cuentas por cobrar a fideicomisos poseedores de los proyectos, con un flujo de actividades de operación de USD 859 mil en 2026 y valores de -USD 723 mil en 2027 y -USD 879 mil en 2028), lo que evidencia volatilidad en la generación de caja asociada a la naturaleza del negocio. El flujo de inversión presentaría un comportamiento variable, con una salida de USD 211 mil en 2026, seguida de salidas en 2027 y 2028 por USD 63 mil y USD 66 mil, respectivamente, lo que sugiere una moderación en las inversiones de capital en proyectos. Por su parte, el flujo de financiamiento muestra salidas relativamente menores en 2028 (USD 243 mil) e incrementos en los años posteriores: USD 887 mil en 2027 y USD 736 mil en 2028, lo que permitiría mantener la deuda con costo en un nivel ligeramente superior a los USD 50 millones en todo el período y mantener el apalancamiento en torno a 3,5, valor estimado como alineado con la historia de la entidad.

En este contexto, el saldo de efectivo proyectado pasa de USD 1,12 millones en 2026 a USD 1,01 millones en 2028, manteniendo en todo el periodo inversiones de corto plazo superiores a USD 350 mil, evidenciando capacidad de acumulación de liquidez. Desde la perspectiva del capital de trabajo, se observa una mejora progresiva en la liquidez impulsada por el crecimiento del activo corriente, derivado del incremento de cuentas por cobrar asociado a mayores ingresos y nuevos proyectos, mientras que el inventario mantiene una participación alrededor del 10% del activo corriente y se encuentra en calidad de comodato, lo que reduce su impacto en la liquidez operativa. Adicionalmente, por el lado del pasivo corriente, se evidencia una reducción relevante como resultado de la cancelación de la Sexta Emisión de Obligaciones y del Séptimo Programa de Papel Comercial, así como el aumento de aproximadamente USD 1,0 millón en cuentas por pagar relacionadas con la culminación del proyecto Midtown 100. Este proceso, junto con la reestructuración de deuda hacia el largo plazo bajo condiciones que incluyen períodos de gracia, reduce la presión de pagos inmediatos y contribuye a una mejora sostenida en los indicadores de liquidez.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2026	2027 PROYECTADO	2028
Flujo Actividades de Operación	859	(723)	(879)
Flujo Actividades de Inversión	(211)	(63)	(66)
Flujo Actividades de Financiamiento	(243)	887	736
Saldo Inicial de Efectivo	644	1.048	1.150
Flujo del período	404	101	(208)
Saldo final de efectivo	1.048	1.150	941

Elaboración: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

En conjunto, las proyecciones evidencian un escenario de crecimiento moderado en ingresos, estabilidad en la generación operativa y utilidad neta positiva durante el horizonte analizado. No obstante, la compañía mantiene exposición a presiones financieras relevantes, flujos operativos proyectados negativos en 2027 y 2028, y una liquidez dependiente de la recuperación de cartera, la ejecución de proyectos y el acceso a fuentes de financiamiento. Desde la perspectiva de riesgo, la sostenibilidad del perfil crediticio dependerá de la capacidad del

emisor para cumplir las metas comerciales proyectadas, controlar costos y gastos, gestionar adecuadamente el capital de trabajo y atender oportunamente sus obligaciones financieras y bursátiles.

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.

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 demás documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Octava 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	MAYO 2025 INTERANUAL	MAYO 2026
ACTIVO	79.485	86.172	95.226	89.421	95.620
Activo corriente	23.265	21.237	20.825	24.461	19.387
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.135	1.598	644	633	214
Inversiones temporales CP	832	5	625	3.170	6
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	13.674	12.830	7.776	11.527	4.654
Inventarios	2.180	1.930	2.441	1.575	2.131
Anticipos a proveedores	3.153	2.385	1.728	-	-
Activos disponibles para la venta CP	-	1.038	6.369	1.038	6.709
Otros activos corrientes	1.291	1.451	1.241	6.519	5.673
Activo no corriente	56.220	64.935	74.401	64.960	76.233
Propiedades, planta y equipo	3.100	3.106	524	3.226	783
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(1.357)	(1.439)	(80)	(1.473)	(310)
Terrenos	115	115	115	-	-
Propiedad de inversión	6.536	2.375	2.375	2.375	2.375
Derechos fiduciarios LP	34.428	37.158	31.663	37.380	32.468
Inversiones en subsidiarias	282	282	2.781	282	2.781
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados LP	13.083	22.769	35.478	22.601	36.411
Otros activos no corrientes	32	568	1.544	568	1.725
PASIVO	63.163	70.269	74.425	72.651	74.731
Pasivo corriente	27.603	44.929	36.654	47.334	31.821
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1.236	1.600	1.689	4.053	4.550
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	8.534	15.904	7.132	623	1.272
Obligaciones con entidades financieras CP	3.602	3.786	229	2.201	2.886
Obligaciones emitidas CP	13.498	22.951	26.738	31.221	17.812
Anticipo de clientes CP	-	-	-	4.331	1.618
Pasivo por impuestos corrientes	425	417	605	193	217
Provisiones por beneficios a empleados CP	308	271	261	265	278
Otros pasivos corrientes	-	-	-	4.447	3.189
Pasivo no corriente	35.560	25.340	37.771	25.317	42.910
Obligaciones con entidades financieras LP	12.652	10.050	15.215	10.027	13.925
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	13.393	13.393
Provisiones por beneficios a empleados LP	215	227	340	227	340
Pasivos por arrendamientos no corrientes	-	-	72	-	65
PATRIMONIO NETO	16.322	15.903	20.801	16.769	20.888
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	10.562	10.562
Reserva facultativa y estatutaria	1.703	1.703	1.703	1.703	1.703
Ganancias o pérdidas acumuladas	(1.347)	(2.293)	(2.676)	(1.442)	(2.110)
Ganancia o pérdida neta del periodo	58	585	300	187	87
Otras cuentas patrimoniales	-	-	-	(283)	(283)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2023	2024 REAL	2025	MAYO 2025 INTERANUAL	MAYO 2026
Ingresos de actividades ordinarias	13.071	11.997	14.647	4.217	4.038
Costo de construcción	3.427	4.435	5.829	356	311
Margen bruto	9.644	7.562	8.818	3.861	3.728
(-) Gastos de administración	(4.895)	(4.505)	(4.961)	(2.295)	(2.547)
(-) Gastos de ventas	(3.708)	(1.354)	(1.698)	(9)	(34)
Utilidad operativa	1.041	1.703	2.158	1.556	1.146
(-) Gastos financieros	(3.057)	(3.462)	(3.811)	(1.175)	(902)
Ingresos (gastos) no operacionales netos	2.492	1.817	1.845	(195)	(157)
Utilidad antes de participación e impuestos	475	58	192	187	87
(-) Participación trabajadores	(71)	(9)	(29)	-	-
Utilidad antes de impuestos	404	49	164	187	87
(-) Gasto por impuesto a la renta	(346)	536	137	-	-
Utilidad neta	58	585	300	187	87
EBITDA	1.127	1.787	2.241	1.590	1.171

2023 2024 2025

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	REAL		
Flujo Actividades de Operación	7.762	5.099	(2.486)
Flujo Actividades de Inversión	997	(6.129)	(2.906)
Flujo Actividades de Financiamiento	(6.624)	(334)	5.058
Saldo Inicial de Efectivo	832	2.967	1.603
Flujo del período	2.135	(1.364)	(333)
Saldo Final de efectivo	2.967	1.603	1.269

ÍNDICES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	MAYO 2025	MAYO 2026
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
MÁRGENES								
Costo de Ventas / Ventas	26%	37%	40%	40%	40%	40%	8%	8%
Margen Bruto/Ventas	74%	63%	60%	60%	60%	60%	92%	92%
Utilidad Operativa / Ventas	8%	14%	15%	15%	14%	14%	37%	28%
LIQUIDEZ								
Capital de trabajo (miles USD)	(4.338)	(23.692)	(15.829)	(11.409)	(7.804)	(6.362)	(22.873)	(12.434)
Prueba ácida	0,76	0,43	0,50	0,54	0,63	0,67	0,48	0,54
Índice de liquidez	0,84	0,47	0,57	0,64	0,73	0,77	0,52	0,61
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	7.762	5.099	(2.486)	859	(723)	(879)	377	2.929
SOLVENCIA								
Pasivo total / Activo total	79%	82%	78%	78%	78%	77%	81%	78%
Pasivo corriente / Pasivo total	44%	64%	49%	42%	38%	37%	65%	43%
EBITDA / Gastos financieros	0,37	0,52	0,59	0,72	0,64	0,61	1,35	1,30
Años de pago con EBITDA (APE)	28,95	20,63	22,16	20,90	21,01	21,30	10,82	17,64
Años de pago con FLE (APF)	4,20	7,23	-	56,58	-	-	109,74	16,93
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	3.057	20.562	30.548	30.192	24.908	21.371	27.912	27.869
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,37	0,09	0,07	0,08	0,09	0,11	0,06	0,04
Capital social / Patrimonio	33%	34%	47%	46%	46%	44%	32%	47%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	3,87	4,42	3,58	3,52	3,52	3,41	4,33	3,58
ENDEUDAMIENTO								
Deuda financiera / Pasivo total	56%	55%	68%	67%	67%	66%	62%	67%
Deuda largo plazo / Activo total	23%	14%	25%	30%	34%	34%	13%	30%
Deuda neta (miles USD)	32.622	36.854	49.663	48.578	48.756	49.278	41.317	49.592
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	1.269	414	857	1.231	931	1.124	(981)	104
RENTABILIDAD								
ROA	0%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	0%
ROE	0%	4%	1,44%	1%	1%	4%	3%	1%
EFICIENCIA								
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	11	4	4	4	4	4	2	2
Días de inventario	229	157	151	175	160	170	664	1.029
CxC relacionadas / Activo total	33,66%	41,31%	45,42%	43,81%	43,94%	44,16%	38,17%	42,95%
Días de cartera CP	9	3	3	3	3	3	53	94
Días de pago CP	130	130	104	108	112	112	1.708	2.197

DEUDA NETA (MILES USD)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	MAYO 2025	MAYO 2026
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	3.602	3.786	229	3.043	7.343	11.043	2.201	2.886
Obligaciones emitidas CP	13.498	22.951	26.738	18.266	10.209	5.708	31.221	17.812
Obligaciones con entidades financieras LP	12.652	10.050	15.215	12.172	26.329	33.169	10.027	13.925
Obligaciones emitidas LP	5.837	1.670	8.751	16.583	6.375	666	1.670	15.188
Subtotal deuda	35.589	38.458	50.932	50.064	50.255	50.587	45.120	49.811
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.135	1.598	644	1.048	1.150	941	633	214
Inversiones temporales CP	832	5	625	438	350	368	3.170	6
Deuda neta	32.622	36.854	49.663	48.578	48.756	49.278	41.317	49.592

NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	MAYO 2025	MAYO 2026
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
Inventarios	2.180	1.930	2.441	2.933	2.736	2.965	1.575	2.131
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	325	84	105	108	110	112	1.497	2.523
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1.236	1.600	1.689	1.810	1.915	1.953	4.053	4.550
NOF	1.269	414	857	1.231	931	1.124	(981)	104

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	MAYO 2025	MAYO 2026
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	-	3.602	3.786	229	3.043	7.343	3.786	229
Obligaciones emitidas CP	-	13.498	22.951	26.738	18.266	10.209	22.951	26.738
(-) Gastos financieros	3.057	3.462	3.811	3.225	3.599	3.820	1.175	902
SERVICIO DE LA DEUDA	3.057	20.562	30.548	30.192	24.908	21.371	27.912	27.869

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 calificadora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

La calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en este. 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 demás documentos habilitantes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo de 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 del 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 Financieros, 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	Numerales 1 y 2, Artículo 76, Sección 7, Informe de Calificación del 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 Financieros, 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	Numerales 1 y 2, Artículo 76, Sección 7, Informe de Calificación del 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 Financieros, 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 del 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 Financieros, 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 Financieros, 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 Financieros, 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