

SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, QUINTA, SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO Y CUARTO PAPEL COMERCIAL – PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Comité No: 210-211-212-213-214-215-2023	Fecha de Comité: 29 de junio de 2023
Informe con Estados Financieros no auditados al 30 de abril de 2023	
Econ. Alexandra Cadena	Quito – Ecuador acadena@ratingspcr.com
(593) 2323-0541	

Instrumento Calificado	Calificación	Revisión	Resolución SCVS
Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Décima	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 (23 de Abril de 2018)
Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Novena	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 (7 de Agosto de 2018)
Cuarta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Octava	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (11 de Marzo de 2019)
Quinta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Sexta	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 de (04 de marzo de 2020)
Sexta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Cuarta	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (01 de Abril de 2021)
Cuarto Programa de Papel Comercial	AAA	Segunda	SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 (11-nov-2022)

Significado de la Calificación

Categoría AAA: 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 pertenecen y en la economía en general.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo de menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

“La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio.”

Racionalidad

En Comité de Calificación de Riesgo, PCR acordó por unanimidad otorgar la calificación de “AAA” a la **Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta Emisión de Obligaciones y Cuarto Papel Comercial de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.** con información al **30 de abril de 2023**. La calificación se basa principalmente en la experiencia y trayectoria de la empresa en el sector inmobiliario, así como, el incremento de sus ventas y su respaldo por pertenecer al Grupo Nobis. Asimismo, se destaca los óptimos indicadores de liquidez. Sin embargo, se observa menores indicadores de rentabilidad como efecto de los resultados negativos. Por último, se resalta el cumplimiento de sus resguardos y obligaciones.

Resumen Ejecutivo

- **Amplia trayectoria, posicionamiento y respaldo del Grupo Nobis:** La compañía se constituye como una empresa con una amplia trayectoria y posicionamiento en el sector inmobiliario, la cual tiene como objetivo 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 forma parte de la unidad Inmobiliaria del Consorcio Nobis y se enfatiza que es la única especializada en desarrollar ciudades dentro de ciudades, todo ello mediante innovadores sistema de comercialización, promoción y financiamiento.
- **Mayores ingresos pero menores resultados netos:** Para la fecha de corte, se observa un mayor dinamismo de los ingresos operativos de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., particularmente por el incremento de su línea de negocio gerencia en construcción de fideicomisos. Sin embargo, los costos y gastos operativos tuvieron un mayor aumento +26,02%. Este comportamiento, impactó en el resultado operacional mismo que contabilizó un valor negativo. Por otro lado, los gastos financieros disminuyeron como efecto de la amortización de las obligaciones con mercado de valores, mientras que se evidencia un mayor valor interanual en el rubro de otros ingresos. El desempeño mostrado, impactó en sus resultados netos de la compañía, en consecuencia estos fueron negativos afectando en los indicadores de rentabilidad. Se acota que el desempeño de los resultados netos es parte del giro de negocio del emisor, pues los puntos de equilibrio se declaran a partir del

tercer trimestre del año y por lo tanto los resultados serán positivos. Asimismo, se añade que la compañía cuenta con el respaldo del Grupo Nobis.

- **Sostenidos niveles de liquidez en el tiempo:** Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., evidencia un indicador promedio de liquidez mayor a la unidad en los últimos cinco años de 2,47 veces, tendencia que se mantiene a la fecha de corte, en donde el indicador se ubicó en 1,67 veces, lo que demuestra la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones corrientes con sus recursos disponibles. Al realizar un análisis más ácido, se observó que la liquidez inmediata registró un indicador de 1,54 veces en abril del 2023, exhibiendo una contracción interanual de -0,64 p.p. frente a su similar periodo de 2022 (2,18 veces). En contraste, la compañía registra un robusto capital de trabajo en todo su periodo de análisis. A pesar de ello, para abril de 2023 reflejó una disminución de -4,05% y sumó un monto de US\$ 13,78 millones. Finalmente, la empresa evidenció un flujo de caja neto a la fecha de corte y contabilizó un monto de US\$ 20,47 mil a la fecha de corte y un saldo de caja final positivo, es decir la compañía cuenta con la liquidez suficiente para atender las necesidades primordiales del negocio.
- **Disminución del endeudamiento:** Para la fecha de corte, se evidencia que el emisor se apalanca no solo mediante obligaciones financieras y de mercado de valores, sino también con proveedores. Con este precedente, se visualiza una contracción de deuda financiera a largo plazo, atribuido a la amortización de las obligaciones que mantiene con el mercado de valores. Con ello, el emisor no exhibió una capacidad para cubrir su deuda financiera a través de flujos EBITDA. Mientras que el indicador deuda financiera sobre el patrimonio, paso de 3,09 veces (abr22) a 2,51 veces (abr23) ubicándolo en una mejor posición.
- **Niveles de solvencia estables:** Para la fecha de corte Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. presenta un patrimonio con un decrecimiento marginal de -0,69%, efecto impulsado por la contracción de resultados acumulados, el cual contiene los resultados del ejercicio anteriores y de este periodo los cuales continúan fueron menores. No obstante, se destaca el continuo compromiso de los accionistas de la empresa y el respaldo total del Grupo Nobis.
- **Proyecciones y cumplimiento de resguardos:** Para la fecha de corte, el emisor presenta proyecciones adecuadas derivado de su posicionamiento, administración de capital de trabajo, así como la recuperación del sector. Asimismo, se observa que la empresa posee la capacidad de pago necesaria para cumplir en tiempo y forma con sus obligaciones bancarias y mercado de valores. Se visualiza saldos de caja final positivos en todo el periodo proyectado. Finalmente, el emisor ha cumplido con los resguardos establecidos.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación.

- N/A

Factores que podrían reducir la calificación.

- Incumplimiento de resguardos y monto máximo de valores en circulación
- Aumento sostenido de los niveles de endeudamiento.
- Resultados netos negativos por varios periodos consecutivos que afecten la solvencia de la compañía.
- Contracción de indicadores de liquidez.

Riesgos Previsibles en el Futuro

- Riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada de las operaciones, derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales y de cumplimiento normativo. Para mitigar este riesgo, la compañía supervisa constantemente a los proveedores y contratistas cumpliendo estándares de calidad, salvaguardando las inversiones realizadas por los clientes en los proyectos inmobiliarios.
- Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., se expone principalmente a riesgos de tipo exógeno en donde factores como el incremento en el precio de los materiales de construcción, la restricción por parte de la banca en el financiamiento para la adquisición de viviendas o inmuebles, incluso el clima podría reducir la demanda de los servicios prestados por la compañía, demorar la culminación de determinados proyectos en los cuales esté trabajando o encarecer su realización. Para minimizar este riesgo la compañía monitorea constantemente la industria inmobiliaria, sus actores y tendencias para perfilar sus acciones hacia el mercado, de modo eficiente. Además, cuenta con un plan de sostenibilidad para el desarrollo y permanencia exitosa de la empresa en el medio.

Aspectos de la Calificación

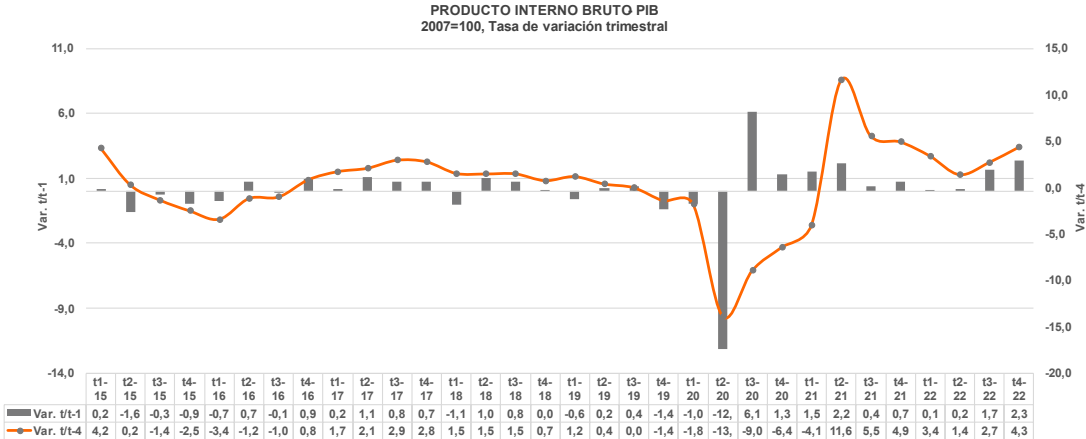
La calificación de riesgo proporcionada al instrumento considera los siguientes aspectos en la evaluación:

Entorno Macroeconómico:

Desde inicios de 2018, la reducción del gasto de consumo final del gobierno ha generado una considerable desaceleración del PIB debido a la dependencia de la economía nacional hacia el sector público. Si bien este comportamiento se mantuvo durante el año en mención y principios del 2019, la contracción se acentuó durante los dos últimos trimestres del 2019 producto de las manifestaciones de octubre, ocasionadas por la propuesta del ejecutivo de eliminar el subsidio a los hidrocarburos; seguidamente, cuando el país estaba tratando de conseguir

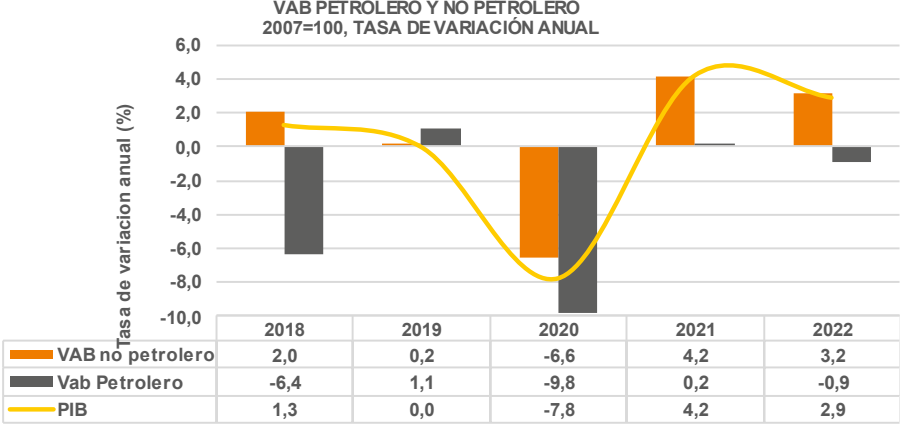
la senda del crecimiento en el 2020, surge en China la propagación del virus COVID-19 el cual por su alta tasa de contagio logra diseminarse por todo el mundo generando la paralización económica en la mayoría de países a nivel global. En este sentido, Ecuador no fue inmune al impacto negativo en su economía, registrando una caída del 7,75% de su Producto Interno Bruto, impulsado principalmente por el decrecimiento de la inversión, la disminución del consumo final de hogares y gobierno general y la contracción de las exportaciones de bienes y servicios. Para el inicio del año 2021, con la progresiva reapertura de los establecimientos y el inicio de los planes de vacunación que se dieron de forma ralentizada, la economía del país comenzó a mostrar signos de recuperación, ya que para el segundo trimestre el PIB ecuatoriano creció 8,40% de forma interanual debido a la estabilización política producto de la finalización del proceso electoral; así como también, a la implementación positiva del plan de vacunación del nuevo Gobierno. Al finalizar el 2022, la economía ecuatoriana experimentó un crecimiento de +2,90%, equivalente a US\$ 71.126 millones, lo cual se ubica 0,2 p.p. por encima de lo esperado según el ajuste en la previsión del Banco Central realizada durante el tercer trimestre del mismo año. Este incremento es una muestra de la recuperación de la economía nacional posterior a las paralizaciones llevadas a cabo en el mes de junio. En términos generales, el crecimiento alcanzado es resultado de un incremento interanual de 2,52% en el Gasto del consumo Final de los Hogares, 1,69% en las exportaciones y 1,16% en el Gasto del Consumo Final del Gobierno con respecto al cuarto trimestre de 2021.

En cuanto a la contribución al PIB por industrias, para el cuarto trimestre del 2022 el Banco Central del Ecuador establece que la industria de manufactura-excepto refinación de petróleo, se ubica en primer lugar con una contribución de 11,56%, seguido por comercio (10,94%), enseñanza y servicios sociales de salud (9,10%), Petróleo y minas (8,55%), Agricultura (7,50%). En términos nominales, el sector manufactura alcanzó los US\$ 8.224,84 millones, Comercio US\$ 7.777,72 millones, Enseñanza y Servicios sociales y de Salud (US\$ 6.474,89 millones), Petróleo y minas (US\$ 6.079, 72 millones) y Agricultura (US\$ 5.333,86 millones).



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

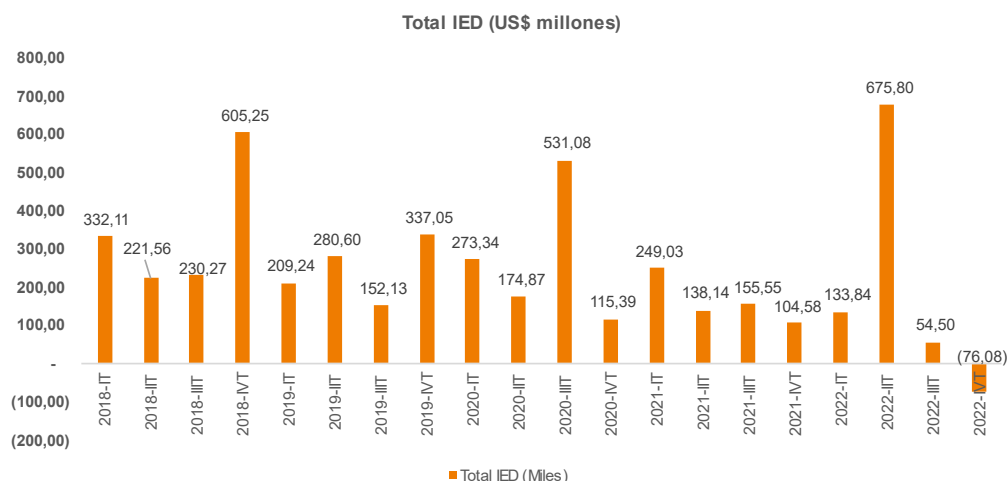
El crecimiento del sector Manufactura obedece al desempeño positivo que experimentaron las industrias de fabricación de sustancias y productos químicos, procesamiento y conservación de camarón, así como la industria de procesamiento y conservación de carne. Por su parte, el sector construcción registró un crecimiento del 2,00% con respecto al obtenido durante 2021, este incremento es el resultado del aumento en la importación de materiales de construcción, dicho incremento está relacionado al aumento de las operaciones bancarias destinadas a la construcción durante el 2022. El sector Comercio denotó una variación positiva de +3,90%, debido al desempeño positivo de las ventas según reportó el Servicio de Rentas Internas. Otra de las industrias que mayor crecimiento reportó fue el sector transporte, misma que obtuvo un incremento de 4,30% vinculado principalmente al incremento del consumo de gasolina y diésel.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Inversión Extranjera Directa (IED)

La IED al último trimestre del 2022 registró una contracción nominal de US\$ -76,08 millones, resultado de la disminución de los pasivos frente a inversionistas directos. Por rama de actividad económica, la IED registró una desinversión en ocho de las nueve actividades que analiza el Banco Central del Ecuador. Bajo este contexto, el sector de Agricultura, silvicultura, caza y pesca es el único que registra un incremento de IED (durante el periodo en mención) con un monto nominal de US\$ 20,34 millones, equivalente a un aumento interanual de 580,27%. En contraposición a ello, el sector correspondiente a Explotación de minas y canteras es el que se ha visto más perjudicado al registrar la mayor contracción interanual al pasar de US\$ -1,36 millones a US\$ -101,86 millones, lo cual representa una contracción de -7363,11% con respecto a la cifra registrada durante el último trimestre de 2021. La situación política y en materia de seguridad ha generado incertidumbre a los inversionistas, lo cual a su vez ha ahuyentado la llegada de nuevos capitales.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Es importante destacar que la IED solo consideran los nuevos capitales que ingresan al país, por lo que los flujos de IED de años anteriores pueden estar reinvertidos ya que al generarse en el país no se consideran como IED. En cuanto a las actividades en las que se evidencia un crecimiento del capital extranjero de manera interanual se encuentran las actividades relacionadas a servicios prestados a empresas, en las que se incluyen la agricultura, actividades financieras y de seguros, comercio, electricidad, gas y agua.

Inversión Extranjera Directa (acumulado anual)					
Participación por industria (miles de US\$)	2018	2019	2020	2021	2022
Agricultura, silvicultura, caza y pesca	69.778,3	97.896,1	(10.222,8)	7.259,1	61.045,7
Comercio	89.126,7	77.019,0	102.769,4	55.436,1	67.165,7
Construcción	88.986,3	69.231,6	176.787,7	93.566,5	4.132,4
Electricidad, gas y agua	8.073,4	6.705,7	11.846,7	802,4	7.152,7
Explotación de minas y canteras	808.258,7	425.626,3	534.849,7	108.543,2	(197.811,6)
Industria manufacturera	104.831,2	110.070,1	37.320,4	193.835,7	36.838,9
Servicios comunales, sociales y personales	(1.222,0)	(6.788,6)	35.024,9	7.371,3	(8.361,1)
Servicios prestados a las empresas	167.821,2	100.396,0	202.737,3	135.322,3	803.761,0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	53.545,0	98.864,3	3.572,8	45.161,6	14.134,2
Total IED (miles de US\$)	1.389.198,76	979.020,50	1.094.685,90	647.298,15	788.057,80

Fuente: INEC / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumulado

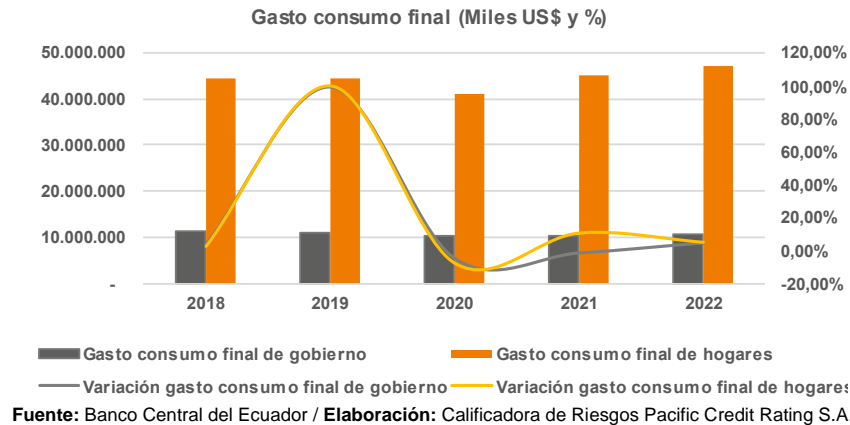
A abril 2023 el IPC se ubicó en 2,44%, experimentando así una contracción interanual de -0,45 p.p. con respecto a abril de 2022. De esta manera, es posible denotar una tendencia a la baja del IPC ecuatoriano en los últimos tres meses. Las divisiones que marcaron la mayor influencia en la expansión del IPC de marzo fueron principalmente tres: Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,09%), Restaurantes y hoteles (0,02%) y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,01%).

Perspectivas Económicas Nacionales

De acuerdo con estimaciones del Banco Central del Ecuador (BCE) y del Fondo Monetario Internacional (FMI), se esperaba que la economía ecuatoriana cierre el 2022 con un incremento de 2,70% con respecto a 2021, sin embargo, el país logró cerrar el año con un crecimiento de 2,90%, lo cual implica 0,2 p.p., más de lo esperado. De igual manera, las proyecciones del BCE sugieren que durante el 2023 la economía crecerá un 3,10%, siendo el consumo de los hogares y la formación bruta de capital fijo (FBKF) los pilares para lograrlo debido a su considerable recuperación postpandemia. En el caso del consumo de los hogares, que representa el 60,00% del PIB nacional, se evidencia un notable crecimiento llegando a superar incluso sus niveles previos a la pandemia. En este apartado, el sector de construcción será un factor clave para explicar el incremento en la inversión dado que representa un 68,00% del total.

Oferta y utilización final de bienes y servicios

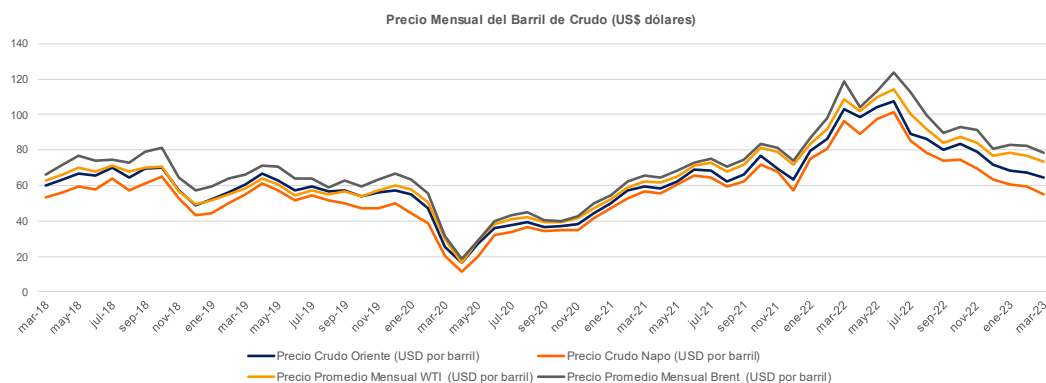
La evolución en el gasto del consumo final del gobierno mantiene un comportamiento acorde a los objetivos del Ejecutivo nacional, el cual consiste en disminuir progresivamente el gasto público. En este sentido, al cierre del 2022 el gasto consumo final de los hogares registró un comportamiento positivo, que en términos nominales dicho crecimiento representó US\$ +2.074,15 millones (+4,59%) al pasar de US\$ 45.142 millones al finalizar el 2021 a US\$ 47.216 millones en 2022; por el lado del gasto de consumo final del gobierno, este cerró en US\$ 10.670 millones mostrando un incremento interanual del +4,46% (US\$ +455,15 millones) a comparación con el mismo periodo de 2021.



Al cierre del último trimestre del 2022 existe un incremento interanual en el Gasto de Consumo Final de los Hogares, Gasto de Consumo Final del Gobierno y la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) en 3,78%, 7,63% y 2,49% respectivamente; mientras que en el acumulado anual las cifras fueron de 4,59%, 4,46% y 2,52%. En el caso de la FBKF, la adquisición de maquinaria y equipo de transporte ha sido la principal razón de dicho aumento, sobre todo por un incremento en la compra de vehículos de carga y de uso industrial como tracto camiones, buses y camiones, a eso se suma un desempeño positivo en el sector de construcción. En el caso del Gasto de Consumo Final del Gobierno General, el incremento reportado es el reflejo de un aumento en el gasto realizado en administración pública, defensa, seguridad interna y externa; así como la compra de bienes y servicios para los sectores de salud y educación. De manera particular, el incremento obedece a un aumento en el pago de remuneraciones y de la compra de bienes y servicios correspondiente a un 9,60% y 13,60% respectivamente. El incremento en las remuneraciones en el sector educativo se dio como resultado de la reforma a la Ley Orgánica de Educación Intercultural (LOEI) que dispuso la equiparación y homologación en materia salarial para los docentes del Magisterio Nacional que entró en vigor el 28 de octubre de 2022, lo cual dio paso al incremento de salarios para los maestros del sistema de educación pública.

Estabilización en el precio del petróleo

Haciendo una recapitulación del precio del petróleo desde años previos a la pandemia por COVID-19, se puede observar cómo en abril de 2020 el precio del crudo WTI cae considerablemente alcanzando un valor de US\$ 16,52 y, en el caso del crudo Napo su precio se desplomó hasta ubicarse en US\$ 11,40. Oportunamente, desde mayo de 2020 los precios empezaron un proceso de recuperación, de tal manera, en diciembre 2021 el precio promedio mensual del barril de crudo WTI se ubicó en US\$ 71,90 y en US\$ 74,10 para el crudo Brent. Por su parte, el precio del crudo oriente se ubicó en US\$ 68,71; mientras que el crudo Napo lo hizo en US\$ 63,41. Algunos meses después, a marzo de 2022, como consecuencia directa del conflicto bélico en Europa del este, los precios del petróleo se dispararon llegando a bordear los US\$ 108,50 en el caso del crudo WTI, US\$ 118,80 el Brent y US\$ 102,90 el Crudo Oriente. Para marzo 2023, el precio promedio mensual del barril de crudo WTI que sirve de referencia para el petróleo ecuatoriano se ubicó en US\$ 73,37 mientras que el crudo Brent se ubicó en US\$ 80,40. En el caso ecuatoriano, el Crudo Oriente alcanzó los US\$ 64,72 y el Crudo Napo se ubicó en US\$ 54,97. Este comportamiento denota que se está generando un proceso de estabilización de los precios del crudo a nivel mundial, motivo por el cual las fluctuaciones observadas durante el último trimestre de 2022 y primer trimestre 2023 denotan una tendencia a la baja en los precios.



Fuente: Banco Central del Ecuador / **Elaboración:** Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Endeudamiento

A diciembre de 2022, la deuda total del estado ecuatoriano ascendió a US\$ 63.692 millones, lo que representa el 55,98% del Producto Interno Bruto del país. De esta cifra, US\$ 47.707 millones corresponden a deuda externa, mientras que los US\$ 15.984 millones restantes son de deuda interna. De cara al presupuesto de 2023, el Ministerio de Economía y Finanzas anunció que el gobierno emitirá US\$ 3.844 millones en deuda interna para financiar sus operaciones. Esta decisión se debe a que conseguir financiamiento en el extranjero se ha vuelto costoso para Ecuador, debido al aumento del riesgo país y las tasas de interés estadounidenses. Si Ecuador decidiera emitir bonos de deuda externa como herramienta de financiamiento tendría que aceptar pagar tasas de interés anuales del 15,00%, ya que al 31 de diciembre de 2022 su riesgo país superó los 1.250 puntos. Sin embargo, al decidirse por la deuda interna, el Estado podrá pagar una tasa de interés promedio del 6,40% anual, lo que representa una cifra significativamente menor que la tasa de financiamiento externo. Esta elección de financiamiento cambia drásticamente el escenario financiero para el país.

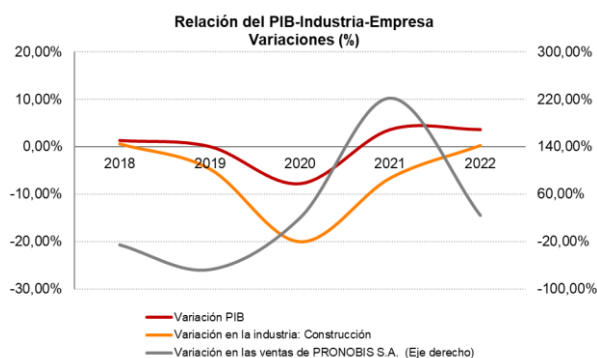
Análisis de la Industria:

Según el Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), para medir el comportamiento del sector de la construcción y del mercado inmobiliario se lo realiza a través de los resultados de las Estadísticas de Edificaciones (ESED). En ese sentido, considerando el último boletín técnico del año 2021, se evidencia que el número de edificaciones estimados a construir fue de 30.895, siendo +24,8% superior a lo registrado del año 2020; adicional, el número de viviendas proyectadas fue de 42.787 unidades habitacionales. Cabe mencionar que, analizando el financiamiento de las edificaciones, los recursos propios abarcan el 80,6% y los préstamos el 19,4%.

En el año 2021, diez provincias concentraron el 78,8% del número de permisos de construcción, así pues, las que mayor crecieron en permiso fueron Guayas (+5,8%) y Azuay (+2,5%), respecto del año 2020. Por otro lado, las provincias que mostraron mayor incremento de edificaciones proyectadas fueron Guayas (25,9%), Azuay (16,2%) y Santo Domingo (11,7%), respecto al año 2020. De las 27.644 nuevas edificaciones a construir, los proyectos de una sola vivienda representaron el 83,2% del total de edificaciones residenciales, y proyectos comerciales con el 68,6% del total de edificaciones no residenciales.

Análogamente, analizando el sector de las actividades inmobiliarias, se incluyen las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores en una o más de las siguientes operaciones: compra o venta de bienes raíces, alquiler de las propiedades inmobiliarias y prestación de otros servicios de las propiedades inmobiliarias, tales como los de tasación de las propiedades inmobiliarias o actuar como agentes de fideicomiso de propiedades inmobiliarias. Las actividades en esta sección se pueden llevar a cabo en propiedades propias o alquiladas y se pueden hacer a cambio de una retribución o por contrato. También se incluye la construcción de estructuras combinando con el mantenimiento de la propiedad o el alquiler de tales estructuras. Esta sección incluye las actividades de administración de propiedad inmobiliaria.

Por lo tanto, la actividad principal del emisor es la compra, venta, arrendamiento, administración, corretaje, permuta y agenciamiento de bienes inmuebles, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con 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, centros comerciales condominios, complejos residenciales e industriales, inclusive en propiedad horizontal. Así pues, Pacific Credit Rating cataloga al emisor dentro del sector construcción. Igualmente, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros posiciona a la empresa dentro del Sector Económico CIIU (Rev. 4.0) **L6810.01** "Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años".



Para analizar el comportamiento ante un cambio en el entorno económico frente a cambios cíclicos, se tomará en cuenta la relación del comportamiento del PIB, industria y empresa. En este sentido, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. desde el año 2018 ha presentado una tendencia creciente contrariamente al sector de la construcción el mismo que ha presentado fluctuaciones en los últimos cinco años. No obstante, la compañía inicia su crecimiento en el año 2019, a pesar de las condiciones macroeconómicas por la emergencia sanitaria en el año 2020, los ingresos del emisor se expandieron en +20,13% y continúan dicha tendencia en el año 2021, en donde el emisor presentó un desarrollo interanual de sus ingresos en +222,98%, alcanzando un

total de US\$ 8,45 millones, pero, el sector de la construcción presentó una reducción de -6,63% y representó el 6,38% del PIB. Para diciembre de 2022, la tendencia creciente de los ingresos del emisor continúa, al reflejar una variación positiva de +24,34% ascendiendo a un valor de US\$ 10,51 millones. Mientras que, el sector de la construcción reflejó una leve expansión en +0,24% mientras que el PIB fue mayor en +2,94%. Para abril de 2023, las ventas de la empresa aumentaron en +13,06% reflejando una recuperación, situación que se relaciona con el Producto Interno Bruto del país el cual tiene una proyección de crecimiento del 3,07% de acuerdo a los datos del Banco Central del Ecuador.

Sector de la Construcción

En cuanto a la situación del sector, se observa que en el año 2018 se expandió en +1,29, este comportamiento responde a que se derogó la Ley de Plusvalía, lo que dinamizó los precios de las propiedades, construcción de proyectos, entre otros. Referente, al año 2020 debido al deterioro económico producto del confinamiento, crisis sanitaria e incertidumbre, el sector inmobiliario experimentó meses muy difíciles durante el periodo de pandemia, que paulatinamente se está superando desde el segundo semestre del año 2021, donde se evidenció una leve reactivación del sector, aunque esta dinámica no fue generalizada, y estuvo impulsada por una demanda creciente de bienes inmuebles de oportunidad y bienes inmuebles cuyas características se alineaban a esta nueva realidad, en algunos segmentos específicos del mercado y concentrada principalmente en las grandes ciudades. Paralelamente, el mercado inmobiliario empieza a dinamizarse en el año 2022 impulsado por la reactivación de la economía tras dos años de pandemia. Es así como, más de 300 proyectos con cerca de 80 promotores inmobiliarios en Quito y más de 40 en Guayaquil se mostrarán en dos ferias de viviendas, una en cada ciudad. Estos eventos coinciden con el anuncio que realizó el Banco Central del Ecuador (BCE) sobre el crecimiento del 4,2% que experimentó la economía ecuatoriana en el 2021.

Para el cierre del año 2022¹, el sector de la construcción registró una tasa de variación positiva de 0,24% frente a lo reflejado en su similar periodo 2021. Este comportamiento es atribuido, a un mayor número de operaciones de crédito del segmento inmobiliario que pasó de 3.890 (IITRI 2021) a 4.027 (IITRI 2022). Asimismo, se observó un dinamismo mayor en el total de permisos de construcción (en metros cuadrados) del +73.9%.

Para abril de 2023, la perspectiva es que el sector crezca en un 3,5% su participación en el PIB (Producto Interno Bruto) y US\$ 11,33 millones. Por otro lado, en cuanto a la reactivación del sector, dentro del presupuesto general del estado no existe un incremento en el rubro de inversión de obra pública. Sin embargo, el gobierno pretende impulsar a la industria a través de créditos con tasa de interés subsidiada, para la compra de viviendas de interés público (VIP) e interés social (VIS). Dentro de este aspecto, se encuentra el programa de créditos hipotecarios 5/25/5 con el cual las personas podrán acceder a una vivienda al 5% de interés, a 25 años plazo y entregando el 5% de entrada.

Perfil y Posicionamiento del Emisor

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se constituyó como compañía anónima, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Alberto Moya Flores, el 5 de marzo de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 7 de abril del mismo año. Su principal objetivo es 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. La compañía, es parte de la unidad Inmobiliaria del Consorcio Nobis y es una empresa líder en el mercado inmobiliario ecuatoriano, única en desarrollar ciudades dentro de ciudades, todo ello mediante innovadores sistema de comercialización, promoción y financiamiento.

De acuerdo con lo establecido, la experiencia ha dado lugar a la implementación de una plataforma de servicios profesionales, ajustados a los requerimientos de sus clientes, creando espacios y ambientes vanguardistas en el área turística, comercial, empresarial, residencial y de salud. Por su parte, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS

¹ Últimas cifras oficiales reportadas por el Banco Central del Ecuador

S.A. ha desarrollado 50 proyectos inmobiliarios por alrededor de US\$ 800 millones de dólares en 21 años de gestión y generando más de 30.000 empleos directos y 70.000 indirectos en varias ciudades del Ecuador.

Además la compañía tiene la misión de trabajar con mística, creatividad y eficiencia practicando los valores de NOBIS, para generar proyectos inmobiliarios, turísticos y comerciales que sean organizados, rentables y que sus características destaquen y agreguen valor en el mercado nacional e internacional, satisfaciendo y superando las exigencias de sus clientes y accionistas con una visión de ser innovadores y líderes en el cambio y desarrollo inmobiliario, turístico, residencial, empresarial, salud y comercial del país y proyectándonos de manera eficaz y eficiente a la globalización.

Productos

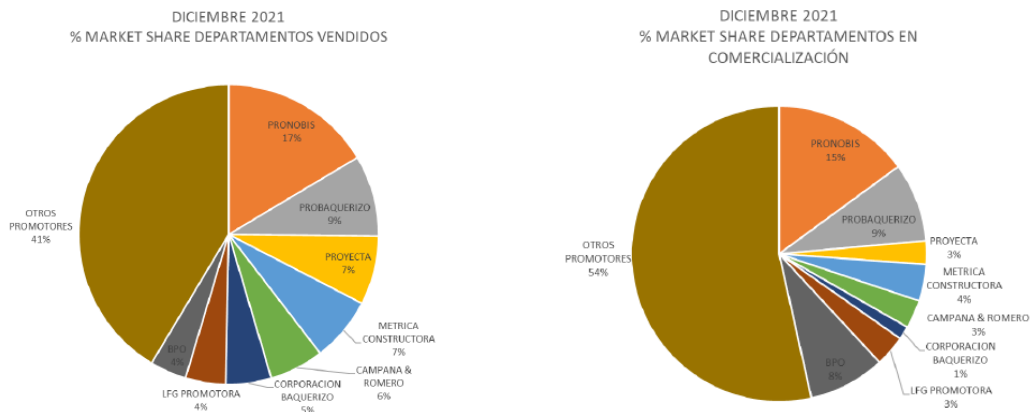
La empresa ha desarrollado más de 50 proyectos inmobiliarios en 21 años, en donde los proyectos que genera la empresa son innovadores, creativos y exitosos, desarrollados en espacios inmobiliarios autosuficientes e integrados como Ciudad del Sol Guayaquil, Ciudad del Sol Machala y Ciudad del Río, Ciudad del Mar Manta y Ciudad Karibao en Playas – Engabao, teniendo como objetivo satisfacer las necesidades de sus clientes para mejorar su calidad de vida, creando importantes zonas comerciales, empresariales y turísticas que incluye hoteles, edificios de oficinas, hospitales, torres de Apart – suites, centros de entretenimiento y ocio y restaurantes.

También desarrollaron proyectos de comercialización como Arawá, 100 Business Plaza, Santana Lofts, Parqueso Ciudad del Río, Soho, Urbanización Karibao Playas.

Competencia

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., es una empresa que se dedica a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Competencia 2021



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: Market Share 2021

Estrategias

En el año 2014, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A administraba directamente a los diferentes proveedores para la construcción de los proyectos inmobiliarios, desde el 2015, cambia su estrategia, generando un cambio en la cadena de suministro relacionado con la operación de las obras. Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A define como política, la contratación con los Constructores de las Obras, con el objetivo de minimizar costos y tiempos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, dándole más dinamismo a la operación del negocio. El 85% de los proveedores de la compañía son nacionales y el 15% restante corresponden a diseñadores de Colombia y Estados Unidos. La cadena de suministro y operación en la actualidad es:



Fuente/Elaboración: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Fideicomisos: Transparentan el proceso con la constitución de Fideicomisos los cuales garantizan que los recursos entregados por sus clientes estén destinados a las inversiones y/o proyectos que han elegido los clientes.

Diseñadores: Los principales diseñadores se destacan por la creatividad y experiencia en el diseño y planificación de proyectos que abarcan rubros, tales como los estructurales, ingenierías, decoración y jardinería. Los diseñadores contratados han sido de España y Colombia como es el caso de: Contexto Urbano y Aquacivil, empresa vinculada al grupo económico DOPES S.L., que complementan sus edificios con diseños modernos y de alta calidad.

Constructores: Garantizan sus estándares de calidad contratando empresas profesionales de alta capacidad técnica y financiera, para ello contamos con procedimientos de control y matrices de evaluación que permiten calificar a sus proveedores y contratistas desde el inicio hasta la entrega de las obras. Los principales contratistas de la compañía para la construcción de Edificios han sido: Inmomariuxi S.A. y Elot S.A., empresas reconocidas en nuestro medio por su experiencia y capacidad técnica y financiera.

Fiscalizadores: Los Fideicomisos para garantizar la calidad técnica y profesional desde el punto de vista constructivo y económico contratan profesionales independientes, Fiscalizadores, para las revisiones periódicas de avances de obra, así mismo se garantiza que las obras cumplan con las normativas laborales, ambientales y en temas de seguridad y salud ocupacional. En la compañía dan cumplimiento a las normativas laborales, ambientales y en temas de seguridad y salud ocupacional, para ello supervisan a sus proveedores y velan por el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Ventaja Competitiva

- Desarrollan proyectos en polos de desarrollos en crecimiento en Guayaquil principalmente.
- Son proyectos Market Fit desarrollados y basándonos en lo que el cliente espera de los productos y con estudios de mercados realizados para cada proyecto.
- Equipo Interno capacitados para el desarrollo de proyectos competitivos en el mercado.
- Inversión en publicidad y marketing como ninguna otra empresa inmobiliaria en el mercado.

Estrategias 2025

Las estrategias planificadas por la compañía están basadas en cuatro pilares estratégicos, como los son los Proyectos con Market Fit, Menor TOC, Excelencia Operacional y Líder de Ventas.

Mapa Estratégico de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A



Fuente/Elaboración: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Política de Calidad: Se comprometen a proveer proyectos inmobiliarios con los más altos estándares de calidad para satisfacer las necesidades de sus clientes, cumpliendo las normativas y requisitos legales aplicables, gestionando inteligentemente los procesos mediante profesionales competentes y mejorando continuamente la eficiencia y eficacia de los Sistemas de Gestión.

La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es la primera empresa en el Sector Inmobiliario en lograr las certificaciones:

- ISO 9001: 2008, Sistema de Gestión de Calidad
- ISO 14001: 2004, Sistema de Gestión Ambiental
- OHSAS 18001: 2007, del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Ocupacional.

También, es la primera empresa Inmobiliaria de Latinoamérica que alcanza una acreditación tri-norma con un alcance único en el mundo y que contempla: “diseño, desarrollo, financiamiento, comercialización de bienes, inversiones y servicios inmobiliarios”.

Gobierno Corporativo

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. es un ente jurídico que se encuentra bajo el marco de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la institución cuenta con un capital suscrito de US\$ 5,35 millones para enero de 2023. La composición accionaria se encuentra de la siguiente manera:

Accionistas Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.		
Accionistas	Monto	Participación
BEAUPORT S.A.	5.350.797,00	99,9999%
VINDELCORP S.A.	3,00	0,0001%
TOTAL	5.350.800,00	100,00%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Adicional, los accionistas de la empresa BEAUPORT S.A. se detalla a continuación:

Accionistas BEAUPORT S.A.		
Accionistas	Monto	Participación
UNIONAR S.A.	9.578.931,00	99,9999%
VINDELCORP S.A.	5,00	0,00005%
TOTAL	9.578.936,00	100,00%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Cabe indicar que los accionistas gozan de los mismos derechos y obligaciones. Por su parte, la compañía cuenta con una Junta General de Accionistas compuesto por personas altamente calificadas. Respecto a los miembros del Directorio, la empresa cuenta con personal capacitado y que están dentro de la compañía algún tiempo.

Directorio de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.		
Nombre	Cargo en el Directorio	Áreas de especialización*
ISABEL NOBOA PONTON	PRESIDENTE	ECONOMIA
JOSE ANTONIO PONCE	VICEPRESIDENTE EJECUTIVO - CEO	FINANZAS
DAVID DARQUEA SCHETTINI	MIEMBRO	INVERSIONES

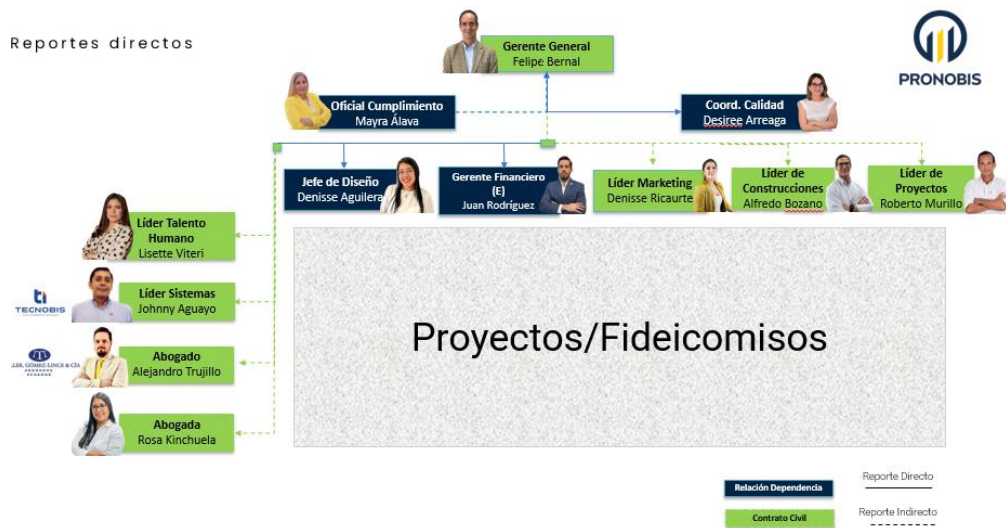
Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Referente a la gestión de riesgos de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., mantiene políticas para la correcta gestión de seguridad y procedimientos para la gestión de riesgos, es así como los temas materiales que se relacionan al desempeño económico se evalúan y gestionan desde dentro de la organización, a través de los informes de resultados, reuniones de seguimiento a las políticas y metas establecidas, así como desde organismos e instituciones fuera de la empresa. Esto último puede representarse a través de la calificación de riesgo obtenida por Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. para cada una de sus emisiones.

En cuanto al ámbito laboral, específicamente las afectaciones que puedan influir sobre la salud de la población trabajadora, la compañía ha instaurado políticas, medidas de prevención, educación, evaluación y tratamiento sobre los mismos, en procura del bienestar integral de los colaboradores directos e indirectos en obras. Asimismo, la compañía supervisa constantemente a los proveedores y contratistas cumpliendo estándares de calidad, salvaguardando las inversiones realizadas por los clientes en los proyectos inmobiliarios.

La compañía monitorea constantemente la industria inmobiliaria, sus actores y tendencias para perfilar sus acciones hacia el mercado, de modo eficiente. Además, cuenta con un plan de sostenibilidad para el desarrollo y permanencia exitosa de la empresa en el medio.

A continuación, se presenta el organigrama vigente hasta la fecha de corte:



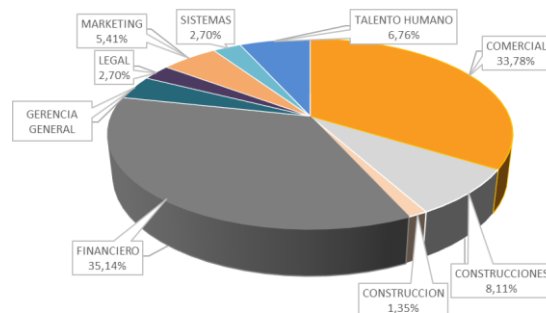
Plana Gerencial Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.	
Nombre	Cargo
ING. FELIPE BERNAL	GERENTE GENERAL
ING. DAVID CREUS	GERENTE DE CONSTRUCCIONES
MGS. HAYDANA PÉREZ	GERENTE COMERCIAL
JUAN GUILLERMO RODRÍGUEZ	GERENTE FINANCIERO (E)

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Empleados

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. para abril de 2023, cuenta con 74 empleados, los cuales se distribuyen en comercial, construcciones, financiero, gerencia general, entre otros. Cabe destacar que, no poseen sindicatos y/o comités de empresas y cuenta con dos personas discapacitadas.

ÁREA	NÚMERO
COMERCIAL	25
CONSTRUCCIONES	6
CONSTRUCCION	1
FINANCIERO	26
GERENCIA GENERAL	3
LEGAL	2
MARKETING	4
SISTEMAS	2
TALENTO HUMANO	5
TOTAL GENERAL	74



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Responsabilidad Social

Para Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. los aspectos sociales involucran, al igual que los económicos, una intensa gestión interna dirigida al desarrollo de distintos grupos humanos, pertenecientes a sus grupos de interés como son los colaboradores, proveedores y la comunidad. Las cuestiones ambientales están inmersas en la esencia de la empresa, a través de la propuesta de proyectos innovadores y sustentables, los cuales están enmarcados estrictamente en la normativa legal y valores propios de la compañía. Cada proyecto debe cumplir con este aporte positivo a la comunidad, al desarrollo de la localidad en la que se concibe, respetando al medio ambiente como una condicionante para su salida al mercado.

La determinación de los temas materiales se definió identificando aspectos de sostenibilidad y responsabilidad, importantes para los grupos de interés. Actualmente, han continuado su gestión con base en esta identificación, correlacionándolo con el plan estratégico del Consorcio NOBIS 2020, basados en los objetivos estratégicos hacia la sostenibilidad que se detallan a continuación:

- Excelencia operacional responsable.- mantener procesos eficientes en la utilización de los recursos para la ejecución de sus actividades.
- Fortalecer su marca considerando a sus grupos de interés.- mediante la implementación de nuevas prácticas de comercialización que le permitirán una mayor cercanía con sus clientes, colaboradores, proveedores y accionistas.
- Innovación y emprendimiento.- mediante la contribución al desarrollo y el impulso de la economía local en la que opera, creando puestos de trabajo directo e indirecto, creando valor compartido a través de sus proyectos inmobiliarios.

- Compromisos con la comunidad y el medio ambiente.- mediante el respecto al medio ambiente y a las comunidades donde desarrollan sus proyectos, más allá del estricto cumplimiento de las normativas vigentes.

Respecto a la excelencia operacional responsable y el fortalecimiento de la marca, se iniciaron proyectos como la implantación de una plataforma de CRM, que consiste en un sistema compuesto de una aplicación informática más un conjunto de políticas y procedimientos para gestionar las relaciones con los clientes, la eficiencia en la gestión comercial y los resultados de su comunicación.

Los objetivos relacionados a innovación y emprendimiento; comunidad y medio ambiente, están inmersos en ciertos indicadores de gestión ambiental, así como en el concepto de los proyectos comercializados durante el año. No obstante, se revisó la metodología de seguimiento a la gestión de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios y se identificaron aspectos de mejora, cuya implementación, se realizó a partir de 2017.

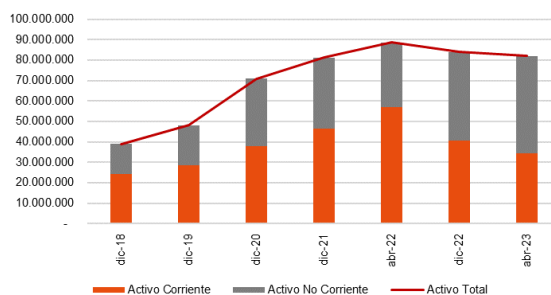
Para abril de 2023, se destaca que la empresa ha identificado a sus grupos de interés; y, ha realizado un proceso formal de consulta. Dentro de los mencionado, los grupos de interés identificados son: el proyecto de la Comuna Engabao; Empeñe Posorja (este proyecto está enfocado en promover la inclusión en esta comunidad, además se lo lleva a través de la Fundación Nobis).

En adición, la empresa en canto a las acciones que promueven la eficiencia energética cuenta con agendas dentro de la planificación, sobre campañas para ahorro energético. Asimismo, posee procesos automatizados que genera menos consumo de papel y mantiene el programa Crece con Nobis en lo relacionado a la promoción de igualdad de oportunidades.

Calidad de Activos:

Durante los últimos cinco años (2018-2022), Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. ha mantenido una tendencia creciente en sus activos totales, con un incremento del +22,56%. Este aumento, se atribuye al sólido desempeño del rubro de cuentas por cobrar. A la fecha de corte, los activos totales alcanzaron la cifra de US\$ 81,94 millones, mostrando un comportamiento contrario al evidenciar un decrecimiento del -7,62% (US\$ -6,76 millones). Dicho desempeño se explica por la contracción en las cuentas por cobrar a compañías relacionadas (-39,97%; US\$ 15,08 millones), inventarios (-33,09%; US\$ 1,33 millones) y efectivo y equivalentes de efectivo (-86,82%; US\$ -7,03 millones).

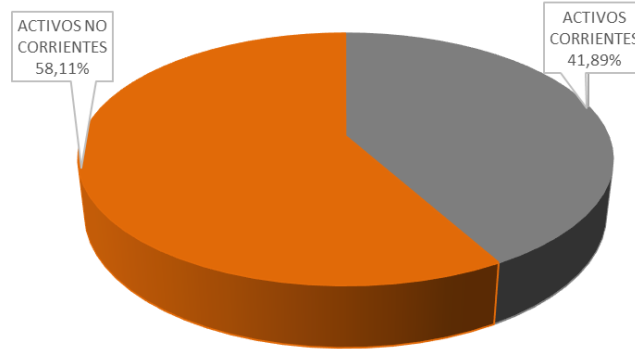
Evolución del Activo



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

La estructura de los activos totales muestra una composición significativa en términos de proporción. Los activos corrientes representan el 41,89% del total, destacándose en este rubro las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, con un peso del 28,24%. Por otro lado, los activos no corrientes conforman el 58,11% restante, siendo las inversiones en derechos fiduciarios la cuenta más relevante, con un porcentaje del 34,44%. Estos datos indican que, el emisor dispone de suficientes activos a corto plazo para cubrir sus obligaciones y hacer frente a cualquier contingencia que pueda surgir.

Composición del Activo a Abr-23



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

En cuanto a las cuentas por cobrar a clientes, se ha observado un crecimiento significativo del 1227,52% durante el periodo analizado (2018-2022). Este incremento se atribuye principalmente al año 2021, donde se experimentó una normalización de las actividades tras el impacto de la pandemia. Para abril de 2023, dicho rubro alcanzó la suma de US\$ 4,55 millones, evidenciando una expansión de +6,65% (US\$ +283,64 millones) impulsado por el aumento en el número de clientes de fideicomisos debido al registro de nuevos proyectos inmobiliarios.

Por otro lado, las cuentas por cobrar relacionadas representan el 28,24% del total de activos, alcanzando la cifra de US\$ 22,65 millones. Estas cuentas, experimentaron un decrecimiento interanual del -39,97% (US\$ -15,08 millones), debido principalmente por el aumento en la subcuenta de préstamos a fideicomisos. Además, este rubro incluye las cuentas por cobrar a la empresa Wulfbi S.A. y Beauport S.A. En lo relacionado a las otras cuentas por cobrar, el rubro ascendió a US\$ 2,64 millones, registrando un crecimiento del +30,85% (US\$ +621,55 mil). Este comportamiento se explica principalmente por los desembolsos realizados por la Compañía por concepto de trámites legales, impuestos municipales y estudios de prefactibilidad para desarrollo del complejo inmobiliario Midtown, el cual representa un complejo de 8 edificios ubicados en el cantón Samborondón. Estos valores son recuperados a medida que se constituyan los Fideicomisos relacionados con el mencionado proyecto.

Con estos antecedentes, la rotación de los días de cuentas por cobrar ha disminuido, pasando de 352 días (abril 2022) a 332 días (abril 2023). En cuanto a las cuentas por cobrar relacionadas, los días de rotación fueron de 1655 días (3116 abr22). Es importante destacar que, la rotación de las cuentas por cobrar está estrechamente relacionada con la naturaleza del negocio, ya que el cobro depende del avance de los proyectos y el alcance del punto de equilibrio de cada uno. Por lo general, el punto de equilibrio se alcanza aproximadamente a los 18 meses de cada proyecto, y la duración total de los proyectos es de 5 años.

En cuanto a los procedimientos de crédito, las cuentas por cobrar de la compañía se componen principalmente por los Fideicomisos en los cuales la compañía tiene participación. La exposición de la empresa respecto a estos saldos por cobrar es monitoreada continuamente por la Administración, a través de la participación en las Juntas del Fideicomiso, revisión de rendición de cuentas y fiscalización de los proyectos en curso. La Administración de la compañía evalúa la factibilidad económica, técnica y legal previo a la constitución de un Fideicomiso al cual con posterioridad se le otorgará créditos para el financiamiento de la obra, los cuales se encuentran dentro del presupuesto contemplado por la empresa y que es monitoreado por la Gerencia Financiera y Gerente de forma continua.

Considerando que las cuentas por cobrar de PRONOBIS S.A. están respaldadas por los bienes vendidos, la empresa considera que la probabilidad de no recuperar los valores es nula. Por lo tanto, no se requiere constituir una provisión, ya que cada proyecto cuenta con respaldo. Además, al analizar el comportamiento de la cartera comercial en términos de plazo de cobro, se destaca que debido a la naturaleza del giro de negocio, donde los proyectos se cancelan por completo al finalizarse, la cartera se compone únicamente de cuentas vencidas. En la fecha de corte, la distribución de la cartera comercial se encuentra de la siguiente manera: el mayor porcentaje corresponde al rango de 91 a 360 días, representando el 45,58% del total (US\$ 2,07 millones); seguido por el rango de más de 360 días, con el 31,41% (US\$ 1,44 millones); a más de 1 a 30 días, con el 14,53% (US\$ 661,24 millones); de 31 a 60 días, con el 4,95% (US\$ 225,41 mil); y de 61 a 90 días, con el 3,23% (US\$ 146,97 mil).

Cartera Comercial (Miles US\$)			
Descripción / Periodo		abr-22	abr-23
Cartera Vencida	1 - 30 días	104.647,14	661.247,44
	31-60 días	2.006.904,16	225.409,81
	61-90 días	944.114,79	146.970,89
	91-360 días	617.719,98	2.074.678,51
	> 360 días	513.037,42	1.443.375,38
Total Cartera Vencida		4.186.423,49	4.551.682,03
Total Cartera		4.186.423,49	4.551.682,03

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

En contraste, los inventarios mostraron una disminución en su dinamismo interanual del -33,09% (US\$ -1,33 millones), alcanzando un valor total de US\$ 2,70 millones. Es importante destacar que dentro de los inventarios se incluye principalmente departamentos por un monto de US\$ 2,90 millones, bodegas con un total de US\$ 121,15 mil, suites con un valor de US\$ 99,89 mil y otros inmuebles. Dentro de ello, también se encuentran inmuebles de los proyectos Santan Loft, Ofistore y bosques del Sol, los cuales han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía. Con el desempeño mostrado, la rotación de inventarios pasó de 333 días (abril 2022) a 197 días (abril 2023).

En cuanto a las inversiones en derechos fiduciarios, estas representan los aportes realizados para la constitución de fideicomisos inmobiliarios y la construcción de proyectos. La compañía ha suscrito contratos y adendos con cada uno de los fideicomisos, en los cuales figura como constituyente para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los contratos abarcan una variedad de servicios, que incluyen la gerencia de proyectos, publicidad, gerencia de comercialización, promoción, gestión, fee de tecnología y escrituración. Estos servicios se facturan mensualmente en cada etapa de los proyectos. Para la fecha de corte, el rubro de inversiones en derechos fiduciarios ascendió a US\$ 30,23 millones, mostrando un crecimiento del +51,04% (US\$ +10,22 millones) en comparación con el mismo período del año 2022.

Dentro de ello, se acota que la cuenta está compuesta por los siguientes rubros:

INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	
100 BUSINESS PLAZA	956.429,16
ACQUA GARDENS	500,00
BARI	598.746,00
CABAI	12.000,00
INMOB KARIBAO LK2	2.000,00
INMOBILIARIO KARIBAO	6.840.910,00
KARIBAO II	2.568.129,55
MIDTOWN 100	4.221.669,45
MIDTOWN 400	8.254.326,00
PARQUEO CIUDAD DEL RIO	1.651.000,00
SANTA FE TOWER	125.000,00
SANTANA LOFT	19.200,00
SOHO	2.654.491,00
SOTONOVO EDIF DOS	439000
SONOTOVO EDIF UNO	1888592,65
TOTAL	30.231.993,81

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

En lo relacionado a las propiedades de inversión, las cuales se encuentran constituidas por inmuebles que son sostenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas y que no son ocupadas por la compañía; para la fecha de corte, ascendieron a US\$ 6,14 millones, exhibiendo una disminución interanual de -35,01% (US\$ -3,31 millones), la cuenta está compuesta por las siguientes propiedades:

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	
TERRENOS MANTA	337.579,97
INMUEBLES	33.302,51
TERRENO SAMBORONDON ESMERALDA	5.111.316,95
TERRENO KARIBAO	658737,29
TOTAL	6.140.936,72

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

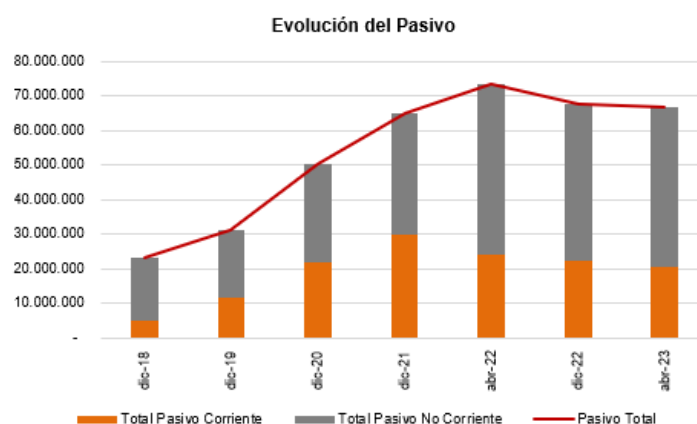
En relación a la cuenta de propiedad, planta y equipo, a la fecha de corte se registra un valor de US\$ 1,93 millones, lo cual indica una disminución del -2,24% (US\$ -44,38 mil) en comparación con el mismo período del año 2022. Esta categoría incluye terrenos, edificios, equipos de computación, maquinaria, muebles, enseres y equipos de oficina. Por otro lado, el rubro de otros activos presenta un valor total de US\$ 397,83 mil, mostrando una disminución anual del -32,89% (US\$ -194,97 mil).

PCR observa una contracción en los activos de la empresa y esto se debe principalmente a la disminución de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas explicada por el registro de más préstamos de fideicomisos que corresponden a los proyectos; así como la disminución de efectivo y equivalentes que fueron utilizados para financiar los préstamos de fideicomisos mencionados anteriormente y para invertir en proyectos a través de los mismos, lo cual afectó su disponibilidad de efectivo. Además, se menciona que hay una situación similar en los activos a largo plazo, pero en menor magnitud, debido a la reducción de las propiedades de inversión.

Pasivos:

Durante los últimos cinco años (2018-2022), los pasivos de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. han experimentado un crecimiento promedio del +30,64%. Para la fecha de corte, se observó una diferencia en esta tendencia, ya que los pasivos totales disminuyeron en un -9,03% (US\$ 6,65 millones). Esta contracción se atribuye principalmente al comportamiento de las obligaciones bursátiles a largo plazo, que se contrajeron en -39,55% (US\$ -7,41 millones). Además, las cuentas por pagar a compañías relacionadas disminuyeron en -54,22% (US\$ -6,13 millones).

millones) y en menor medida las otras cuentas por pagar -22,03% (US\$ -172,27 mil). Estas variaciones destacadas son algunas de las más relevantes en términos de cambios en los pasivos de la compañía.



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

La estructura de los pasivos revela una concentración en los de tipo no corriente. En primer lugar, se destaca que el 24,58% (US\$ 16,47 millones) de los pasivos corresponde a obligaciones financieras a largo plazo. Seguidamente, las obligaciones emitidas representan el 16,91% (US\$ 11,34 millones) del total. Asimismo, las cuentas por pagar a proveedores a largo plazo constituyen el 24,53% (US\$ 16,44 millones) de los pasivos. Por otro lado, las obligaciones emitidas a corto plazo alcanzan el 15,52% (US\$ 8,83 millones), mientras que las cuentas por pagar a compañías relacionadas a corto plazo se sitúan en el 6,81% (US\$ 5,17 millones). Entre las más relevantes.

Por su parte la deuda financiera de la entidad ha experimentado un crecimiento promedio del 12,27% durante el período (2018 y 2022). A la fecha de corte, la deuda financiera total asciende a US\$ 37,51 millones, lo que representa una disminución anual del -19,30% (US\$ -8,97 millones). Este desempeño en la deuda financiera se debe principalmente a la contracción en la deuda a largo plazo, que ha experimentado una disminución del -26,33% (US\$ -9,94 millones), explicado por la amortización de la segunda emisión de obligaciones y de los préstamos con instituciones financieras. Por otro lado, la deuda a corto plazo se incrementó en un +11,08% (US\$ +968,03 mil).

Con lo mencionado, para la fecha de corte las obligaciones financieras mantenidas con instituciones financieras contabilizan un total de US\$ 9,35 millones. Se acota que esta deuda corresponde a cuatro entidades bancarias, con un plazo promedio de 1424 días hasta el año 2029 y tasa promedio de 8,62%.

En cuanto a las obligaciones con el mercado de valores, está compuesta por una parte en el corto plazo (17,77%), mientras que el largo plazo pondera el 82,83%. Esta deuda corresponde a 7 instrumentos financieros vigentes formados por cinco emisiones de obligaciones y un papel comercial, los cuales son: segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta emisión de obligaciones de largo plazo y cuarto programa de papel comercial. A continuación, el detalle:

Detalle de Obligaciones Financieras Abr-2023			
institución	Saldo	Participación (%)	Tasa promedio
Institución 1	5.000.000,00	28,82%	7,78%
Institución 2	10.000.000,00	57,65%	7,69%
Institución 3	580.600,43	3,35%	9,13%
Institución 4	1.765.807,68	10,18%	8,88%
Total	17.346.408,11	100,00%	7,64%
Detalle de Obligaciones Mercado de Valores Abr-2023			
Segunda Emisión de Obligaciones	416.666,63	2,07%	8,00%
Tercera Emisión de Obligaciones	833.333,30	4,13%	8,00%
Cuarta Emisión de Obligaciones	2.000.000,00	9,92%	8,50%
Quinta Emisión de Obligaciones	3.334.000,00	16,53%	8,50%
Sexta Emisión de Obligaciones	10.000.000,00	49,59%	8,50%
Cuarto Programa de Papel Comercial	3.582.782,00	17,77%	8,50%
Total	20.166.781,93	100,00%	8,33%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Paralelamente, el emisor también mantiene como fuente de fondeo actividades con terceros, para la fecha de corte las cuentas por pagar a proveedores contabilizaron US\$ 16,93 millones (a corto y largo plazo). Los proveedores a corto plazo suman un monto de US\$ 494,12 mil, reflejado una expansión interanual de +2,71% (US\$ +13,03 mil). Mientras que, los proveedores a largo plazo suman US\$ 16,44 millones, mostrando una variación interanual positiva +43,51% (US\$ +4,98 millones). De acuerdo a lo establecido, los principales proveedores de la empresa constituyen Bluetrust S.A. (23,74%), Legalbusiness. (15,54%) y Tecnobis S.A. (10,62%).

PRINCIPALES PROVEEDORES ABRIL 2023			
PROVEEDOR	VALORES	PARTICIPACION	ORIGEN
BLUETRUST S.A.	69.594,90	23,74%	ECUADOR
LEGALBUSINESS S.A.	45.564,09	15,54%	ECUADOR
TECNOBIS S.A.	31.134,24	10,62%	ECUADOR
MEGAINVERSIONES S.A.	30.507,12	10,41%	ECUADOR
OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	29.363,13	10,02%	ECUADOR
CAJAMARCA PROTECTIVE SERVICES C. LTDA. CAJAPROTSERV	23.079,60	7,87%	ECUADOR
LATAM AIRLINES GROUP S.A.	18.457,81	6,30%	ECUADOR
CONSORCIO NOBIS S.A.	16.605,97	5,66%	ECUADOR
DUOPRINT-G S.A.	14.927,50	5,09%	ECUADOR
BRASLAV REPOSICION	13.948,29	4,76%	ECUADOR
TOTAL		100,00%	

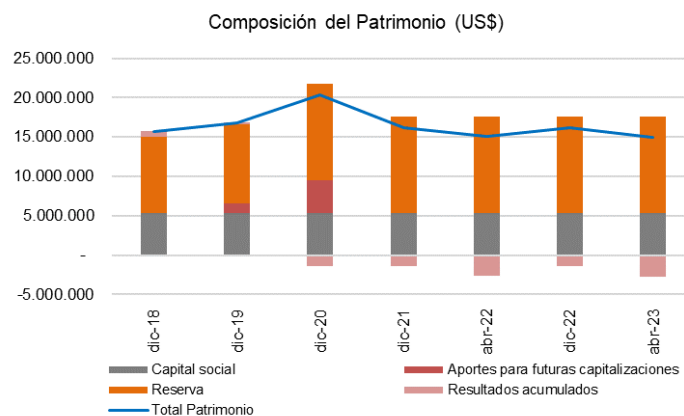
Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

En lo relacionado a las cuentas por pagar a compañías relacionadas ascienden a un total de US\$ 7,20 millones. De este monto, el corto plazo representa US\$ 5,17 millones, lo que indica una disminución interanual significativa del 54,22% (US\$ -6,13 millones). Por otro lado, el monto correspondiente al largo plazo es de US\$ 2,03 millones, mostrando un incremento nominal de US\$ +1,99 millones. En cuanto a los beneficios sociales, contabilizan un valor total de US\$ 483,62 mil, exhibiendo una disminución anual de -24,01% (US\$ -152,70 mil); este rubro no solo hace referencia a beneficios sociales sino también a provisiones (US\$ 442,25 mil). Por otra parte, también se exhibe un rubro por jubilación patronal y desahucio que suman un valor total de US\$ 208,32 mil, el cual se incrementó en +13,42% (US\$ +24,65 mil). Por último, el emisor se mantiene al día en el pago de sus Obligaciones Financieras, Mercado de Valores, Servicios de Rentas Internas (SRI) e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

PCR para la fecha de corte enfatiza, que el fondeo del emisor esta dado principalmente por obligaciones financieras y mercado de valores, escenario que impulsó la deuda financiera en el periodo analizado, sin embargo para abril de 2023 esta reflejó una contracción debido a la amortización de sus obligaciones en el mercado de valores principalmente. Asimismo, se observa que, otra de las fuentes de fondeo esta dado por las cuentas por pagar a proveedores largo plazo, las cuales crecieron significativamente frente a lo reflejado en su similar periodo 2022. Mientras que, las cuentas por pagar a compañías relacionadas a corto plazo presentaron un menor dinamismo interanual de -54,22% que corresponden a pagos pendientes entre relacionadas y se encuentran constituidas por empresas que conforman el Grupo Nobis.

Saporte Patrimonial:

Históricamente Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. ha reflejado un patrimonio total con una tendencia variable en el periodo analizado (2018-2022). A la fecha corte sumó un monto de US\$ 14,92 millones, exhibiendo un leve decrecimiento interanual de -0,69% (US\$ -104,31 mil), atribuido al deterioro de resultados acumulados (-4,71%; US\$ -120,73 mil) derivado de la resultados negativos. En contraste, el patrimonio se encuentra constituido por reservas con el 82,03% (US\$ 12,24 millones), seguido del capital social con el 35,86% (US\$ 5,35 millones), aportes para futuras capitalizaciones con el 0,08% (US\$ 12,31 mil) y los resultados acumulados con el -17,97% (US\$ -2,68 millones).



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

El capital social de la empresa contabiliza un monto de US\$ 5,35 millones, valor que se ha mantenido en los últimos cinco años (2018-2022). Por otro lado, en cuanto a su composición, se observa que está constituido por 5,35 millones de acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

En contraste la cuenta de futuras capitalizaciones comprende aportes efectuados en años anteriores por su principal accionista Beauport S.A., para futuras capitalizaciones. Al 31 de diciembre del 2020, la Junta General de

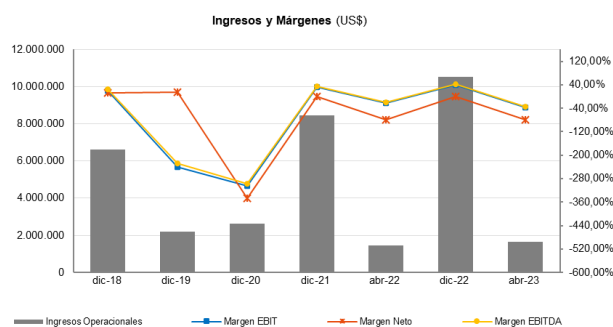
Accionistas de la compañía aprobó la devolución de aportes para futuro aumento de capital a los accionistas por US\$ 1,5 millones. Mientras que, el 30 de noviembre de 2021, aprobaron la disminución de aportes para futuras capitalizaciones por US\$ 4,1 millones, los cuales fueron posteriormente reclasificados como cuentas por pagar a la compañía relacionadas Anyimp S.A. Al 31 de diciembre del 2022, comprende aportes efectuados en años anteriores por su principal accionista Beauport S. A., para futuras capitalizaciones. A abril del 2023, totalizó un valor de US\$ 12,31 mil.

En lo relacionado al rubro de reservas, se encuentra constituido por legales y facultativas, las cuales a la fecha de corte totalizaron un valor de US\$ 12,24 millones, valor que demuestra un leve aumento de 0,13%, esto es un monto de US\$ +16,42 mil.

En lo relacionado al rubro de resultados acumulados está compuesto de resultados acumulados de la adopción por primera vez de las NIIF que incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF, por reservas según PCGA anteriores que corresponden a los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA y por los resultados del periodo. Con este precedente, a la fecha de corte totalizó un monto de US\$ -2,68 millones, reflejando una disminución de -4,71% (US\$ -120,73 mil).

Desempeño Operativo:

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. se constituyó hace más de 25 años y su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios. Para el desarrollo de su actividad principal la empresa constituye Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.



Con lo mencionado, al realizar el análisis de las ventas en los últimos cinco años, se evidenció que la empresa mantiene un crecimiento histórico de 34,80% (2018-2022). Se acota que el año 2020 fue atípico debido a la afectación de la economía por la crisis sanitaria, sin embargo, el emisor reflejó un incremento en ventas de +20,13% (US\$ +439,83 mil). Para el año 2021, se resaltan las políticas públicas implementadas en pro de la reactivación económica nacional sumado al retorno al trabajo y a los esfuerzos de las diferentes industrias en ofrecer sus servicios y productos a través de medios digitales, con lo

cual el emisor muestra un mayor dinamismo, alcanzando un crecimiento de ventas (+221,98%; US\$ 5,83 millones). Para el año 2022, la tendencia creciente de las ventas se mantiene, al contabilizar un monto de US\$ 10,51 millones y un aumento de +24,34% (US\$ 189,71 mil), atribuido al mayor dinamismo de sus líneas de gerencia en construcción y de proyectos, así como, al mayor desempeño del sector inmobiliario que influyó en el cumplimiento de los puntos de equilibrio de algunos de sus proyectos.

Para abril de 2023, los ingresos operacionales ascendieron a US\$ 1,64 millones, mostrando un aumento interanual de +13,06% (US\$ 189,71 mil). Esta variación positiva, fue impulsada por el aumento de la línea de gerencia de construcción de fideicomisos en +0,67% (US\$ +3,68 mil) y construcción de compañías +100% (US\$ 55,85 mil).

En cuanto a la estructura de los ingresos, a la fecha de corte se encuentran constituidos en una mayor proporción por ingresos variables con una participación del 58,51%, mientras que, las gerencias representan el 41,49%. A continuación, se detalla la estructura y participación de los ingresos del emisor:

Líneas		abr-22	abr-23	Variación
GERENCIAS	Gerencia Construcción Fideicomisos	551.908	555.586	0,67%
	Gerencia Construcción Compañías	-	55.845	-
	Promoción	3.495	-	-100,00%
	Comercialización Proyectos	5.051	2.360	-53,27%
	Ingresos por gestión	3.490	2.329	-33,27%
	Ingresos por fee's	-	-	-
	Ingresos por Planificación y Diseño	-	53.229	-
	Ingresos por EPC	12.692	12.252	-3,47%
VARIABLES	Derechos Fiduciarios	-	-	-
	Venta de Inmuebles	325.496	616.436	89,38%
	Ingresos Operacionales	70.673	97.293	37,67%
	Servicios Inmobiliarios	-	-	-
	Otros	480.226	247.408	-48,48%
Total		1.453.031	1.642.737	13,06%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Debido al giro del negocio del emisor, no cuenta con costo de ventas, no obstante, existen costos y gastos operacionales que incluyen los incurridos en los fideicomisos en el giro de sus operaciones, así como, los de venta y administrativos. Dentro de lo mencionado, se observó un crecimiento promedio de +9,42% en los últimos cinco

años (2018-2022). Para fecha de corte, el rubro totalizó un monto de US\$ 2,25 millones y reflejó un aumento de +26,02% (US\$ +463,80 mil), atribuido al mayor desempeño de los gastos administrativos, recursos humanos, sistemas informáticos e impuestos y tasas.

GASTOS OPERATIVOS	
GASTOS DE NOMINA	57,54%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	8,75%
GESTION RECURSOS HUMANOS	1,89%
SISTEMAS INFORMATICOS	4,78%
GASTOS OPERACIONALES	17,91%
MARKETING Y SERVICIO AL CLIENTE	1,78%
HONORARIOS PROFESIONALES Y OTROS SERVICIOS	5,20%
IMPUESTOS Y TASAS	2,15%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Como efecto de la mayor expansión de los costos y gastos operativos frente al aumento en los ingresos, los resultados operativos totalizaron un valor negativo con un valor de US\$ -603,61 mil y este fue menor al reflejado en su similar periodo 2022 (US\$ -329,52 mil). Por otro lado, como consecuencia de las amortizaciones de las obligaciones que mantiene el emisor, particularmente con el mercado de valores, los gastos financieros disminuyeron en -6,78% (US\$ -44,69 mil), reflejando un monto total a la fecha de corte de US\$ 614,10 mil). Además de los gastos financieros, se registraron otras pérdidas por un total de US\$ -89,58 mil. Estas pérdidas se deben principalmente a los intereses generados en préstamos entregados a los establecimientos afiliados y compañías relacionadas.

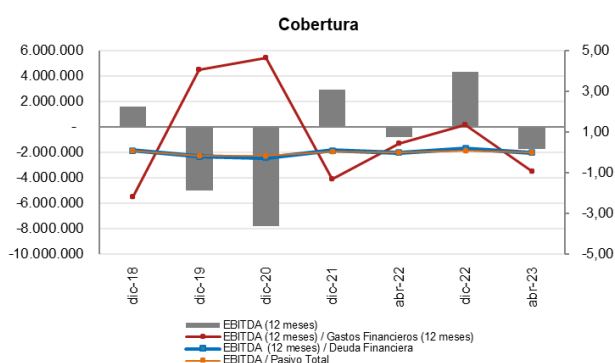
Dicho lo anterior, a la fecha de corte ha reportado un resultado neto negativo de US\$ -1,31 millones, que es menor en comparación con el valor registrado en abril de 2022 (US\$ -1,16 millones). Este resultado negativo se debe a varios factores. Por un lado, aunque hubo un leve aumento en los ingresos, los gastos operacionales y financieros experimentaron un incremento significativo. Esto se traduce en una mayor generación de costos y gastos en comparación con el crecimiento de los ingresos. Como resultado de estos factores, los indicadores de rentabilidad de la empresa son negativos, por un lado el ROA se ubicó en -1,60% y el ROE en -8,76%.

PCR observa mayor dinamismo de los ingresos operativos de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., particularmente por el incremento de su línea de negocio gerencia en construcción de fideicomisos. Sin embargo los costos y gastos operativos tuvieron un mayor aumento +26,02%, debido a la expansión de los gastos administrativos y de recursos humanos. Este comportamiento impactó en el resultado operacional mismo que contabilizó un valor negativo. Por otro lado, los gastos financieros disminuyeron como efecto de la amortización de las obligaciones con mercado de valores, mientras que se evidencia un mayor valor interanual en el rubro de otros ingresos. El desempeño mostrado, impactó en sus resultados netos de la compañía, en consecuencia estos fueron negativos. Este comportamiento afectó en los indicadores de rentabilidad, los que se ubicaron ROA se ubicó en -1,60% y el ROE en -8,76%. Es necesario acotar que, los resultados netos de la empresa se recuperan cuando el emisor alcanza el punto de equilibrio de sus proyectos, es así como en el segundo semestre del año se podrá observar un mayor dinamismo. Asimismo, se añade que la compañía cuenta con el respaldo del Grupo Nobis.

Cobertura con EBITDA:

Debido al giro del negocio del emisor, el margen EBITDA se ha ubicado en promedio en -85,32% en los últimos cinco años (2018-2022). Con respecto a los flujos EBITDA presentan un comportamiento menor en promedio de -97,96% en los últimos cinco años (2018-2022). Dicho esto, el margen EBITDA a abril de 2023 se ubicó en -35,02%, valor mayor al promedio de los últimos años (-85,15%).

Por otro lado, el EBITDA refleja un total de US\$ -575,23 mil tras una disminución anual de -33,24% (US\$ -299,23 mil); dinamismo que responde al mayor incremento de los costos y gastos operacionales frente al de los ingresos. Este efecto, mermó el resultado operacional en consecuencia este fue negativo. Así pues, con el flujo obtenido en el periodo de análisis, se evidencia que los gastos financieros no son cubiertos a la fecha de corte (-0,94%); y, el valor es inferior al de su periodo similar anterior (0,42 veces; abr22).



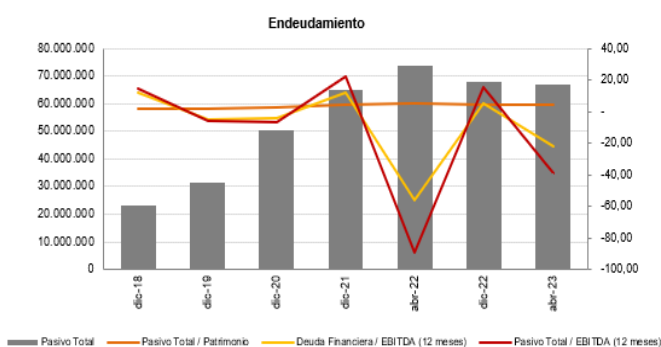
En ese contexto, la relación EBITDA/ deuda financiera a corto plazo reflejó un valor negativo de -0,18 veces, y si se toma en cuenta la deuda financiera total se posiciona en -0,02 veces. Finalmente, analizando la relación EBITDA/Pasivo total, los flujos operacionales no presentan cobertura, mientras que, al comparar con su periodo similar anterior el valor fue levemente mayor (-0,004 veces abr22).

Para la fecha de corte, se observa que los flujos EBITDA de la empresa muestran un desempeño decreciente a lo largo de su periodo de análisis, a pesar de ello, para la fecha de corte, aunque continúa siendo negativo se encuentra en una mejor posición que el reflejado en su similar periodo 2022. Ese dinamismo, obedece al aumento

costos y gastos operacionales en mayor cantidad frente al incremento de los ingresos, los cuales son parte fundamental de los proyectos generados del giro de negocio del emisor, este dinamismo mermó el resultado operacional. Sin embargo se destaca que el desempeño reflejado es parte del giro del negocio del emisor, ya que a partir del segundo trimestre del año se alcanzará los puntos de equilibrio de sus proyectos y por lo tanto los resultados cambiarán la tendencia. Por su parte, la cobertura del EBITDA/ deuda financiera se posiciona en -0,02 veces mientras que, el EBITDA/Pasivo no mostró una cobertura. Se acota que, este dinamismo responde al giro de negocio del emisor en donde los puntos de equilibrio se decretan a partir de tercer trimestre, en donde los resultados crecen y por lo tanto los flujos también. la empresa mantiene el respaldo del segundo grupo económico del país como lo es Grupo Nobis.

Endeudamiento:

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. ha demostrado una solidez y trayectoria, situación que le ha permitido apalancarse no solo con sus proveedores; sino también, con el mercado de valores y entidades financieras. A lo largo del periodo analizado (2018-2022), la deuda financiera ha reflejado un crecimiento promedio de +12,27%, básicamente por la adquisición de instrumentos financieros y de mercado de valores.



Fuente: Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. / Elaboración: PCR

Para abril de 2023, la deuda financiera ascendió a US\$ 37,51 millones, experimentando una contracción interanual de -19,30% (US\$ +8,97 millones), atribuido a la amortización de sus obligaciones con el mercado de valores. Dentro de lo establecido, se incluye que la mayor parte de la deuda corresponde a la de largo plazo con el 74,13% evidenciando una disminución de -26,22% (US\$ 9,94 millones). Mientras que la deuda a corto plazo representa el 25,87% y aumentó en +11,08% (US\$ +968,03 mil)

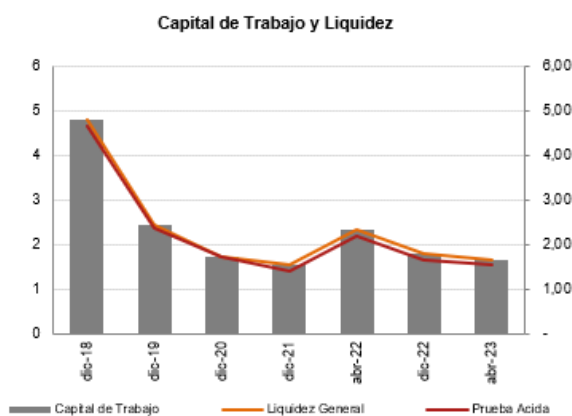
A la fecha de corte, el emisor no exhibió una capacidad para cubrir su deuda financiera a través de flujos EBITDA anualizados, ya que, cerró con un valor negativo (-21,74 años). No obstante, a diciembre de 2022 el indicador fue positivo y se ubicó en 5,00 años. Con relación a la deuda financiera sobre el patrimonio, el indicador paso de 3,09 veces (abr22) a 2,51 veces (abr23).

Analizando el apalancamiento (pasivo total /patrimonio) de PRONOBIS S.A., exhibe un promedio de 2,99 veces, valor inferior al registrado a la fecha de corte de 4,49 veces, mismo que experimenta una contracción interanual de -0,59 veces; dicho comportamiento obedece al crecimiento del patrimonio en mayor proporción que el pasivo.

Para la fecha de corte, se evidencia que el emisor se apalanca no solo mediante obligaciones financieras y de mercado de valores, sino también con proveedores. Con este precedente, se visualiza una contracción de deuda financiera a largo plazo, atribuido a la amortización de las obligaciones que mantiene con el mercado de valores. Con ello, el emisor no exhibió una capacidad para cubrir su deuda financiera a través de flujos EBITDA. Mientras que el indicador deuda financiera sobre el patrimonio, paso de 3,09 veces (abr22) a 2,51 veces (abr23) ubicándolo en una mejor posición.

Liquidez y Flujo de Efectivo:

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. ha demostrado indicadores de liquidez sobre la unidad en promedio de 2,47 veces en los últimos cinco años. Para abril de 2023, el indicador se ubicó en 1,67 veces, valor superior al registrado en su periodo interanual comparable (2,35 veces; abr22).



Fuente: Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. / Elaboración: PCR

Este desempeño, significa que los activos corrientes cubren en 167% a los pasivos de corto plazo, lo que demuestra la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones corrientes con sus recursos disponibles. Realizando un análisis más ácido de la liquidez, en donde no se considera el rubro de inventarios, el emisor registra un indicador de 1,54 veces a abril de 2023, exhibiendo una disminución interanual de -0,64 veces frente a su comparable de abril de 2022 (2,18 veces). Paralelamente, PRONOBIS S.A. registra un robusto capital de trabajo en todo su periodo de análisis el cual mantiene un crecimiento promedio de +8,42% en los últimos cinco años. Para la fecha de corte, el comportamiento cambia, al reflejar una disminución de -4,05% (US\$ -652,33 mil) y sumar un monto de US\$ 13,78 millones. Este proceder es atribuido a una disminución de los pasivos corrientes como efecto del registro de menores obligaciones financieras

a largo plazo. Asimismo, se establece que estos recursos, serán utilizados para responder las obligaciones de la empresa como financiación de cuentas por cobrar de sus clientes normales y clientes relacionados, así como, pago a proveedores de acuerdo a los resguardos que el emisor mantiene en sus instrumentos vigentes.

En cuanto al flujo de efectivo por actividades de operación efectuadas por el emisor totaliza en US\$ 2,62 millones, derivado de la mayor generación de ingresos operacionales. El flujo de actividades de inversión a la fecha de corte registró un valor de US\$ -94,96 mil como efecto de mayores inversiones que mantiene la compañía. Consecuentemente, el flujo generado por actividades de financiamiento registra US\$ -2,45 millones como efecto del incremento de la amortización de obligaciones financieras, pago de intereses. No obstante, el flujo neto es positivo y contabilizó un monto de US\$ 20,45 mil a la fecha de corte. Finalmente el saldo de caja final fue de US\$ 852,85 mil, evidenciando que la empresa cuenta con el flujo necesario.

PCR observa que para la fecha de corte Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., evidencia un indicador promedio de liquidez mayor a la unidad en los últimos cinco años de 2,47 veces, tendencia que se mantiene a la fecha de corte, en donde el indicador se ubicó en 1,67 veces, lo que demuestra la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones corrientes con sus recursos disponibles. Al realizar un análisis más ácido, se observó que la liquidez inmediata registró un indicador de 1,54 veces en abril del 2023, exhibiendo una contracción interanual de -0,64 p.p. frente a su similar periodo de 2022 (2,18 veces). En contraste, la compañía registra un robusto capital de trabajo en todo su periodo de análisis. A pesar de ello, para abril de 2023 reflejó una disminución de -4,05% y sumó un monto de US\$ 13,78 millones. Finalmente, la empresa evidenció un flujo de caja neto a la fecha de corte y contabilizó un monto de US\$ 20,45 mil a la fecha de corte, es decir la compañía cuenta con la liquidez suficiente para atender las necesidades primordiales del negocio.

Situación de las emisiones:

El emisor ha cumplido en tiempo y forma con los pagos al mercado de valores; así como, con los resguardos de ley que se han establecido para los instrumentos calificados. PCR considera que el emisor presenta capacidad de generación de flujos.

Instrumento Calificado

Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo

Con fecha 18 de febrero de 2018, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., la cual aprobó los términos y condiciones de la Segunda Emisión de Obligaciones a Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta US\$ 5'000.000,00, según el siguiente detalle que consta en el Prospecto de Oferta Pública:

Características de los Valores						
Emisor:	Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.					
Monto de la Emisión:	US\$ 5'000.000,00					
Unidad Monetaria:	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características:	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de Intereses	Amortización de capital
	E	5.000.000,00	1800 días	8,00%	Trimestral	Cada 90 días contados a partir de los 720 días de la emisión
Valor Nominal de cada Título	Valores de valor nominal unitario desde un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,00).					
Contrato de Underwriting:	La presente emisión de obligaciones no contempla contrato de underwriting para su colocación.					
Rescates anticipados:	La presente emisión de obligaciones no contempla rescates anticipados.					
Sistema de Colocación:	El sistema de colocación es Bursátil.					
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Estructurador Financiero, Legal y Agente Colocador:	SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV					
Representante de los Obligacionistas:	ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.					
Destino de los recursos:	90% para financiar parte del Capital de Trabajo del giro propio de la empresa; y 10% para reestructuración de pasivos con costo con instituciones financieras locales y con el Municipio de Guayaquil.					
Resguardos de ley:	Conforme lo que señala el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones					
	Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:					
	a. Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y					
	b. 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.					
Límite de Endeudamiento	Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.					
	De forma excepcional, y previa solicitud motivada, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá autorizar una emisión de obligaciones que contemple como resguardos indicadores inferiores a los arriba señalados, siempre que verifique que tales indicadores corresponden al sector de la economía al que pertenezca dicha compañía. Por lo mencionado anteriormente, la compañía se compromete a mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0,64, a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores					
Garantía:	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 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 con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.					
Garantía:	La emisión de Obligaciones está respaldada con la Garantía General, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus Reglamentos.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: PCR

Con fecha 14 de agosto de 2018, Silvercross S.A. Casa de Valores, inició la colocación de valores, los cuales fueron colocados al 100% del monto totos US\$ 5,00 millones.

Destino de los Recursos:

Los recursos a ser captados a través de la colocación de los valores producto del presente proceso de emisión de obligaciones de largo plazo, es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen 90% para financiar parte del Capital de Trabajo del giro propio de la empresa; y 10% para reestructuración de pasivos con costo con instituciones financieras locales y con el Municipio de Guayaquil.

Resguardos de Ley y Cumplimiento:

Según el acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas resuelve adoptar los siguientes resguardos a la emisión en los términos establecidos en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y conforme a las resoluciones adoptadas en la mencionada Junta:

1. Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:

- a) Mantener durante el plazo de la emisión un indicador de liquidez o circulante mayor o igual a (1) veces, a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores.

Promedio Liquidez								
Fecha	I semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22		
Índice de Liquidez	2,37	1,56	1,54	1,72	1,76	2,35	1,88	Si
Fecha	II semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22		
Índice de Liquidez	2,57	2,77	2,75	3,16	3,30	3,25	2,97	Si
Fecha	I semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23		
Índice de Liquidez	3,11	1,94	1,84	1,68	1,82	1,67	2,01	Si

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que el indicador de liquidez supera la unidad (1).

- b) Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

Activos Reales Abril 2023	
Total de Activos	81.940.133,00
Impuestos por recuperar	320.669,00
Otros Activos	397.831,00
Total Activos Reales	81.221.633,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	81.221.633,00	1,26
Pasivo Exigibles	64.523.292,00	

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que los activos reales sobre los pasivos exigibles superan a la unidad (1).

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

1. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado, el emisor no mantiene obligaciones en mora.

2. Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

Total Activos libres de Gravamen	38.578.008,28
Total Monto no redimido de obligaciones en circulación	16.583.999,93
Monto máximo a emitir (80% de activos deducidos)	30.862.406,62
Monto no redimido de obligaciones en circulación/ (ALG + Monto no redimido)	75,40%
Cumplimiento <80%	SI

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Limitaciones de Endeudamiento y Compromiso Adicional

Mantener semestralmente la relación pasivo con costo sobre el patrimonio menor o igual a tres (3) veces durante el plazo que esté vigente la emisión de obligaciones de largo plazo.

Nivel de Endeudamiento	dic-22	abr-23
Pasivo con costo	39.011.347,00	44.428.523,00
Patrimonio	16.229.592,00	14.922.313,00
Cumplimiento >3	2,40	2,98

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Instrumento Calificado

Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo

Con fecha 1 de junio de 2018, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A, la cual aprobó los términos y condiciones de la presente emisión al estar conformada por la totalidad de sus accionistas y se decidió aprobar la Tercera Emisión de Obligaciones a Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta US\$ 5'000.000,00.

Características de los Valores						
Emisor:	Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.					
Monto de la Emisión:	US\$ 5'000.000,00					
Unidad Monetaria:	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características:	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de Intereses	Amortización de capital
	F	5.000.000,00	1800 días	8,00%	cada noventa días	Cada 90 días contados a partir de los 720 días de la emisión
Valor Nominal de cada Título	Valores de valor nominal unitario desde un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,00).					
Contrato de Underwriting:	La presente emisión de obligaciones no contempla contrato de underwriting para su colocación.					
Rescates anticipados:	La presente emisión de obligaciones no contempla rescates anticipados.					
Sistema de Colocación:	El sistema de colocación es Bursátil.					
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Estructurador Financiero, Legal y Agente Colocador:	SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV					
Representante de los Obligacionistas:	ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.					
Destino de los recursos:	Es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen 60% para financiar parte del Capital de Trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos de la empresa y 40% para reestructuración de pasivos con costo con instituciones financieras locales y con el Municipio de Guayaquil.					
Resguardos de ley:	La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores					
	1) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a cero coma sesenta y cuatro (0,64) a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores.					
	2) 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					
Límite de Endeudamiento	• La Compañía no repartirá dividendos mientras existan Obligaciones en mora					
	• Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.					
Garantía:	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 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 con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.					
	La emisión de Obligaciones está respaldada con la Garantía General, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus Reglamentos.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: PCR

Es importante recalcar que con fecha 4 de mayo de 2018, el agente colocador colocó el 100% de los valores de la Tercera Emisión de Obligaciones por un monto de US\$ 5,00 millones.

La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores:

- 1) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a cero coma sesenta y cuatro (0,64) a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores.

Promedio Liquidez								
Fecha	I semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22		
Índice de Liquidez	2,37	1,56	1,54	1,72	1,76	2,35	1,88	Si
Fecha	II semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22		
Índice de Liquidez	2,57	2,77	2,75	3,16	3,30	3,25	2,97	Si
Fecha	I semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23		
Índice de Liquidez	3,11	1,94	1,84	1,68	1,82	1,67	2,01	Si

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que el indicador de liquidez supera la unidad (1).

- 2) 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.

Activos Reales Abril 2023	
Total de Activos	81.940.133,00
Impuestos por recuperar	320.669,00
Otros Activos	397.831,00
Total Activos Reales	81.221.633,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	81.221.633,00	1,26
Pasivo Exigibles	64.523.292,00	

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que los activos reales sobre los pasivos exigibles superan a la unidad (1).

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

- No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado, el emisor no mantiene obligaciones en mora.

- Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

Total Activos libres de Gravamen	38.578.008,28
Total Monto no redimido de obligaciones en circulación	16.583.999,93
Monto máximo a emitir (80% de activos deducidos)	30.862.406,62
Monto no redimido de obligaciones en circulación/ (ALG + Monto no redimido)	75,40%
Cumplimiento <80%	SI

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Limitaciones de Endeudamiento y Compromiso Adicional

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 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 con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.

Nivel de Endeudamiento	dic-22	abr-23
Pasivo con costo	39.011.347,00	44.428.523,00
Patrimonio	16.229.592,00	14.922.313,00
Cumplimiento >3	2,40	2,98

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Instrumento Calificado

Cuarta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo

Con fecha 19 de diciembre de 2018, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A, la cual aprobó los términos y condiciones de la presente emisión al estar conformada por la totalidad de sus accionistas y se decidió aprobar la Cuarta Emisión de Obligaciones a Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta US\$ 6'000.000,00.

Características de los Valores						
Emisor:	Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.					
Monto de la Emisión:	US\$ 6'000.000,00					
Unidad Monetaria:	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características:	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de Intereses	Amortización de capital
	G	6.000.000,00	1800 días	8,50%	cada noventa días,	Cada 90 días contados a partir de los 720 días de la emisión
Valor Nominal de cada Título	Valores de valor nominal unitario desde un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,00).					
Contrato de Underwriting:	La presente emisión de obligaciones no contempla contrato de underwriting para su colocación.					
Rescates anticipados:	La presente emisión de obligaciones no contempla rescates anticipados.					
Sistema de Colocación:	El sistema de colocación es Bursátil.					
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Estructurador Financiero, Legal y Agente Colocador:	SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV					
Representante de los Obligacionistas:	ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.					
Destino de los recursos:	Es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen 70% para financiar parte del Capital de Trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y 30% para reestructuración de pasivos con costo.					
Resguardos de ley:	La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores					
	1) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a cero coma sesenta y cuatro (0,64) a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores.					
	2) 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					
	• La Compañía no repartirá dividendos mientras existan Obligaciones en mora					
Límite de Endeudamiento	Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros. 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 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 con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.					
Garantía:	La emisión de Obligaciones está respaldada con la Garantía General, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus Reglamentos.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: PCR

Con fecha 14 de enero de 2019, mediante escritura pública, se suscribió el contrato de la Cuarta Emisión de Obligaciones. Es importante recalcar que con fecha 11 de marzo de 2019, el agente colocador colocó el 100% de los valores de la Cuarta Emisión de Obligaciones por un monto de US\$ 6,00 millones.

La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores:

- 1) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a cero coma sesenta y cuatro (0,64) a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores.

Promedio Liquidez								
Fecha	I semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22		
Índice de Liquidez	2,37	1,56	1,54	1,72	1,76	2,35	1,88	Si
Fecha	II semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22		
Índice de Liquidez	2,57	2,77	2,75	3,16	3,30	3,25	2,97	Si
Fecha	I semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	nov-22	dic-22	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23		
Índice de Liquidez	3,11	1,94	1,84	1,68	1,82	1,67	2,01	Si

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que el indicador de liquidez supera la unidad (1).

- 2) 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.

Activos Reales Abril 2023	
Total de Activos	81.940.133,00
Impuestos por recuperar	320.669,00
Otros Activos	397.831,00
Total Activos Reales	81.221.633,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	81.221.633,00	1,26
Pasivo Exigibles	64.523.292,00	

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que los activos reales sobre los pasivos exigibles superan a la unidad (1).

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

- No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado, el emisor no mantiene obligaciones en mora.

- Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

Total Activos libres de Gravamen	38.578.008,28
Total Monto no redimido de obligaciones en circulación	16.583.999,93
Monto máximo a emitir (80% de activos deducidos)	30.862.406,62
Monto no redimido de obligaciones en circulación/ (ALG + Monto no redimido)	75,40%
Cumplimiento <80%	SI

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Limitaciones de Endeudamiento y Compromiso Adicional

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 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 con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.

Nivel de Endeudamiento	dic-22	abr-23
Pasivo con costo	39.011.347,00	44.428.523,00
Patrimonio	16.229.592,00	14.922.313,00
Cumplimiento >3	2,40	2,98

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado

Instrumento Calificado

Quinta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo

Con fecha 19 de diciembre de 2019, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A, la cual aprobó los términos y condiciones de la presente emisión al estar conformada por la totalidad de sus accionistas y se decidió aprobar la Quinta Emisión de Obligaciones a Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta US\$ 5'000.000,00.

Características de los Valores						
Emisor:	Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.					
Monto de la Emisión:	US\$ 5'000.000,00					
Unidad Monetaria:	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características:	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de Intereses	Amortización de capital
	H	5.000.000,00	1800 días	8,50%	cada noventa días	Cada 180 días contados a partir de los 720 días de la emisión
Valor Nominal de cada Título	Valores de valor nominal unitario desde un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,00).					
Contrato de Underwriting:	La presente emisión de obligaciones no contempla contrato de underwriting para su colocación.					
Rescates anticipados:	La presente emisión de obligaciones no contempla rescates anticipados.					
Sistema de Colocación:	El sistema de colocación es Bursátil.					
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Estructurador Financiero, Legal y Agente Colocador:	SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV					
Representante de los Obligacionistas:	ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.					
Destino de los recursos:	Es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen 50% para financiar parte del capital de trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y 50% para reestructuración de pasivos con costo.					
Resguardos de ley:	La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores					
	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					
	<ul style="list-style-type: none"> La Compañía no repartirá dividendos mientras existan Obligaciones en mora Mantener durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera 					
Límite de Endeudamiento	Mantener un nivel de endeudamiento referente a los pasivos con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.					
Garantía:	La emisión de Obligaciones está respaldada con la Garantía General, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus Reglamentos.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: PCR

Es importante recalcar que con fecha 11 de marzo de 2020, el agente colocador colocó el 100% de los valores de la Cuarta Emisión de Obligaciones por un monto de US\$ 5,00 millones.

La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores:

- 1) 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.

Activos Reales Abril 2023	
Total de Activos	81.940.133,00
Impuestos por recuperar	320.669,00
Otros Activos	397.831,00
Total Activos Reales	81.221.633,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	81.221.633,00	1,26
Pasivo Exigibles	64.523.292,00	

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que los activos reales sobre los pasivos exigibles superan a la unidad (1).

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

- No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado, el emisor no mantiene obligaciones en mora.
- Mantener durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Total Activos libres de Gravamen	38.578.008,28
Total Monto no redimido de obligaciones en circulación	16.583.999,93
Monto máximo a emitir (80% de activos deducidos)	30.862.406,62
Monto no redimido de obligaciones en circulación/ (ALG + Monto no redimido)	75,40%
Cumplimiento <80%	SI

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Limitaciones de Endeudamiento y Compromiso Adicional

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 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 con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.

Nivel de Endeudamiento	dic-22	abr-23
Pasivo con costo	39.011.347,00	44.428.523,00
Patrimonio	16.229.592,00	14.922.313,00
Cumplimiento >3	2,40	2,98

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte el emisor cumple con lo establecido

Instrumento Calificado

Sexta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo

Con fecha 23 de diciembre de 2020, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A, la cual aprobó los términos y condiciones de la presente emisión al estar conformada por la totalidad de sus accionistas y se decidió aprobar la Sexta Emisión de Obligaciones a Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta US\$ 10'00.000,00.

Características de los Valores						
Emisor:	Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.					
Monto de la Emisión:	US\$ 10'000.000,00					
Unidad Monetaria:	Dólares de los Estados Unidos de América.					
Características:	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa Anual	Pago de Intereses	Amortización de capital
	J	10.000.000,00	1800 días	8,50%	cada noventa días	Cada 90 días contados a partir de los 720 días de la emisión
Valor Nominal de cada Título	Valores de valor nominal unitario desde un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,00).					
Contrato de Underwriting:	La presente emisión de obligaciones no contempla contrato de underwriting para su colocación.					
Rescates anticipados:	La presente emisión de obligaciones no contempla rescates anticipados.					
Sistema de Colocación:	El sistema de colocación es Bursátil.					
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Estructurador Financiero, Legal y Agente Colocador:	SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV					
Representante de los Obligacionistas:	ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.					
Destino de los recursos:	Es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen 60% para financiar parte del capital de trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y 40% para reestructuración de pasivos con costo es decir obligaciones con instituciones financieras y mercado de valores					
Resguardos de ley:	La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores					
	1) 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					
	<ul style="list-style-type: none"> • La Compañía no repartirá dividendos mientras existan Obligaciones en mora • Mantener durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera 					
Límite de Endeudamiento	Mantener un nivel de endeudamiento referente a los pasivos con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.					
Garantía:	La emisión de Obligaciones está respaldada con la Garantía General, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus Reglamentos.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública / Elaboración: PCR

Es importante recalcar que con fecha 9 de abril de 2021, el agente colocador inició las colocaciones de la Sexta Emisión de Obligaciones llegando a colocar el 100% por un monto de US\$ 10,00 millones.

La Compañía ha determinado las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: vigentes a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la redención total de los valores:

- 2) 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.

Activos Reales Abril 2023	
Total de Activos	81.940.133,00
Impuestos por recuperar	320.669,00
Otros Activos	397.831,00
Total Activos Reales	81.221.633,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	81.221.633,00	1,26
Pasivo Exigibles	64.523.292,00	

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se observa que los activos reales sobre los pasivos exigibles superan a la unidad (1).

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

- No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado, el emisor no mantiene obligaciones en mora.

- Mantener durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Total Activos depurados	7.675.215,72
Obligaciones en circulación	20.083.666,64
Activos depurados/obligaciones en circulación	0,38
Cumplimiento menor al 1,25	SI

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Limitaciones de Endeudamiento y Compromiso Adicional

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 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 con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.

Nivel de Endeudamiento	dic-22	abr-23
Pasivo con costo	39.011.347,00	44.428.523,00
Patrimonio	16.229.592,00	14.922.313,00
Cumplimiento >3	2,40	2,98

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte se cumple con el resguardo mencionado.

Instrumento Calificado

Cuarto Programa de Papel Comercial

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas en su sesión del 24 de agosto del 2022 resolvió aprobar el Cuarto Programa de emisión de Papel Comercial, por un monto de cuatro millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4.000.000,00), según el siguiente detalle que consta en el Circular de Oferta Pública:

Características de los Valores					
Emisor:	Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.				
Monto de la Emisión:	US\$ 4.000.000,00				
Unidad Monetaria:	Dólares de los Estados Unidos de América.				
Características:	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa de Interés	Pago de capital
	B	4.000.000,00	720 días	Cero Cupón	Al vencimiento del plazo
Valor Nominal de cada Título	El valor nominal mínimo será de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000,00).				
Contrato de Underwriting:	No contempla contratos de underwriting				
Rescates anticipados:	La presente emisión de obligaciones no contempla rescates anticipados.				
Sistema de Colocación:	El Papel Comercial será emitido en forma desmaterializada y será colocado en forma bursátil, a través de las bolsas de valores de Quito y/o Guayaquil.				
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.				
Estructurador Financiero, Legal y Agente Colocador	SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV				
Representante de los Obligacionistas:	ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.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.				
Resguardos de Ley	<p>1. 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.</p> <p>2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora</p> <p>3. Mantener durante la vigencia del programa la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25. Se entenderá por activos depurados al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.</p>				
Límite de Endeudamiento	El emisor mientras esté vigente el presente programa de papel comercial limitará su endeudamiento de tal manera que no comprometa la relación establecida en el artículo 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 semestral referente a los pasivos financiero de hasta 4 veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero a la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.				
Garantía:	La emisión de Obligaciones está respaldada con la Garantía General, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico, Monetario y Financiero) y sus reglamentos.				

Fuente: Circular de Oferta Pública / Elaboración: PCR

A la fecha de corte, el presente instrumento se encuentra en proceso de aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Resguardos de Ley y Cumplimiento:

Según el acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas resuelve adoptar los siguientes resguardos a la emisión en los términos establecidos en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y conforme a las resoluciones adoptadas en la mencionada Junta:

1. 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.

Activos Reales / Pasivos (veces)			
Activos Reales / Pasivos	Límite	abr-23	Cumplimiento
		>=1	1,21

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte, los activos reales para los pasivos exigibles se ubicaron en 1,21 veces. Por lo tanto, el indicador se mantuvo dentro del límite permitido, dando cumplimiento al resguardo.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
El emisor cumple con el presente resguardo.

3. Mantener durante la vigencia del programa la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25. Se entenderá por activos depurados al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Activos Libres de Gravamen / Emisiones de Circulación (veces)				
Descripción	Valor	abr-23	Límite	Cumple
Activos Depurados	38.578.008	2,33	>= 1,25	SI
Emisiones en Circulación	16.584.000			

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

A la fecha de corte, los activos depurados sobre las emisiones en circulación se ubicaron en 2,33 veces. Por lo tanto, el indicador se mantuvo dentro del límite permitido, dando cumplimiento al resguardo.

Limitaciones de Endeudamiento y Compromiso Adicional

Se mantendrá un límite de endeudamiento semestral referente a los pasivos financiero de hasta 4 veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero a la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

Límite de Endeudamiento			
Indicador	Límite	Abr-23	Cumple
Pasivo financiero/patrimonio	hasta 4 veces	2,51	SI

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

El emisor cumple con el límite de endeudamiento al exhibir un indicador de la relación pasivo con costo sobre patrimonio de 2,51 veces.

Estado de Resultados

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., es una industria que tiene como objetivo 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.

Para proyectar los ingresos del rubro Gerencia de Proyectos, que es el ingreso principal de la compañía, se tomaron en consideración los proyectos en los que la compañía actualmente se encuentra en ejecución y sus fechas tentativas de culminación. Las premisas utilizadas para la estructura de las proyecciones se basan en la facturación de honorarios de gerencia de proyectos inmobiliarios por US\$ 4,90 millones y US\$ 1,60 millones por la venta de los derechos fiduciarios del proyecto Soho 360 en el año 2023 y a declaración de 8 puntos de equilibrio en el año 2024 y 2025, además se incluye la disminución de los intereses ganados conforme la reducción de la deuda de los proyectos inmobiliarios con PRONOBIS S.A.

Con este precedente, las ventas proyectadas para cerrar el año 2023 ascienden a US\$ 9,14 millones, US\$ 9,11 millones en el año 2024 y US\$ 8,98 millones en el año 2025. Estos ingresos consideran los honorarios de gerencia de los proyectos, así como los ingresos netos por venta de inmuebles, terrenos y derechos fiduciarios, también incluye los intereses ganados. Asimismo, al no tener costo de ventas, la utilidad bruta es el resultado de los ingresos generados en cada periodo. Para abril de 2023 las ventas reflejaron un cumplimiento de 17,96% al totalizar US\$ 1,64 millones.

Estado de resultados proyectado

CUENTA	TOTAL 2023	1/4/2023 (Real)	CUMPLIMIENTO	TOTAL 2024	TOTAL 2025
Ingresos Operativos					
Honorarios Gerencia de Proyectos	4.967.702	681.600	13,72%	7.807.645	8.048.599
Honorarios EPC Proyectos	154.982	97.293	62,78%	22.519	-
Ingreso neto por Venta de Inmuebles	994.576	616.436	61,98%	170.042	-
Ingreso neto por Venta de Terrenos	-	-	-	-	-
Ingreso neto por Venta de Derechos Fiduciarios	1.624.769	-	-	-	-
Intereses ganados	1.128.209	-	-	872.115	662.622
Otros ingresos netos	275.634	247.408	89,76%	240.000	264.000
Utilidad Bruta	9.145.872	1.642.737	17,96%	9.112.321	8.975.221
Costo de Venta Inmuebles	-	-533.847	-	-	-
Gastos de Nómina	-2.423.380	-985.383	40,66%	-2.447.614	-2.472.090
Gastos de Comisiones	-637.323	-	0,00%	-629.572	-610.777

Gastos Administrativos	-322.760	-149.830	46,42%	-334.056	-345.748
Gestión Recursos Humanos	-115.000	-32.353	28,13%	-109.250	-103.787
Sistemas Informáticos	-270.727	-81.785	30,21%	-254.484	-239.215
Gastos Operacionales	-154.254	-306.627	198,78%	-157.339	-160.486
Gasto Comercial	-23.185		0,00%	-22.025	-20.924
Marketing y Servicio al cliente	-108.554	-30.533	28,13%	-110.725	-112.940
Honorarios Profesionales y Otros Servicios	-230.626	-89.126	38,65%	-224.860	-219.239
Impuestos y Tasas	-301.593	-36.859	12,22%	-325.000	-350.000
Total Gastos Administrativos y Operacionales	-4.587.401	-1.712.496	37,33%	-4.614.925	-4.635.205
Utilidad Operacional	4.558.471	-603.606	-13,24%	4.497.397	4.340.016
Gastos No Operacionales	-3.037.137	-703.675	23,17%	-2.818.312	-1.986.010
Gastos Corporativos	-177.718	-54.741	30,80%	-180.000	-185.000
Gastos Bancarios e Intereses	-2.837.086	-614.096	21,65%	-2.613.312	-1.771.010
Otros Gastos No Operacionales	-22.333	-6.466	28,95%	-25.000	-30.000
Depreciaciones y Amortizaciones	-120.000	-28.372	23,64%	-120.000	-120.000
Utilidad antes de Liquidación	1.401.334	-1.307.281	-93,29%	1.559.084	2.234.006
Resultados de Liquidación de Proyectos	-930.000		0,00%	14.722	837.434
Utilidad luego de liquidación de proyectos	471.334	-1.307.281	-277,36%	1.573.806	3.071.439
Participación Trabajadores (15%)	-70.700		0,00%	-236.071	-460.716
Impuesto a la Renta (25%)	-332.658		0,00%	-330.753	-443.322
Utilidad del Ejercicio	67.975	-1.307.281	-1923,17%	1.006.982	2.167.401

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV / Elaboración: PCR

Por otro lado, se observa que los gastos operacionales, evidencian que pasarían de US\$ 4,59 millones (2023) a US\$ 4,63 millones (2025). Los gastos en nómina y comisiones de ventas incrementan de acuerdo con el requerimiento operativo y estrategia comercial por el aumento de la cartera de proyectos inmobiliarios, este desempeño, influye en los resultados operativos los cuales totalizan US\$ 4,56 millones en el 2023, US\$ 4,50 millones en el 2024 y US\$ 4,34 millones en el 2025. Paralelamente, se adiciona la cuenta gastos no operacionales, que incluyen los rubros de ingresos y costos financieros, así como gastos corporativos; este rubro exhibió una tendencia a la baja en el periodo proyectado (2023-2025) hasta contabilizar un valor de US\$ 1,99 millones en el año 2025, como consecuencia de la deuda de PRONOBIS S.A., ya que, se estima una reducción de los intereses por US\$ -223,77 mil entre 2023-2024 y US\$ -842,30 mil en el 2024-2025. Para abril del 2023, los gastos evidenciaron incremento de +26,02% con un cumplimiento de 23,17%.

En cuanto a la utilidad neta, se observa un crecimiento de 45,48% para el año 2023, alcanzando un total de US\$ 65,98 mil, mientras que, para el año 2024 se proyecta una expansión de +1381,89% hasta situarse en un total de US\$ 1,01 millones y para el año 2025 se proyectó una expansión de +115,25% con un monto de US\$ 2,17 millones. Se establece que para los años 2024 y 2025 se proyecta las liquidaciones de 8 proyectos inmobiliarios, situación que impacta positivamente en los resultados netos de la compañía. Para la fecha de corte, los resultados netos reflejaron una pérdida de US\$ -1,31 millones.

Garantía General del Instrumento

PCR ha recibido por parte del emisor el valor en libros de los activos libres de gravamen al corte de 30 de abril de 2023, es así como el monto máximo a emitir es de US\$ 30,86 millones, por lo que las emisiones en circulación se encuentran dentro del monto máximo permitido por Ley.

CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (ABRIL 2023)	
Activos Totales	81.940.133,00
Activo total gravado	9.494.191,77
ACTIVOS DIFERIDOS O IMPUESTOS DIFERIDOS	27.587,92
ACTIVOS EN LITIGIO	-
MONTO DE LAS IMPUGNACIONES TRIBUTARIAS	-
MONTO NO REDIMIDO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS FUTUROS DE FONDOS DE BIENES QUE SE ESPERA QUE EXISTAN EN LOS QUE EL EMISOR HAYA ACTUADO COMO ORIGINADOR	
LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DEL EMISOR PROVENIENTES DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS QUE TENGAN POR OBJETO GARANTIZAR OBLIGACIONES PROPIAS O DE TERCEROS	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PROVENIENTES DE DERECHOS FIDUCIARIOS A CUALQUIER TÍTULO, EN LOS CUALES EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTE COMPUESTO POR BIENES GRAVADOS	33.557.946,03
SALDO DE LOS VALORES DE RENTA FIJA EMITIDOS POR EL EMISOR Y NEGOCIADOS EN EL MERCADO DE VALORES	
LAS INVERSIONES EN ACCIONES EN COMPAÑÍAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE NO COTICEN EN BOLSA O EN MERCADOS REGULADOS Y ESTÉN VINCULADAS CON EMISOR EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS	282.399,00
CUENTAS POR COBRAR CON PERSONAS JURÍDICAS RELACIONADAS ORIGINADAS POR CONCEPTOS AJENOS A SU OBJETO SOCIAL	
Total Activos libres de Gravamen	38.578.008,28
Total Monto no redimido de obligaciones en circulación	16.583.999,93
Emisión de obligaciones Papel Comercial I	-
Emisión de obligaciones Papel Comercial II	-
Emisión de obligaciones Papel Comercial III	-
Emisión de Obligaciones I	-
Emisión de Obligaciones II	416.666,63
Emisión de Obligaciones III	833.333,30
Emisión de Obligaciones IV	2.000.000,00
Emisión de Obligaciones V	3.334.000,00
Emisión de Obligaciones VI	10.000.000,00
Monto máximo a emitir (80% de activos deducidos)	30.862.406,62

Cumplimiento <80%	SI
Monto del Quinto Papel Comercial	4.000.000,00
Monto no redimido + monto por emitir/ (ALG + Monto no redimido)	37,32%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Riesgo Legal

Para el periodo de análisis, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A, según la página web del Consejo de la Judicatura, la institución como demandado registra 29 procesos del área laboral; sin embargo, la empresa como actor/ofendido registra un total de 2 procesos en el año 2011 y 2018 por concepto de, cobro de pagaré a la orden y confesión judicial.

Adicional, la calificadora de riesgos ha revisado que, al 30 de abril de 2023, los valores que mantiene la empresa en el mercado de valores se encuentran bajo el 200% de su patrimonio; por lo tanto, cumplen lo estipulado en la normativa.

Monto Máximo de Valores en Circulación Abril de 2023	
Detalle	Valor
Patrimonio	14.922.313,00
200% Patrimonio	29.844.626,00
Monto por emitir	4.000.000,00
Monto no redimido de obligaciones en circulación	16.583.999,93
Total monto por emitir y no redimido de obligaciones en circulación	20.583.999,93
Total Valores en Circulación y por emitir / Patrimonio (debe ser menor al 200%)	137,94%

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Para el emisor, a la fecha de corte; el saldo con el mercado de valores ocupa una prelación de pago segunda, mismo que está respaldado ampliamente por la garantía general en 43,28 veces, como se describe a continuación:

Posición Relativa de la Garantía General Abril 2023				
Orden de Prelación de Pagos	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta
Detalle	IESS, SRI, Empleados	Mercado de Valores	Bancos	Proveedores
Saldo Contable	251.686,00	639.718,00	138.248,00	520.796,00
Pasivo Acumulado	251.686,00	891.404,00	1.029.652,00	1.550.448,00
Fondos Líquidos (Caja y Bancos)		1.067.563,00		
Activos Libres de Gravamen + saldo emisiones en circulación		38.578.008,28		
Cobertura Fondos Líquidos	4,24	1,20	1,04	0,69
Cobertura ALG	153,28	43,28	37,47	24,88

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Activos que respaldan las Emisiones: Análisis de la calidad y capacidad para ser liquidados

PCR ha tomado en cuenta el saldo de las cuentas por cobrar clientes a compañías relacionadas, inventarios, propiedades de inversión e inversiones en derechos fiduciarios que a la fecha de corte totalizaron US\$ 66,27 millones. Asimismo, se detalla la cobertura que se determinó para las emisiones vigentes:

Activos que respaldan la emisión (US\$)								
Activos	Valor en libros	Libres	II EO	III EO	IV EO	V EO	VI EO	IV PC
Cuentas por cobrar clientes	4.551.681		90%					50%
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	22.649.869			40%	70%	50%	60%	
Inventarios	2.698.987		5%					
Propiedades de inversión	6.140.937		5%					
Inversiones en derechos fiduciarios	30.231.993	9.494.192		60%	30%	50%	40%	50%
Total	66.273.467	56.779.275	4.538.509	27.199.143	24.924.506	26.440.931	25.682.719	17.391.837
Cobertura			14,60	2,44	2,66	2,51	2,58	3,81
					4,77			

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Con lo anteriormente indicado, se aprecia que Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. exhibe un valor adecuado de activos que respaldan ampliamente sus emisiones con una cobertura del 4,77 veces respecto a sus instrumentos vigentes en base al saldo de capital que queda pendiente de amortizar.

Por otro lado, las cuentas por cobrar relacionadas representan el 28,24% del total de activos, alcanzando la cifra de US\$ 22,65 millones. Estas cuentas experimentaron un decrecimiento interanual del -39,97% (US\$ -15,08 millones), debido principalmente por el aumento en la subcuenta de préstamos a fideicomisos. Además, este rubro incluye las cuentas por cobrar a la empresa Wulfbi S.A. y Beauport S.A. En lo relacionado a las otras cuentas por cobrar, el rubro ascendió a US\$ 2,64 millones, registrando un crecimiento del +30,85% (US\$ +621,55 mil). Este comportamiento se explica principalmente por los desembolsos realizados por la Compañía por concepto de trámites legales, impuestos municipales y estudios de prefactibilidad para desarrollo del complejo inmobiliario Midtown, el cual representa un complejo de 8 edificios ubicados en el cantón Samborondón. Estos valores son recuperados a medida que se constituyan los Fideicomisos relacionados con el mencionado proyecto.

En cuanto a los procedimientos de crédito, las cuentas por cobrar de la compañía se componen principalmente por los Fideicomisos en los cuales la compañía tiene participación. La exposición de la empresa respecto a estos saldos por cobrar es monitoreada continuamente por la Administración, a través de la participación en las Juntas del Fideicomiso, revisión de rendición de cuentas y fiscalización de los proyectos en curso. La Administración de la compañía evalúa la factibilidad económica, técnica y legal previo a la constitución de un Fideicomiso al cual con posterioridad se le otorgará créditos para el financiamiento de la obra, los cuales se encuentran dentro del presupuesto contemplado por la empresa y que es monitoreado por la Gerencia Financiera y Gerente de forma continua.

En cuanto a las inversiones en derechos fiduciarios, estas representan los aportes realizados para la constitución de fideicomisos inmobiliarios y la construcción de proyectos. La compañía ha suscrito contratos y adendos con cada uno de los fideicomisos, en los cuales figura como constituyente para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los contratos abarcan una variedad de servicios, que incluyen la gerencia de proyectos, publicidad, gerencia de comercialización, promoción, gestión, fee de tecnología y escrituración. Estos servicios se facturan mensualmente en cada etapa de los proyectos. Para la fecha de corte, el rubro de inversiones en derechos fiduciarios ascendió a US\$ 30,23 millones, mostrando un crecimiento del +51,04% (US\$ +10,22 millones) en comparación con el mismo período del año 2022.

PCR destaca que Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. mantiene una adecuada gestión para la recuperación de valores, por lo cual se considera que el emisor mantiene un respaldo activos que podrían ser liquidados ante un imprevisto.

Metodología utilizada

- Manual de Calificación de Riesgo-PCR

Información utilizada para la Calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados
 - Año 2018, 2019 y 2020: Firma PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda. Informe Sin Salvedad.
 - Año 2021, Deloitte & Touche Ecuador. Informe Sin Salvedad.
 - Año 2022, Deloitte & Touche Ecuador. Informe Sin Salvedad.
 - Estados financieros internos con corte al mes de abril de 2022 y 2023.
- Circular de Oferta Pública del Cuarto Papel Comercial .
- Certificado de Activos Libres de Gravamen con corte a abril de 2023.
- Otros papeles de trabajo.

Presencia Bursátil

Situación del Mercado de Valores:

El mercado de valores canaliza los recursos financieros hacia las actividades productivas a través de la negociación de valores. Este, constituye una fuente directa de financiamiento y una interesante opción de rentabilidad para los inversionistas. Entre las principales ventajas del mercado de valores esta, que es un mercado organizado, eficaz y transparente en donde la intermediación es competitiva, estimula la generación de ahorro que deriva en inversión, genera un flujo importante y permanente de recursos para el financiamiento a mediano y largo plazo, entre otras.

La cultura bursátil del Ecuador no se acopla a las alternativas de financiamiento e inversión que ofrece este mercado, todo ello reflejado en los montos negociados del mercado secundario que en 2019 evidenció una participación del 12%, durante el 2020 un 13% y durante el 2021 un 15%; mientras que la diferencia se ubica en el mercado primario. Uno de los motivos por lo que se ve involuto este mercado se debe a la competencia presentada por las instituciones financieras. Para el 2021, el monto bursátil nacional negociado fue de US\$ 106.166 millones (15.702 instrumentos) lo que representa un 14,8% del PIB ecuatoriano y refleja un dinamismo del +3,78%.

Las negociaciones del sector privado (Certificados de Inversión, Certificados de Depósito, Papel Comercial, otros) aportaron con el 36,64%, mientras que los valores del sector público (Certificados de tesorería, Certificados de Inversión, Notas de crédito, otros) lo hicieron con el 63,36%. Por su parte, los principales sectores que participan en el mercado bursátil a nivel nacional son el Comercial (30,09%), seguido del Industrial (26,33%), Servicios (12,54%), Agrícola (11,91%) y la diferencia se ubica en otros 6 sectores con una participación individual inferior al 10%. De todos estos emisores, aproximadamente el 86% corresponden a Guayas y Pichincha. Como es de esperar, las principales ciudades del país son los primordiales dinamizadores del mercado de valores en el Ecuador, comportamiento observado durante los últimos periodos de análisis.

El 2021 fue un año más dinámico para el Mercado bursátil ecuatoriano, luego de la Crisis Sanitaria por Covid-19 afectó a la liquidez de la economía en general, pues se observó que varias empresas se reactivaron. Para mayo de 2022, los montos negociados representaron el 5,2% del PIB (enero a mayo de 2022) en donde el volumen negociado al momento es de 5.905,74 con una participación del 99,6% de instrumentos de renta fija y el 0,4% de renta variable. Por otro lado, en cuanto al sector todavía se mantiene una mayor ponderación de instrumentos en el sector privado (54,45%) mientras que el sector público ponderó (45,55%), denotando una mayor participación de este último al compararlo con su similar periodo 2021.

A pesar de que durante el 2021 se observó un incremento en las negociaciones en comparación con el 2020, este comportamiento obedece más a transacciones de valores del sector público. Con la actual crisis económica tras los eventos generados en lo que va del año 2022, los inversionistas tomaron una posición mucho más conservadora en la adquisición de valores en donde prefieren los de corto plazo y sectores prioritarios de la economía como farmacéutico, alimentos, tecnología, etc. Para los siguientes meses del año 2022, se espera el efecto causado por el paro nacional generado en el mes de junio de 2022 y su afectación en el mercado de valores.

Indicador de Presencia Bursátil

La presencia bursátil, es un indicador que permite medir la liquidez de los valores sean éstos de renta fija o variable². Cuyo principal objetivo es dar a conocer al inversionista que tan fácil puede ser negociado un valor en el mercado secundario. Para su cálculo se considera la siguiente formula:

$$\text{Indicador presencia bursátil} = \frac{\text{N}^\circ \text{ de días negociados mes}}{\text{N}^\circ \text{ de ruedas mes}}$$

Emisor	Instrumento	Monto Autorizado (Miles US\$)	Resolución	Bolsa	No. Transacciones	Días Bursátiles	Días Negociados Mes	Rueda Mes	Presencia Bursátil
PRONOBIS	Segunda Emisión de Obligaciones	5.000.000,00	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 (23 de abril de 2018)	Quito y GYE	0	0	0	0	0
	Tercera Emisión de Obligaciones	5.000.000,00	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 (7 de agosto de 2018)	Quito y GYE	4	4	4	22	4,71%
	Cuarta Emisión de Obligaciones	6.000.000,00	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (11 de marzo de 2019)	Quito y GYE	14	12	12	21	9,57%
	Quinta Emisión de Obligaciones	5.000.000,00	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 de (04 de marzo de 2020)	Quito y GYE	6	6	6	20	6,01%
	Sexta Emisión de Obligaciones	10.000.000,00	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (01 de abril de 2021)	Quito y GYE	9	4	4	21	6,44%
	Cuarto Papel Comercial	4.000.000,00	SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 de 28 de octubre de 2022	Quito y GYE	-	-	-	-	-

Fuente: BOLSA DE VALORES DE QUITO Y GUAYAQUIL /Elaboración: PCR

Al mes de abril de 2023, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. registra vigente en el Mercado de Valores los siguientes instrumentos:

Presencia Bursátil (US\$)				
Instrumento	Resolución Aprobatoria	Monto Autorizado	Saldo de capital abr-23	Calificaciones
Segunda Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 (23 de abril de 2018)	5.000.000,00	416.667	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 31/10/2022
Tercera Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 (7 de agosto de 2018)	5.000.000,00	833.333	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 31/10/2022
Cuarta Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (11 de marzo de 2019)	6.000.000,00	2.000.000	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 31/10/2022
Quinta Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 de (04 de marzo de 2020)	5.000.000,00	3.334.000	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 31/10/2022
Sexta Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (01 de abril de 2021)	10.000.000,00	10.000.000	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 31/10/2022
Cuarto Papel Comercial	SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 de 28 de octubre de 2022	4.000.000,00	3.582.782	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 31/01/2023

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Hechos de importancia

- No hubo hechos que reportar.

Relación con Empresas Vinculadas

A la fecha de corte, el emisor mantiene tanto cuentas por pagar como de cobrar con empresas relacionadas. Por su parte, el Consorcio Nobis es la principal empresa relacionada. Se menciona que la entidad se dedica a la prestación de servicios de asesoría en los campos jurídicos, administrativos, económicos, contable, agrícola, inmobiliario, comercial, industrial y financiero a toda clase de empresas.

ACCIONISTA	% PARTIC.	HOLDINGS ECUATORIANAS	% PARTIC.	RAZÓN SOCIAL COMPAÑÍAS OPERATIVAS	% PARTIC.	RAZÓN SOCIAL PARTICIPADAS	% PARTIC.	RAZÓN SOCIAL PARTICIPADAS
Unionar S.A.	99,9999 g	Beauport S.A.	99,9999984	Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.)		N/A		N/A

² Sección II, Capítulo XVI del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros: "Conformación Accionaria y Presencia Bursátil" Art. 10, numerales 2 y 5

		22	DPWORLD Posorja S.A.	N/A		N/A		
		22	DPW ECUADOR MANAGEMENT CIA.LTDA.	N/A		N/A		
		15	CENTRO LOGISTICO CENTROLOGDURAN S.A.	N/A		N/A		
		97,9191641654	Compañía Azucarera Valdez S.A.	97,92	Compañía Inmobiliaria Valdez	N/A		
				50	Compañía Nacional de Melazas			
				99,95	María Teresa S.A.			
				99,95	Rafica SPR			
				99,955	Victoria S.A.			
				15	Ecoelectric S.A.			
		97,91916417	Codana S.A.	0,00001	Ecoelectric S.A.			
		50	Carbogas S.A.	N/A				
		84,99996	Ecoelectric S.A.	N/A				
		71,118733	Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	0,00001	Ecoelectric S.A.	N/A		
		99,99996	Promotores Inmobiliarios S.A. Pronobis	99,875	Braslav S.A.			
				99,875	Falot S.A.			
				100	Hausler S.A.			
				0,00001	Ecoelectric S.A.			
		2,08	Manhost S.A.	N/A				
		3,93	Landuni S.A.	N/A				
		99	Wulfbi S.A.	N/A				
		99,99971408	Pachakay S.A.	N/A				
		99,875	Gran Río Sociedad Anónima Civil	N/A				
		99,875	Marisabelcorp S.A.	N/A				
		99,875	Naracorp S.A.	N/A				
		99,9	Iconclub S.A.	N/A				
		51	Mascardi S.A.	N/A				
		99,875	Social Deal S.A.	60	Honey Fruits S.A.S.	N/A		
				0,159	Nobis Fruit S.A.S.	N/A		
	99,9992	Vindelcorp S.A.	99,998	Consortio Nobis S.A.		N/A		
			99,875	Tecnobis S.A.		N/A		
	50%	Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.	99,98	Valorpart S.A.	37,61	Compañía de Propiedades y Negocios Gran Cóndor Conprogra Cía. Ltda.	N/A	
				99,875	Mornin S.A.	N/A		
				51	Operinter S.A.	N/A		
				99,875	Solcentro S.A.	N/A		
				21,75	Guayhost S.A.	N/A		
				99,875	SIXSTAR HOTELS SSH S.A.	N/A		
		62,39	Compañía de Propiedades y Negocios Gran Cóndor Conprogra Cía.. Ltda.	N/A				

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Miembros de Comité

Ing. Francisca Remache

Ing. Alan Aguirre

Lic. Carlos Polanco

TABLAS DE AMORTIZACIÓN

SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CLASE E					
	Inicio	Interes	Capital	Dividendo	Saldo de Capital
	4/5/2018				5.000.000,00
1	4/8/2018	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
2	4/11/2018	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
3	4/2/2019	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
4	4/5/2019	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
5	4/8/2019	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
6	4/11/2019	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
7	4/2/2020	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
8	4/5/2020	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
9	4/8/2020	100.000,00	416666,6667	516.666,67	4.583.333,33
10	4/11/2020	91.666,67	416666,6667	508.333,33	4.166.666,67
11	4/2/2021	83.333,33	416666,6667	500.000,00	3.750.000,00
12	4/5/2021	75.000,00	416666,6667	491.666,67	3.333.333,33
13	4/8/2021	66.666,67	416666,6667	483.333,33	2.916.666,67
14	4/11/2021	58.333,33	416666,6667	475.000,00	2.500.000,00
15	4/2/2022	50.000,00	416666,6667	466.666,67	2.083.333,33
16	4/5/2022	41.666,67	416666,6667	458.333,33	1.666.666,67
17	4/8/2022	33.333,33	416666,6667	450.000,00	1.250.000,00
18	4/11/2022	25.000,00	416666,6667	441.666,67	833.333,33
19	4/2/2023	16.666,67	416666,6667	433.333,33	416.666,67
20	4/5/2023	8.333,33	416666,6667	425.000,00	-

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CLASE F					
	Inicio	Interes	Capital	Dividendo	Saldo de Capital
	14-ago-18				5.000.000,00
1	14-nov-18	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
2	14-feb-19	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
3	14-may-19	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
4	14-ago-19	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
5	14-nov-19	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
6	14-feb-20	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
7	14-may-20	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
8	14-ago-20	100.000,00		100.000,00	5.000.000,00
9	14-nov-20	100.000,00	416666,6667	516.666,67	4.583.333,33
10	14-feb-21	91.666,67	416666,6667	508.333,33	4.166.666,67
11	14-may-21	83.333,33	416666,6667	500.000,00	3.750.000,00
12	14-ago-21	75.000,00	416666,6667	491.666,67	3.333.333,33
13	14-nov-21	66.666,67	416666,6667	483.333,33	2.916.666,67
14	14-feb-22	58.333,33	416666,6667	475.000,00	2.500.000,00
15	14-may-22	50.000,00	416666,6667	466.666,67	2.083.333,33
16	14-ago-22	41.666,67	416666,6667	458.333,33	1.666.666,67
17	14-nov-22	33.333,33	416666,6667	450.000,00	1.250.000,00
18	14-feb-23	25.000,00	416666,6667	441.666,67	833.333,33
19	14-may-23	16.666,67	416666,6667	433.333,33	416.666,67
20	14-ago-23	8.333,33	416666,6667	425.000,00	-

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CLASE G					
	Inicio	Interes	Capital	Dividendo	Saldo de Capital
	15/3/2019				6.000.000,00
1	15/6/2019	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
2	15/9/2019	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
3	15/12/2019	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
4	15/3/2020	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
5	15/6/2020	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
6	15/9/2020	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
7	15/12/2020	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
8	15/3/2021	127.500,00		127.500,00	6.000.000,00
9	15/6/2021	127.500,00	500.000,00	627.500,00	5.500.000,00
10	15/9/2021	116.875,00	500.000,00	616.875,00	5.000.000,00
11	15/12/2021	106.250,00	500.000,00	606.250,00	4.500.000,00
12	15/3/2022	95.625,00	500.000,00	595.625,00	4.000.000,00
13	15/6/2022	85.000,00	500.000,00	585.000,00	3.500.000,00
14	15/9/2022	74.375,00	500.000,00	574.375,00	3.000.000,00
15	15/12/2022	63.750,00	500.000,00	563.750,00	2.500.000,00
16	15/3/2023	53.125,00	500.000,00	553.125,00	2.000.000,00
17	15/6/2023	42.500,00	500.000,00	542.500,00	1.500.000,00
18	15/9/2023	31.875,00	500.000,00	531.875,00	1.000.000,00
19	15/12/2023	21.250,00	500.000,00	521.250,00	500.000,00
20	15/3/2024	10.625,00	500.000,00	510.625,00	-

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CLASE H					
	Inicio	Interes	Capital	Dividendo	Saldo de Capital
	11/3/2020				5.000.000,00
1	11/6/2020	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
2	11/9/2020	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
3	11/12/2020	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
4	11/3/2021	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
5	11/6/2021	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
6	11/9/2021	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
7	11/12/2021	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
8	11/3/2022	106.250,00		106.250,00	5.000.000,00
9	11/6/2022	106.250,00	833.000,00	939.250,00	4.167.000,00
10	11/9/2022	88.548,75	-	88.548,75	4.167.000,00
11	11/12/2022	88.548,75	833.000,00	921.548,75	3.334.000,00
12	11/3/2023	70.847,50	-	70.847,50	3.334.000,00
13	11/6/2023	70.847,50	833.000,00	903.847,50	2.501.000,00
14	11/9/2023	53.146,25	-	53.146,25	2.501.000,00
15	11/12/2023	53.146,25	833.000,00	886.146,25	1.668.000,00
16	11/3/2024	35.445,00	-	35.445,00	1.668.000,00
17	11/6/2024	35.445,00	833.000,00	868.445,00	835.000,00
18	11/9/2024	17.743,75	-	17.743,75	835.000,00
19	11/12/2024	17.743,75	835.000,00	852.743,75	-
20	11/3/2025	-	-	-	-

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

SEXTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CLASE J					
	Inicio	Interes	Capital	Dividendo	Saldo de Capital
	9/4/2021				10.000.000,00
1	9/7/2021	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
2	9/10/2021	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
3	9/1/2022	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
4	9/4/2022	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
5	9/7/2022	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
6	9/10/2022	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
7	9/1/2023	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
8	9/4/2023	212.500,00		212.500,00	10.000.000,00
9	9/7/2023	212.500,00	833.000,00	1.045.500,00	9.167.000,00
10	9/10/2023	194.798,75	833.000,00	1.027.798,75	8.334.000,00
11	9/1/2024	177.097,50	833.000,00	1.010.097,50	7.501.000,00
12	9/4/2024	159.396,25	833.000,00	992.396,25	6.668.000,00
13	9/7/2024	141.695,00	833.000,00	974.695,00	5.835.000,00
14	9/10/2024	123.993,75	833.000,00	956.993,75	5.002.000,00
15	9/1/2025	106.292,50	833.000,00	939.292,50	4.169.000,00
16	9/4/2025	88.591,25	833.000,00	921.591,25	3.336.000,00
17	9/7/2025	70.890,00	833.000,00	903.890,00	2.503.000,00
18	9/10/2025	53.188,75	833.000,00	886.188,75	1.670.000,00
19	9/1/2026	35.487,50	833.000,00	868.487,50	837.000,00
20	9/4/2026	17.786,25	837.000,00	854.786,25	-

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Anexo 1: Balance General y Estado de Resultados (US\$)

PRNOBIS S.A.							
Estados Financieros	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	abr-22	dic-22	abr-23
Balance General							
Efectivo y Equivalentes	334.448	60.633	104.493	1.210.586	8.099.460	832.387	1.067.563
Cuentas por cobrar clientes	643.221	218.946	84.107	5.396.531	4.268.040	4.946.636	4.551.681
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	21.662.377	25.112.188	35.338.882	32.888.624	37.733.639	28.469.302	22.649.869
Otras cuentas por cobrar	723.495	2.223.975	1.723.425	1.896.837	2.014.938	3.049.492	2.636.491
Impuestos por recuperar	82.992	478.653	421.353	209.639	211.441	289.489	320.669
Inventarios	751.445	534.497	420.151	4.307.293	4.033.519	3.232.834	2.698.987
Otros Activos	10.351	7.815	8.453	693.478	592.803	12.274	397.831
Activo Corriente	24.208.329	28.636.707	38.100.864	46.602.988	56.953.840	40.832.414	34.323.091
Activo Corriente prueba ácida	23.456.884	28.102.210	37.680.713	42.295.695	52.920.321	37.599.580	31.624.104
Propiedades y equipo	3.173.103	3.246.304	2.780.991	2.618.948	1.978.435	1.951.964	1.934.058
Propiedades de inversión	529.904	2.912.261	11.990.523	11.849.144	9.449.144	6.012.890	6.140.937
Inversiones en derechos fiduciarios	10.721.177	13.089.770	17.667.997	19.919.488	20.016.488	28.951.248	30.231.993
Cuentas por Cobrar Relacionadas L/P	-	-	-	-	-	6.000.066	9.000.067
Impuesto a la renta diferido	12.603	13.409	15.410	15.410	16.196	27.587	27.588
Inversiones en subsidiarias y asociadas	290.391	283.199	286.855	286.855	282.399	282.399	282.399
Activo No Corriente	14.727.178	19.544.943	32.741.776	34.689.845	31.742.662	43.226.154	47.617.042
Activo Total	38.935.507	48.181.650	70.842.640	81.292.833	88.696.502	84.058.568	81.940.133
Obligaciones financieras C/P	472.051	3.028.655	2.886.592	1.245.212	321.166	613.419	873.744
Obligaciones emitidas C/P	2.259.573	3.510.980	10.658.773	10.666.333	8.416.333	9.725.916	8.831.782
Cuentas por pagar proveedores C/P	164.849	211.801	487.661	570.080	481.086	490.995	494.120
Cuentas por pagar a compañías relacionadas C/P	1.211.403	3.143.449	6.708.652	14.006.195	11.303.188	8.827.164	5.174.996
Anticipos clientes	27.564	131.669	381.474	1.446.474	1.966.747	2.158.565	3.751.797
Otras cuentas por pagar	185.621	115.910	109.270	720.991	782.102	-	609.831
Impuestos por pagar	165.372	813.729	43.274	437.779	343.867	504.634	319.011
Pasivos de arrendamientos	-	50.872	-	-	-	-	-
Beneficios sociales	558.197	791.654	574.638	798.646	636.415	191.683	483.621
Total Pasivo Corriente	5.044.630	11.798.719	21.850.334	29.891.710	24.250.904	22.512.376	20.538.902
Obligaciones financieras L/P	1.700.897	2.178.775	2.114.718	4.738.023	18.996.204	17.337.012	16.472.664
Obligaciones emitidas L/P	14.375.000	16.875.000	14.916.667	18.750.333	18.750.333	11.335.000	11.335.000
Cuentas por pagar a proveedores L/P	-	-	11.452.996	11.452.996	11.452.996	16.436.265	16.436.265
Cuentas por pagar a compañías relacionadas L/P	1.772.414	229.259	35.769	35.769	35.769	-	2.026.668
Pasivos de arrendamientos	-	127.143	-	-	-	-	-
Jubilación patronal y desahucio	294.114	139.695	135.633	183.674	183.675	208.323	208.322
Total Pasivo No Corriente	18.142.425	19.549.872	28.655.783	35.160.795	49.418.977	45.316.600	46.478.919
Pasivo Total	23.187.055	31.348.591	50.506.117	65.052.505	73.669.881	67.828.976	67.017.821
Capital social	5.350.000	5.350.000	5.350.800	5.350.800	5.350.800	5.350.800	5.350.800
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1.200.000	4.140.289	12.312	12.312	12.312	12.312
Reserva	9.707.253	10.098.049	12.207.844	12.224.875	12.224.875	12.224.264	12.241.295
Resultados acumulados	691.199	185.010	-1.362.410	-1.347.657	-2.561.366	-1.357.784	-2.682.094
Total Patrimonio	15.748.452	16.833.059	20.336.523	16.240.330	15.026.621	16.229.592	14.922.313
Total Pasivo y Patrimonio	38.935.507	48.181.650	70.842.640	81.292.835	88.696.502	84.058.568	81.940.134
Deuda Financiera							
Corto Plazo	18.807.521	25.593.410	30.576.750	35.399.901	46.484.036	21.674.335	37.513.190
Largo Plazo	2.731.624	6.539.635	13.545.365	11.911.545	8.737.499	10.339.335	9.705.526
Estado de Ganancia y Pérdidas							
Ingresos Operacionales	6.633.588	2.185.228	2.625.055	8.452.220	1.453.031	10.509.564	1.642.737
(-) Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Bruta	6.633.588	2.185.228	2.625.055	8.452.220	1.453.031	10.509.564	1.642.737
(-) Gasto Operacionales	5.251.563	7.409.573	10.637.041	5.704.790	1.782.543	6.295.485	2.246.342
Utilidad Operativa	1.382.025	-5.224.345	-8.011.986	2.747.430	-329.512	4.214.079	-603.605
Gastos financieros	713.704	1.231.976	1.675.989	2.221.569	658.790	3.216.865	614.096
Otros Ingresos	472.407	6.667.466	570.641	-	-	-	-
Otras Pérdidas	-	-	-	451.979	167.944	-892.347	-89.579
Resultados antes de Participaciones y del Impues	1.140.728	211.145	-9.117.334	73.882	-1.156.246	104.867	-1.307.280
(-) Participaciones e impuestos	291.173	805	2.001	26.783	-	-81.315	-
Utilidad Neta del año (Utilidad Distribuible)	849.555	210.340	-9.119.335	47.099	-1.156.246	23.552	-1.307.280
Otro resultado integral	26.425	131.417	9.850	2	-	23.174	-
Resultado Integral del Año	875.980	341.757	(9.109.485)	47.101	(1.156.246)	46.726	(1.307.280)

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRNOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Anexo 2: Márgenes e Indicadores Financieros (Miles US\$)							
Dólares							
PRONOBIS S.A.	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	abr-22	dic-22	abr-23
Márgenes							
Margen Bruto	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Gastos Operacionales / Ingresos	79,17%	339,08%	405,21%	67,49%	122,68%	59,90%	136,74%
Margen EBIT	20,83%	-239,08%	-305,21%	32,51%	-22,68%	40,10%	-36,74%
Gastos Financieros / Ingresos	-10,76%	-56,38%	-63,85%	-26,28%	-45,34%	-30,61%	-37,38%
Margen Neto	13,21%	15,64%	-347,02%	0,56%	-79,57%	0,44%	-79,58%
Margen EBITDA	23,80%	-228,80%	-297,71%	34,84%	-19,00%	41,26%	-35,02%
Cobertura							
Depreciación y Amortización	196.951	224.437	196.951	196.995	53.506	122.586	28.372
EBITDA (12 meses)	1.578.976	-4.999.908	-7.815.035	2.944.425	-828.018	4.336.665	-1.725.699
EBITDA (acumulado)	1.578.976	-4.999.908	-7.815.035	2.944.425	-276.006	4.336.665	-575.233
EBITDA (12 meses) / Gastos Financieros (12 meses)	-2,21	4,06	4,66	-1,33	0,42	1,35	-0,94
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera Corto Plazo	0,58	-0,76	-0,58	0,25	-0,09	0,42	-0,18
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera	0,08	-0,20	-0,26	0,08	-0,01	0,20	-0,02
EBITDA / Pasivo Total	0,07	-0,16	-0,15	0,05	-0,004	0,06	-0,01
Solvencia							
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0,22	0,38	0,43	0,46	0,33	0,33	0,31
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0,78	0,62	0,57	0,54	0,67	0,67	0,69
Deuda Financiera / Patrimonio	1,19	1,52	1,50	2,18	3,09	1,34	2,51
Deuda Financiera / Pasivo Total	0,81	0,82	0,61	0,54	0,63	0,32	0,56
Pasivo Total / Capital Social	4,33	5,86	9,44	12,16	13,77	12,68	12,52
Pasivo Total / Patrimonio	1,47	1,86	2,48	4,01	4,90	4,18	4,49
Deuda Financiera / EBITDA (12 meses)	11,91	-5,12	-3,91	12,02	-56,14	5,00	-21,74
Pasivo Total / EBITDA (12 meses)	14,68	-6,27	-6,46	22,09	-88,97	15,64	-38,84
Rentabilidad							
ROA	2,25%	0,71%	-12,86%	0,06%	-1,30%	0,06%	-1,60%
ROE	5,56%	2,03%	-44,79%	0,29%	-7,69%	0,29%	-8,76%
Utilidad por accion	9,02%	3,38%	-74,62%	0,39%	-9,46%	0,38%	-10,68%
Liquidez							
Liquidez General	4,80	2,43	1,74	1,56	2,35	1,81	1,67
Prueba Acida	4,65	2,38	1,72	1,41	2,18	1,67	1,54
Capital de Trabajo	19.163.699	16.837.988	16.250.530	16.711.278	32.702.936	18.320.038	13.784.189
Rotación							
Días de Cuentas por Cobrar clientes	35	36	12	230	352	169	332
Días de Cuentas por Cobrar relacionados	1176	4137	4846	1401	3116	975	1655
Días Cuentas por pagar	9	35	67	24	40	17	36
Días de Inventarios	41	88	58	183	333	111	197
Ciclo operacional	1242	4226	4849	1790	3762	1239	2148
Rotación							
Flujo de efectivo Operativo	-4.911.956	-964.042	5.638.648	8.170.401	1.233.003	-2.044.757	2.616.060
Flujo de Inversion	3.023.497	-4.866.366	-6.660.110	-7.981.071	-8.844.000	-2.124.153	-94.955
Flujo de Financiamiento	1.715.094	5.556.593	856.336	1.112.136	8.450.726	3.794.541	-2.449.618
Saldo al inicio del periodo	507.813	334.448	60.633	101.069	1.207.113	1.210.610	832.387
Saldo al Final del periodo	334.448	60.633	-104.493	1.207.113	1.986.268	836.241	852.852

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

Atentamente,



Econ. Santiago Coello
Gerente General
Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.



Eco. Alexandra Cadena
Analista Principal