

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

Comité No: 466-467-468-464-465-2023	Fecha de Comité: 29 de diciembre de 2023
Informe con Estados Financieros no auditados al 31 de octubre de 2023	Quito – Ecuador
Ing. Jhonatan Velastegui	(593) 2450-1643 dvelastegui@ratingspcr.com

Instrumento Calificado	Calificación	Revisión	Resolución SCVS
Cuarta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Novena	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (11 de marzo de 2019)
Quinta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Séptima	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 (04 de marzo de 2020)
Sexta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo	AAA	Quinta	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (01 de abril de 2021)
Cuarto Programa de Papel Comercial	AAA	Tercera	SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 (11 de noviembre de 2022)
Quinto Programa de Papel Comercial	AAA	Primera	SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 (04 de agosto de 2023)

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 mantener la calificación de “AAA” a la **Cuarta, Quinta, Sexta Emisión de Obligaciones, Cuarto y Quinto Papel Comercial de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.** con información al **31 de octubre de 2023**. La calificación se basa principalmente en la experiencia y trayectoria de la empresa en el sector inmobiliario, así como, el incremento que han experimentado sus ventas. Adicional, se destaca el respaldo que mantiene la empresa al pertenecer al Grupo Nobis que es uno de los grupos económicos más grandes del país. Asimismo, se resaltan los óptimos indicadores de liquidez acorde a su comportamiento histórico. Sin embargo, se observa que sus indicadores de rentabilidad se mantienen en valores negativos. Asimismo, se menciona que sus flujos EBITDA también reflejan valores negativos lo que afecta sus niveles de cobertura tanto de deuda como de gastos financieros. Cabe mencionar que la empresa mantiene un comportamiento estacional los últimos meses del mes ya que los últimos años han cerrado con utilidad positiva los meses de diciembre. 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 resultados negativos:** PCR observa mayor dinamismo de los ingresos operativos de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., particularmente por el incremento de su línea de negocio comercialización de proyectos y gerencia de construcción de fideicomisos. Sin embargo, los gastos operativos y de ventas en conjunto siguen siendo superiores a sus ingresos. Este comportamiento impactó en el resultado operacional mismo que contabilizó un valor negativo. Por otro lado, los gastos financieros mostraron un leve aumento debido a incrementos en las tasas de interés lo cual ha encarecido el costo de financiamiento. Así pues, se ve un impacto en los resultados netos de la compañía, mismos que se mantienen con valores negativos. Este comportamiento afectó en los indicadores de rentabilidad que, si bien mejoraron de manera

anual, siguen siendo negativos, el ROA se ubicó en -3,60% y el ROE en -21,84%. 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 transcurso del tiempo se podrá observar un mayor dinamismo en los ingresos y relativa estabilidad en los gastos. Asimismo, se añade que la compañía cuenta con el respaldo del Grupo Nobis. Otro factor relevante a mencionar es que la empresa mantiene un comportamiento estacional ya que los últimos meses de cada año suele cerrar con utilidad positiva.

- **Adecuados niveles de liquidez acorde a su histórico:** PCR observa que, hasta la fecha de corte, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. ha mantenido un indicador promedio de liquidez superior a la unidad en los últimos cinco años, alcanzando 2,47 veces. Esta tendencia persiste, situándose el indicador en 1,69 veces en la fecha de corte, lo cual indica la capacidad de la entidad para cumplir con sus obligaciones corrientes utilizando sus recursos disponibles. Al realizar un análisis más detallado, se nota que la liquidez inmediata mostró un indicador de 1,59 veces en octubre de 2023, reflejando una contracción interanual de -1,40 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo de 2022 (2,99 veces). No obstante, la empresa mantiene un sólido capital de trabajo a lo largo de su análisis, a pesar de experimentar una reducción anual. Finalmente, el análisis del flujo de efectivo revela que la empresa cuenta con los recursos líquidos necesarios para cumplir con sus obligaciones financieras.
- **Disminución del endeudamiento:** A la fecha de corte, se observa que el emisor ha utilizado no solo obligaciones financieras y el mercado de valores, sino también créditos con proveedores como parte de su estrategia de apalancamiento. Como consecuencia de esta estrategia, se percibe una reducción en la deuda financiera a largo plazo, atribuida a la amortización de las obligaciones con el mercado de valores. Sin embargo, esta disminución no se traduce en una mejora en la capacidad del emisor para cubrir su deuda financiera mediante los flujos EBITDA. Aunque el indicador de deuda financiera sobre el patrimonio mejoró ligeramente, pasando de 2,74 veces en octubre de 2022 a 2,70 veces en octubre de 2023, su nivel de apalancamiento superó la media histórica, evidenciando un aumento interanual.
- **Niveles de solvencia estables:** Para la fecha de corte Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. presenta un patrimonio con un decrecimiento marginal de -5,49%, efecto impulsado por la contracción del aporte de futuras capitalizaciones mientras los resultados acumulados mostraron una mejora. No obstante, se destaca el continuo compromiso de los accionistas de la empresa y el respaldo total del Grupo Nobis cuando la empresa ha necesitado capitalización.
- **Cumplimiento de resguardos:** Para la fecha de corte, el emisor presenta adecuado cumplimiento de los resguardos establecidos, así como de su límite de endeudamiento. De igual manera, se ha mantenido a día en el pago de sus obligaciones con el mercado de valores.

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación.

- N/A

Factores que podrían reducir la calificación.

- Incumplimiento de resguardos y del 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.
- Aumento constante del nivel de apalancamiento
- 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 a 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 mundial. Por lo anterior, Ecuador no fue inmune al impacto negativo en su economía, el cual registró 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, gobierno general y la contracción de las exportaciones de bienes y servicios.

A principios del 2021, la paulatina reapertura de los establecimientos y el inicio de los planes de vacunación, permitieron que la economía local comience a recuperarse. El 24 de mayo del mismo año, Guillermo Lasso fue posesionado como presidente electo por el Ecuador, la estabilidad política generó una confianza en el mercado y, es así como, al segundo semestre, el PIB creció en 4,24 p.p. frente a lo reflejado el año anterior, con lo cual superó la proyección de 3,55% realizada por el Banco Central del Ecuador. El desempeño obtenido, responde al incremento del Gasto de Consumo Final de los Hogares, causando una recuperación de las actividades económicas y productivas en el país.

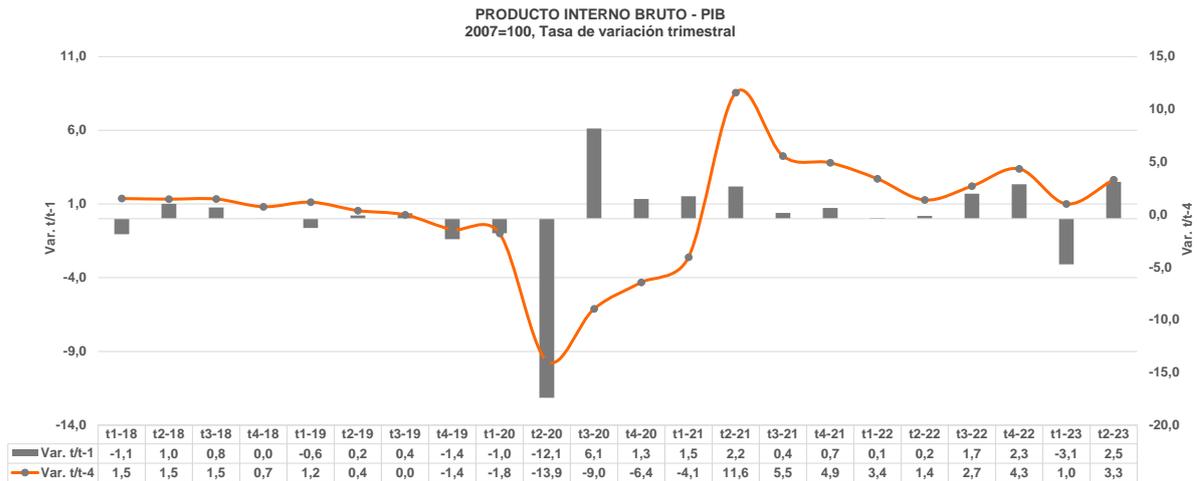
En el mes de marzo 2022, inician los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania, lo que afectó negativamente al dinamismo económico global, como por ejemplo el canal de comercio internacional, tanto en importaciones y exportaciones, flujo de pagos, por lo que las transacciones con el mercado euroasiático se ralentizaron, se considera que hasta el 2021, Rusia era el tercer país de destino de exportaciones no petroleras, específicamente de banano, camarón y flores. De manera similar, el costo del transporte marítimo se encareció, causando un aumento en el costo de la materia prima. Por otro lado, Rusia se vio afectado a nivel de exportaciones de petróleo, lo que repercutió positivamente sobre los ingresos del Estado ecuatoriano, percibiendo US\$ 144,20 millones adicionales por cada dólar en que se incrementa el precio del crudo por encima del precio estipulado en la proforma General del Estado.

A inicios del segundo semestre de 2022, la economía nacional tuvo afectaciones importantes que generaron una interrupción de las actividades productivas y cotidianas causadas por las movilizaciones. Los efectos, a junio, sumaron US\$ 1.115,40 millones, de lo cual US\$ 1.104,80 millones corresponde a pérdidas y el restante a daños. Los cinco sectores que tuvieron mayores afectaciones fueron: energía e hidrocarburos US\$ 329,70 millones, comercio con US\$ 318,10 millones, industria con US\$ 227,40 millones, agricultura con US\$ 80,40 millones y turismo con US\$ 56,20 millones.

Para el cuarto trimestre de 2022, la economía nacional demostró un dinamismo positivo de +2,95 p.p., alcanzando un PIB de US\$ 71.125,24 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 obtenido es resultado de un incremento interanual de 2,52 p.p. en el Gasto del consumo Final del Gobierno en 7,60% Gasto de Consumo Final de los Hogares en +3,80% y Formación Bruta de Capital fijo en 2,50%.

Para el segundo trimestre de 2023, se destaca que el PIB experimentó un crecimiento de +3,34% en comparación con el mismo período del año anterior, alcanzando un monto de US\$ 18.122,58 millones. Dicho dinamismo, fue impulsado principalmente por el gasto del gobierno (+6,4%), consumo de los hogares (+4,3%) y la Formación Bruta de Capital Fijo en +3,8%. Se destaca principalmente el crecimiento del Gasto del Gobierno el cual se dio principalmente por compra de bienes y servicios; así como, el pago de remuneraciones del sector salud y educación; así mismo, el consumo de los hogares se expandió principalmente por un mayor nivel de remesas y operaciones de créditos de consumo y por último la Formación Bruta de Capital Fijo, se vio influenciada positivamente por una mayor compra de maquinarias y equipos de transporte.

Adicionalmente, se pudo observar un incremento del 6,2% en las importaciones, a causa de una mayor adquisición de maquinarias, equipos eléctricos, productos químicos y equipos de transporte; por otra parte, las exportaciones experimentaron una ligera caída del 0,2%, debido a la caída en la venta de petróleo, pescado elaborado y minerales metálicos y no metálicos



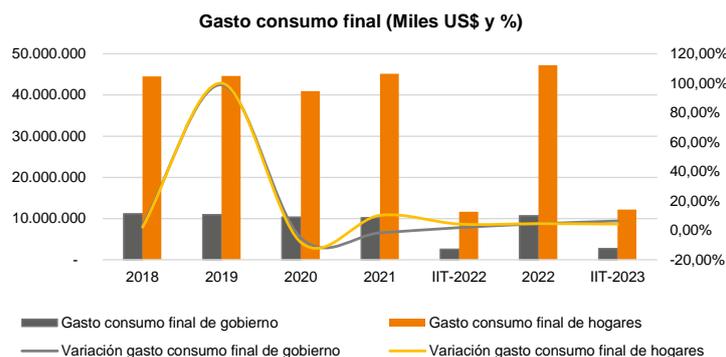
Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

En cuanto a las industrias, 15 de los 18 sectores reportaron crecimientos; siendo los más importantes suministros de electricidad y agua que creció en un 10,8%; seguido de acuicultura pesca y camarón con el 10,5%, enseñanza y servicios sociales con el 8,5%, correo y comunicaciones con el 7,5% y Administración Pública en 4,3%; en contraposición los sectores que reportaron unas caídas fueron: pesca excepto camarón con el -6,4%, servicio doméstico con -2,3% y refinación del petróleo con -1,8%.

El 10 de mayo de 2023, fue firmado el Tratado de Libre Comercio Ecuador – China, siendo este el primer acuerdo comercial que el Ecuador suscribe con un país asiático. En el cual, se contempla 17 disciplinas y es considerado de última generación ya que contiene un capítulo de comercio electrónico. En materia de bienes, el intercambio comercial entre ambos países alcanzó alrededor de los US\$ 12.000 millones para el 2022. Las exportaciones alcanzaron los US\$ 5.823 millones, sobresaliendo productos como el camarón, el concentrado de plomo y cobre, otros productos mineros, banano, balsa, madera y sus elaborados, cacao, entre otros. Se registraron importaciones por un monto aproximado de US\$ 6.353 millones, en productos como: manufacturas de metales, automóviles, teléfonos celulares, computadoras, máquinas y sus partes, entre otros. Es importante mencionar que, el 77% de las importaciones provenientes de China se centran en materias primas, insumos, bienes de capital y combustibles, elementos necesarios para la producción.

El 17 de mayo de 2023, el Presidente del Ecuador, Guillermo Lasso, mediante decreto ejecutivo 741 resolvió la disolución de la Asamblea Nacional. La decisión del mandatario se enmarcó en un mecanismo constitucional conocido como muerte cruzada. El 20 de octubre del presente periodo, el Consejo Nacional Electoral (CNE) ratificó, con el 100% de actas escrutadas, la victoria de Daniel Noboa en las elecciones presidenciales anticipadas. Con su triunfo el riesgo país presentó cierta mejoría, pues el EMBI disminuyó a 1.750 puntos. Daniel Noboa, en primera instancia, se enfocará en la seguridad y empleo, ambos tópicos han sido de total controversia para la población ecuatoriana.

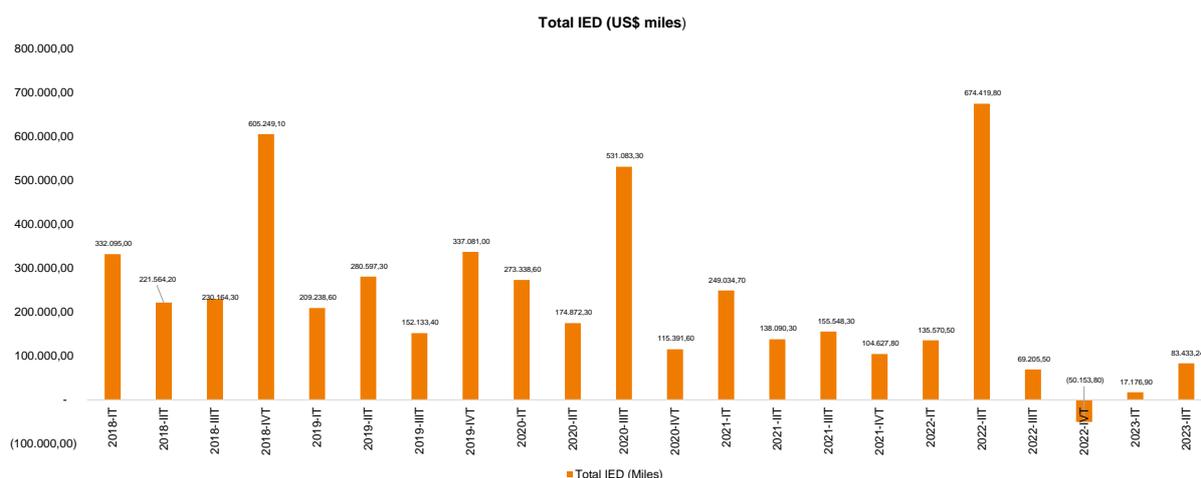
Por otro lado, el pasado 1 de noviembre de 2023 la Corte Constitucional revisó y aprobó el Tratado de Libre Comercio (TCL) entre China y Ecuador, en el cual hay varios beneficios para las exportaciones de nuestro país; una vez que este acuerdo entre en vigencia, pues se encuentra pendiente la aprobación final de la siguiente Asamblea Nacional. El primer beneficio es el acceso real a la oferta exportable actual y en mejores condiciones a un mercado de 1.400 millones de consumidores. A su vez, este acuerdo permite equiparar las condiciones de competencia con los países vecinos (Perú, Centro América) que ya tienen acuerdo con China.



Inversión Extranjera Directa (IED)¹

En el segundo trimestre de 2023, se observa que la inversión Extranjera Directa presenta un incremento de US\$ 83,43 millones, comportamiento que se atribuye a un incremento de las acciones y otras participaciones de capital.

Al analizar por rama de actividad económica, la IED exhibió una desinversión en dos de las nueve actividades reportadas por el Banco Central del Ecuador. De manera interanual, el sector de explotación de minas y canteras, comercio, presentaron un incremento considerable. De manera opuesta, el sector de servicios prestados a las empresas, transporte, almacenamiento y comunicaciones y la industria manufacturera demostraron una reducción. Se reconoce que, la situación política en materia de seguridad ha generado incertidumbre a los inversionistas, lo cual dificulta la atracción de nuevos capitales. Se espera que, con el nuevo Gobierno se recaude 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. A continuación, se presenta un detalle de la inversión extranjera directa del último año.

Inversión Extranjera Directa (Miles de US\$)						
Participación por industria	2022-IIT	2022-IIIT	2022-IIIIT	2022-IVT	2023-IIT	2023-IIIT
Agricultura, silvicultura, caza y pesca	15.617,30	(128,50)	24.929,40	20.605,50	475,20	1.058,03
Comercio	39.807,80	7.701,70	11.483,00	8.408,20	8.487,20	32.239,45
Construcción	534,00	192,70	3.616,90	1.163,90	(303,70)	(1.524,20)
Electricidad, gas y agua	2.253,90	88,20	5.256,50	(145,90)	(1.799,70)	400,80
Explotación de minas y canteras	50.307,90	(111.459,60)	(27.238,70)	(101.857,20)	5.013,40	43.029,22
Industria manufacturera	3.787,70	222,90	17.111,00	46.098,30	15.718,80	(1.270,73)
Servicios comunales, sociales y personales	(8.402,00)	8,10	0,40	32,40	1.015,90	138,41
Servicios prestados a las empresas	16.208,50	752.852,10	31.410,00	1.365,40	(26.263,00)	1.559,55
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	15.455,40	24.942,20	2.637,00	(25.824,40)	14.832,80	7.802,71
Total IED	135.570,50	674.419,80	69.205,50	(50.153,80)	17.176,90	83.433,24

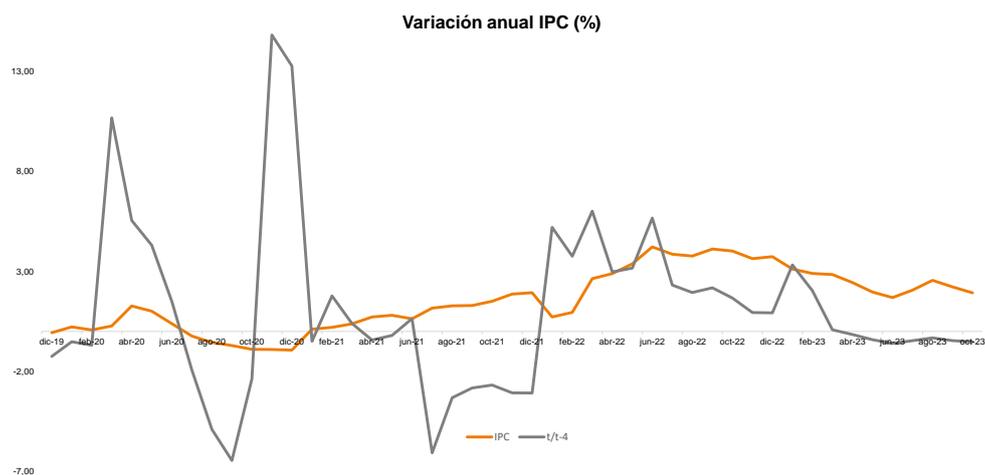
Fuente: INEC / Elaboración: Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Para el mes de octubre de 2023, el IPC se ubicó en 1,93%. Entonces, la inflación mensual es de -0,18 p.p. comparado con el mes anterior, que fue de 0,04 p.p. y una variación anual de +1,93 p.p. En ese sentido, se observa que en lo que va del año 2023 el IPC mantiene una tendencia a la baja.

En cuanto a los componentes del IPC, las divisiones que marcaron la mayor influencia en la expansión del IPC a octubre 2023 vienen dado por alimentos y bebidas no alcohólicas (1,22%), restaurantes y hoteles (0,20%), bienes y servicios diversos (0,16%), transporte (0,10%), educación (0,09%), entre otros.

¹ A la fecha de realización del presente informe, el BCE no ha publicado cifras del IED al tercer trimestre 2023.



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

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 al pasar de US\$ 45.142 millones al finalizar el 2021 a US\$ 47.216 millones en diciembre 2022. Por el lado del gasto de consumo final del gobierno, este cerró en US\$ 10.670 millones mostrando un incremento interanual de 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.

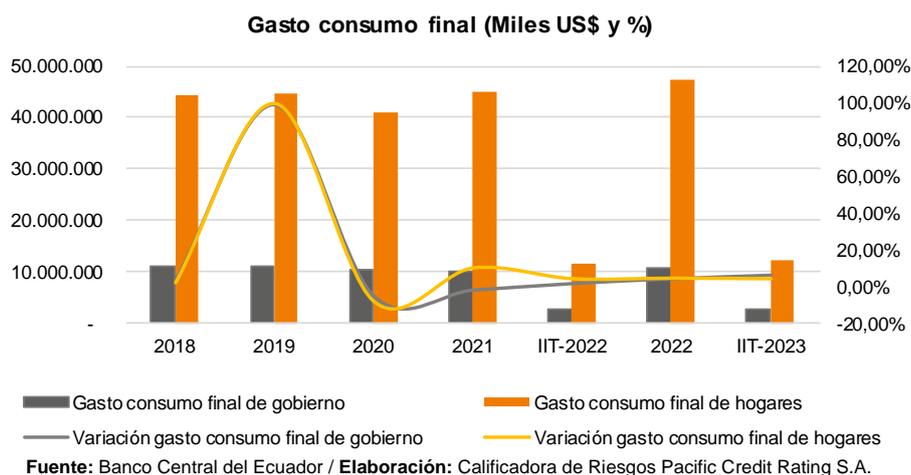
Al cierre del segundo trimestre de 2023, el gasto de los hogares en bienes y servicios aumentó un 4,3% anualmente, impulsado por una mayor demanda de productos agrícolas como banano, café, cacao y flores, así como productos manufacturados como carne, camarones y lácteos. También se observó un crecimiento en servicios como electricidad, construcción, telecomunicaciones y educación. Este incremento estuvo ligado a un aumento significativo (14,2%) en los préstamos para consumo otorgados por el Sistema Financiero Nacional y un crecimiento del 4,4% en las importaciones de bienes de consumo.

Además, las remesas recibidas experimentaron un aumento del 16,1%, destacando los incrementos desde Estados Unidos (24,6%), Italia (1,8%) y España (1,4%), que representaron la mayoría de los giros recibidos. En el ámbito trimestral, el gasto de consumo final de los hogares creció un 2,5%, influenciado por un mayor consumo en productos agropecuarios, manufacturados y servicios, así como un aumento en operaciones de crédito, giros de remesas y la importación de bienes de consumo.

En cuanto al gasto del gobierno, durante el segundo trimestre de 2023, se evidenció un incremento anual del 6,4% en los gastos de consumo llevados a cabo por el Gobierno General. Estos gastos se enfocaron en proveer tanto servicios colectivos, como administración pública, defensa, y seguridad, así como servicios individuales en áreas cruciales como salud y educación, directamente beneficiando a la población.

Este aumento se atribuyó principalmente al crecimiento en la adquisición de bienes y servicios en un 23,6% y al aumento de las remuneraciones en un 7,0%. En relación con la adquisición de bienes y servicios, en el ámbito de la salud, se observó una mayor inversión en la compra de medicamentos y dispositivos médicos generales y específicos para laboratorio clínico y patología, elementos fundamentales para mantener y expandir la cobertura de atención sanitaria. Por otro lado, en el ámbito educativo, se incrementó la inversión en la adquisición de alimentos escolares, libros y uniformes, contribuyendo al programa de mejora de la educación.

A nivel trimestral, el Gasto de Consumo Final del Gobierno General experimentó un aumento del 3,5%. Este incremento se debió a varios factores, incluyendo un aumento en el pago de remuneraciones (4,4%), abarcando a miembros de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional en servicio activo como parte del programa de seguridad integral. También se observaron incrementos en las remuneraciones de los docentes del magisterio y docentes e investigadores universitarios involucrados en el programa de Educación Básica. Además, se asignaron recursos a profesionales de la salud para fortalecer la atención integral en el primer nivel de atención.



Endeudamiento

Hasta agosto 2023, el saldo de la deuda externa pública se expandió hasta totalizar en US\$ 47.403,4 millones y la deuda externa privada en US\$ 10.722,2 millones. En términos de deuda externa pública, se evidencia que, es equivalente al 39,6% del PIB. En este mes el país obtuvo desembolsos por US\$ 541,1 millones y se pagaron amortizaciones por US\$ 145,30 millones. En ese contexto, el flujo neto de la deuda fue de US\$ 395,8 millones. Por otro lado, el saldo de la deuda externa privada a agosto 2023 fue de US\$ -178,8 millones, como resultado de la cuantificación de desembolsos por US\$ 46,9 millones y del pago de amortizaciones por US\$ 255,7 millones. El saldo de la deuda externa privada a agosto fue de USD 10.772,2 millones, equivalente al 9,0% del PIB.

Análisis de la Industria:

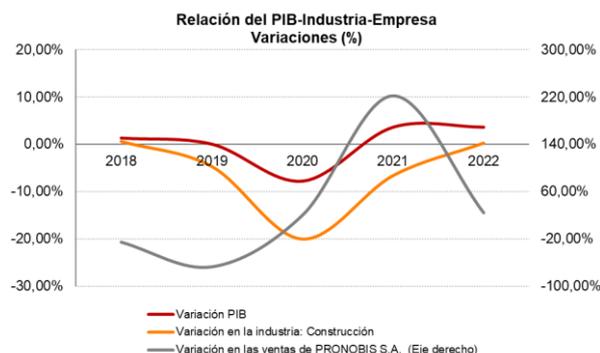
Según el Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), para medir el comportamiento del sector de la construcción y del mercado inmobiliario se lo realiza a través de los resultados de las Estadísticas de Edificaciones (ESED). En ese sentido, considerando el último boletín técnico del año 2021, se evidencia 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 arrendadas 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 CIU (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 octubre de 2023, las ventas de la empresa aumentaron en +25,81% 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; sin embargo, las últimas proyecciones señalan que la economía del Ecuador crecerá en apenas +0,8% en 2024..

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 2022², 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%.

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

² 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

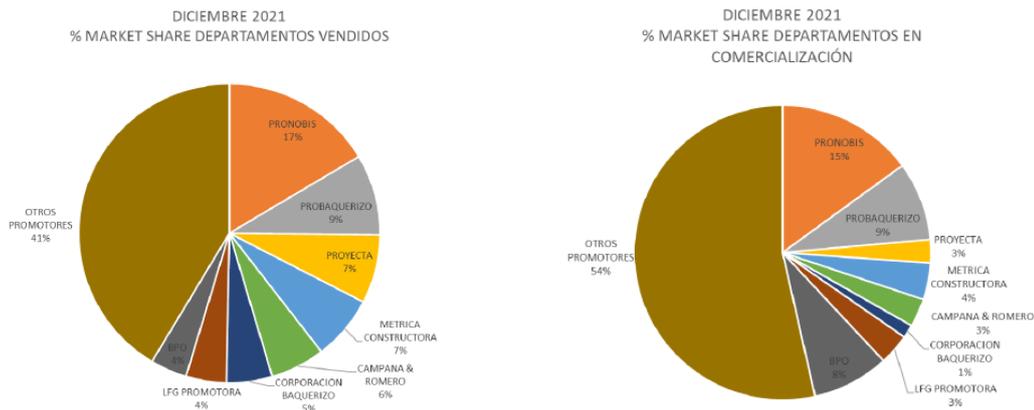
La empresa ha desarrollado más de 50 proyectos inmobiliarios en 21 años, en donde los proyectos que genera la empresa son innovadores, creativos y exitosos, desarrollados en espacios inmobiliarios autosuficientes e integrados como Ciudad del Sol Guayaquil, Ciudad del Sol Machala y Ciudad del Río, Ciudad 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

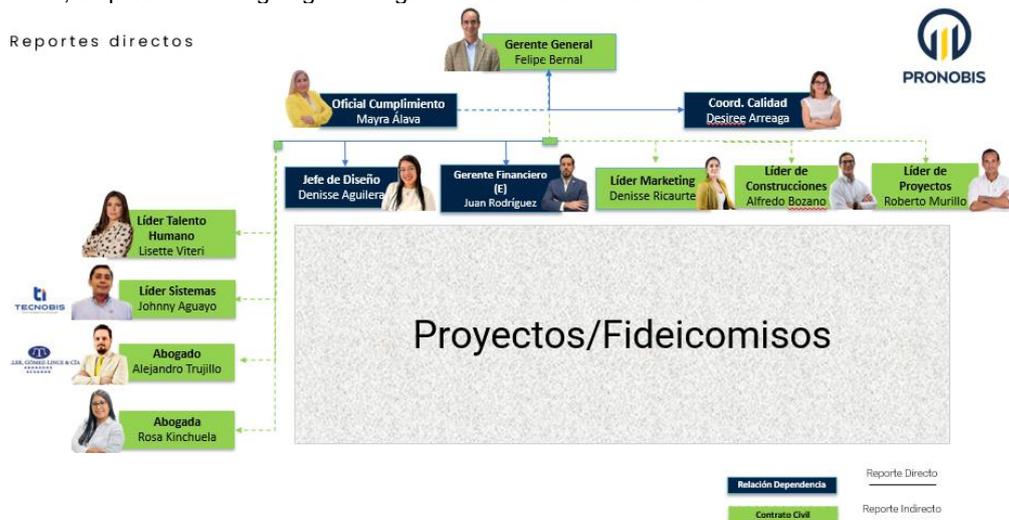
Cabe indicar que los accionistas gozan de los mismos derechos y obligaciones. Por su parte, la compañía cuenta con una Junta General de Accionistas compuesto por personas altamente calificadas. Respecto a los miembros del Directorio, la empresa cuenta con personal capacitado y que están dentro de la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

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. ALFREDO BOZANO	GERENTE DE CONSTRUCCIONES
MGS. LISETTE VITERI	GERENTE DE TALENTO HUMANO
JUAN GUILLERMO RODRÍGUEZ	GERENTE FINANCIERO (E)

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 respeto 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.

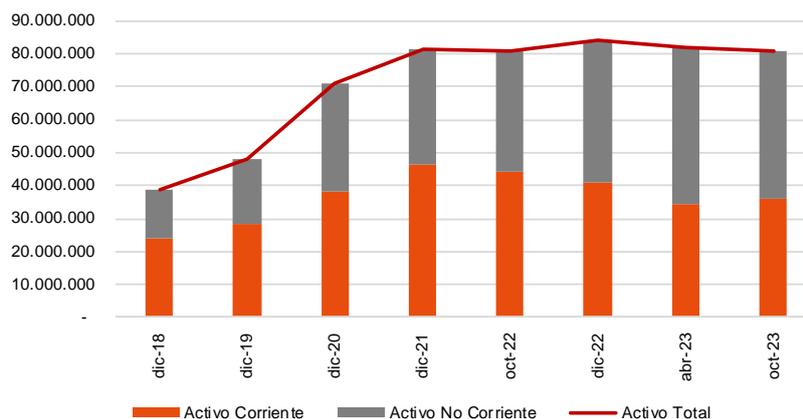
Para octubre de 2023, se destaca que la empresa ha identificado a sus grupos de interés; y, ha realizado un proceso formal de consulta. Dentro de los mencionado, los grupos de interés identificados son: el proyecto de la Comuna Engabao; Emprende Posorja (este proyecto está enfocado en promover la inclusión 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 lo 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 +19,20%. A la fecha de corte, los activos totales alcanzaron la cifra de US\$ 80,71 millones, mostrando un comportamiento contrario opuesto a su tendencia histórica al decrecer en -0,34% (US\$ -271,39 mil). Si bien se ve una estabilidad interanual, internamente han existido variaciones importantes como es el caso de la aparición de valores en sus cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo por un valor de US\$ 6,00 millones, otras cuentas que también exhiben crecimientos son las inversiones en derechos fiduciarios (+19,26%; US\$ +3,87 millones), sus equivalentes de efectivo (+83,21%; US\$ +1,08 millones) y sus cuentas por cobrar clientes (+47,99%; US\$ +1,65 millones). Por otro lado, sus cuentas por cobrar relacionadas corrientes se contrajeron en -28,32% (US\$ -9,12 millones), las propiedades de inversión en -14,46% (-14,46%; US\$ -2,09 millones) y los inventarios en -38,21% (US\$ -1,35 millones).

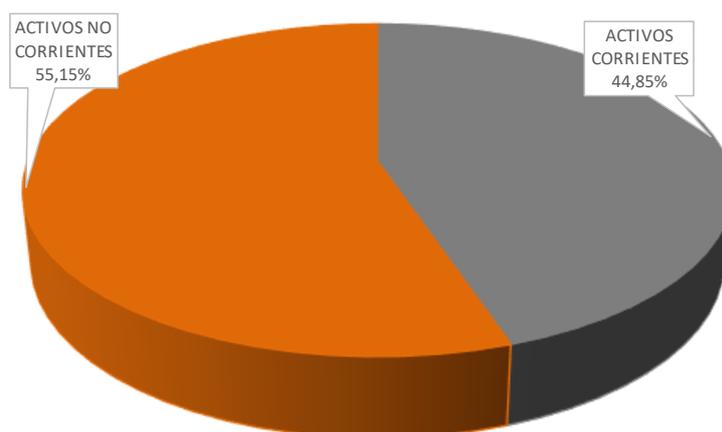
Evolución del Activo



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 44,85% del total, destacándose en este rubro las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, con un peso del 28,58%. Por otro lado, los activos no corrientes conforman el 55,15% restante, siendo las inversiones en derechos fiduciarios la cuenta más relevante, con un porcentaje del 29,68%. De este modo, se puede ver que el emisor dispone de suficientes activos a corto plazo para cubrir sus obligaciones corrientes.

Composición del Activo (octubre 2023)



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

En cuanto a las cuentas por cobrar a clientes, se ha observado un crecimiento importante del +1227,52% durante los últimos cinco años (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 octubre de 2023, dicho rubro alcanzó la suma de US\$ 5,08 millones, evidenciando una expansión de +47,99% (US\$ +1,65 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 28,58% del total de activos, alcanzando la cifra de US\$ 23,07 millones. Estas cuentas, experimentaron un decrecimiento interanual del -28,32% (US\$ -9,12 millones), debido principalmente por la reducción de los préstamos a fideicomisos. Además, este rubro incluye las cuentas por cobrar a la empresa Wulfbi S.A. En lo relacionado a las otras cuentas por cobrar, el rubro ascendió a US\$ 2,58 millones, registrando un decrecimiento del -16,45% (US\$ -507,18 mil). En esta cuenta se encuentran 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 se ha incrementado, pasando de 288 días (octubre 2022) a 339 días (octubre 2023). En cuanto a las cuentas por cobrar relacionadas, los días de rotación fueron de 1.539 días (2.702; octubre 2022). 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 mayor a 360 días, representando el 42,98% del total (US\$ 2,09 millones); seguido por el rango de 91 a 360 días, con el 31,35% (US\$ 1,52 millones); a más de 1 a 30 días, con el 20,57% (US\$ 999,79 mil); de 61 a 90 días, con el 3,44% (US\$ 167,14 mil); y de 31 a 60 días, con el 1,67% (US\$ 81,34 mil).

Cartera Comercial (Miles US\$)			
Descripción / Periodo		oct-22	oct-23
Cartera Vencida	1 - 30 días	491.463,46	999.787,05
	31-60 días	149.168,51	81.344,52
	61-90 días	162.335,83	167.143,37
	91-360 días	1.706.833,79	1.523.727,93
	> 360 días	923.641,16	2.089.139,03
Total Cartera Vencida		3.433.442,75	4.861.141,90
Total Cartera		3.433.442,75	4.861.141,90

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

En contraste, los inventarios mostraron una disminución interanual del -38,21% (US\$ -1,35 millones), alcanzando un valor total de US\$ 2,18 millones. Con el desempeño mostrado, la rotación de inventarios pasó de 296 días (octubre 2022) a 145 días (octubre 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\$ 23,95 millones, mostrando un crecimiento del +19,26% (US\$ +3,87 millones) en comparación con el mismo período del año 2022.

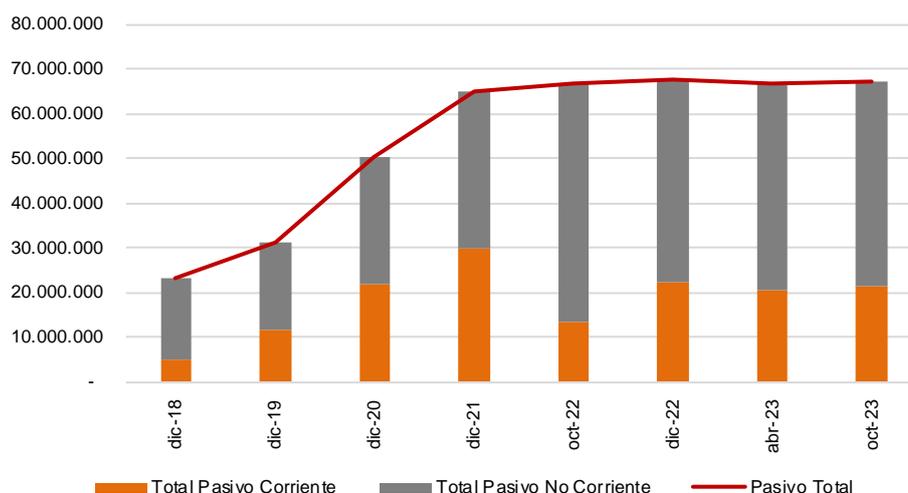
En lo relacionado a las propiedades de inversión, las cuales se encuentran constituidas por inmuebles que son sostenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas y que no son ocupadas por la compañía; para la fecha de corte, ascendieron a US\$ 12,35 millones, exhibiendo una disminución interanual de -14,46% (US\$ -2,09 millones).

En relación a la cuenta de propiedad, planta y equipo, a la fecha de corte se registra un valor de US\$ 1,91 millones, lo cual indica una disminución del -2,54% (US\$ -49,77 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\$ 575,89 mil, mostrando un incremento anual del +52,66% (US\$ +198,67 mil).

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, si bien se mantiene la tendencia, el crecimiento fue de apenas +0,75% (US\$ +502,17 mil). Este efecto se atribuye principalmente la reducción de las obligaciones financiera no corrientes (-13,09%; US\$ -2,40 millones) y obligaciones emitidas (-37,89%; US\$ -6,92 millones) atado al crecimiento de las obligaciones emitidas corrientes (+355,24%; US\$ +6,51 millones), anticipo clientes (+46,76%; US\$ +1,69 millones) y cuentas por pagar relacionadas a largo plazo (+5.565,99%; US\$ +1,99 millones). Estas variaciones destacadas son algunas de las más relevantes en términos de cambios en los pasivos de la compañía.

Evolución del Pasivo



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 24,39% (US\$ 16,44 millones) de los pasivos corresponde a cuentas por pagar a proveedores a largo plazo. Seguidamente, las obligaciones financieras no corrientes representan el 23,69% (US\$ 15,96 millones) del total. Asimismo, las obligaciones emitidas a largo y corto plazo constituyen el 16,82% (US\$ 11,34 millones) y 12,38% (US\$ 8,35 millones) de los pasivos, respectivamente. Por otro lado, las cuentas por pagar a compañías relacionadas a corto plazo representan el 8,16% (US\$ 5,50 millones) y los anticipos clientes el 7,86% (US\$ 5,30 millones).

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\$ 35,93 millones, lo que representa una disminución anual del -6,87% (US\$ -2,65 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 -25,35% (US\$ -9,32 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 +340,13% (US\$ +6,67 millones), efecto que se debe a la colocación de papel comercial y vencimiento de obligaciones financieras y con mercado de valores que pasan de la parte no corriente a la parte corriente.

Con lo mencionado, para la fecha de corte las obligaciones financieras mantenidas con instituciones financieras contabilizan un total de US\$ 16,25 millones. Se acota que esta deuda corresponde a cuatro entidades bancarias, con un plazo promedio de 1.279 días hasta el año 2029 y tasa promedio de 8,17%.

En cuanto a las obligaciones con el mercado de valores, está compuesta por una parte en el corto plazo (42,41%), mientras que el largo plazo pondera el 57,59%. Esta deuda corresponde a 5 instrumentos financieros vigentes formados por tres emisiones de obligaciones y dos papeles comerciales, los cuales son: cuarta, quinta, sexta emisión de obligaciones de largo plazo y cuarto y quinto programa de papel comercial. A continuación, el detalle:

Detalle de Obligaciones Financieras octubre 2023			
institución	Saldo	Participación (%)	Tasa promedio
Institución 1	4.688.710,85	28,86%	7,78%
Institución 2	10.000.000,00	61,55%	8,17%
Institución 3	299.574,09	1,84%	9,20%
Institución 4	1.258.217,98	7,74%	9,34%
Total	16.246.502,92	100,00%	8,17%
Detalle de Obligaciones Mercado de Valores Ene-2023			
Cuarta Emisión de Obligaciones	1.000.000,00	5,08%	8,50%
Quinta Emisión de Obligaciones	2.501.000,00	12,71%	8,50%
Sexta Emisión de Obligaciones	8.334.000,00	42,35%	8,50%
Cuarto Programa de Papel Comercial	3.846.009,00	19,54%	8,54%
Quinto Programa de Papel Comercial	4.000.000,00	20,32%	9,36%
Total	19.681.009,00	100,00%	8,68%

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\$ 16,86 millones (a corto y largo plazo). Los proveedores a corto plazo suman un monto de US\$ 425,50 mil, reflejado una expansión interanual de +25,92% (US\$ +87,60 mil). Mientras que, los proveedores a largo plazo suman US\$ 16,44 millones, exhibiendo una estabilidad interanual respecto a octubre de 2022. De acuerdo a lo establecido, los principales proveedores de la empresa constituyen Inmomariuxi C.A. (56,75%), Wulfbi S.A. (6,66%) y Coyposa S.A. (5,88%).

PRINCIPALES PROVEEDORES OCTUBRE 2023		
PROVEEDOR	VALORES	PARTICIPACION
INMOMARIUXI C.A.	4.175.743,63	56,75%
WULFBI S.A.	490.006,66	6,66%
COYEPSA COYEPSASOLUTION S.A.	432.679,00	5,88%
CAJAMARCA PROTECTIVE SERVICES C. LTDA. CAJAPROTSERV	415.172,80	5,64%
OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	355.521,99	4,83%
M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	335.708,52	4,56%
MUNICIPIO DE SAMBORONDON	333.314,03	4,53%
ESPIVIA S.A.	251.627,28	3,42%
MAQUI-RENTAL S.A.S	203.982,83	2,77%
TECNOBIS S.A.	198.415,69	2,70%
TOTAL		100,00%

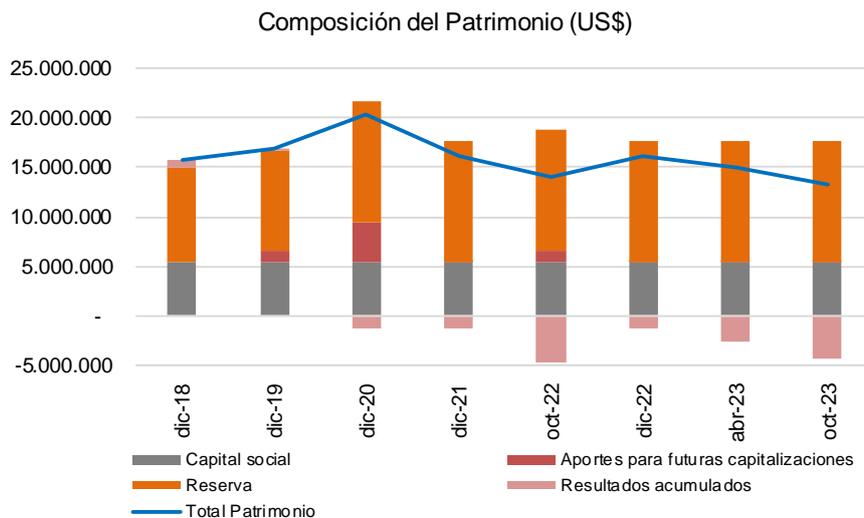
Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. /Elaboración: PCR

En lo relacionado a las cuentas por pagar a compañías relacionadas, estas ascienden a un total de US\$ 7,52 millones. De este monto, el corto plazo representa US\$ 5,20 millones, lo que indica una disminución interanual del -7,53% (US\$ -447,85 mil). 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\$ 758,94 mil, exhibiendo un aumento anual de +2,83% (US\$ 20,89 mil); este rubro no solo hace referencia a beneficios sociales sino también a provisiones (US\$ 492,99 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.

Al realizar el análisis se ve que el emisor se apalanca principalmente de deuda tanto con bancos como con el mercado de valores, así como también con sus proveedores tanto comerciales como relacionados. Para el cierre de octubre de 2023 se ve una reducción en el nivel de endeudamiento debido a los pagos que la empresa ha realizado; adicional, además de la reducción del endeudamiento, se destaca la distribución de dicha deuda ya que se concentra principalmente en el largo plazo (75,99%) lo cual reduce de manera importante la presión sobre sus flujos. Por su parte, las obligaciones con sus proveedores comerciales se han mantenido estable respecto a octubre de 2022. En cuanto a las obligaciones con compañía relacionadas, se ve un incremento en el apartado no corriente y se encuentran constituidas por empresas que conforman el Grupo Nobis.

SopORTE 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\$ 13,32 millones, exhibiendo un decrecimiento interanual de -5,49% (US\$ -773,56 mil), atribuido a la reducción de la cuenta de aporte futuras capitalizaciones (-99,02%; US\$ -1,25 millones). Adicional, los resultados acumulados exhiben una mejora respecto al año pasado de +9,67% (US\$ +458,75 mil). En contraste, el patrimonio se encuentra constituido por reservas con el 91,90% (US\$ 12,24 millones), seguido del capital social con el 40,17% (US\$ 5,35 millones), aportes para futuras capitalizaciones con el 0,09% (US\$ 12,31 mil) y los resultados acumulados con el -32,16% (US\$ -4,28 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 octubre del 2023, totalizó un valor de US\$ 12,31 mil.

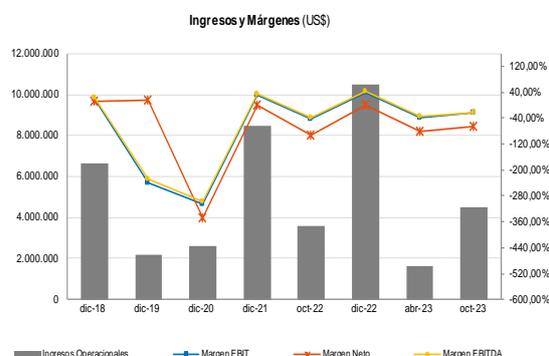
En lo relacionado al rubro de reservas, se encuentra constituido por legales y facultativas, las cuales a la fecha de corte totalizaron un valor de US\$ 12,24 millones, valor que demuestra un leve aumento de 0,13%, esto es un monto de US\$ +16,42 mil.

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\$ -4,28 millones, reflejando una mejora de +9,67% (US\$ +458,75 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 octubre de 2023, los ingresos operacionales ascendieron a US\$ 4,50 millones, mostrando un aumento interanual de +25,81% (US\$ +922,66 mil). Esta variación positiva, fue impulsada por el aumento de la línea de comercialización de proyectos en +2.183,62% (US\$ +493,98 mil), venta de inmuebles (+35,29%; US\$ +323,10 mil), gerencia construcción de fideicomisos (+15,39%; US\$ +212,40 mil) y derechos fiduciarios (US\$ +189,41 mil).

En cuanto a la estructura de los ingresos, a la fecha de corte se encuentran constituidos en una mayor proporción por ingresos las gerencias con una participación de 51,10%, mientras que, los ingresos variables representan el 48,90%. A continuación, se detalla la estructura y participación de los ingresos del emisor:

	Líneas	oct-22	oct-23	Variación
GERENCIAS	Gerencia Construcción Fideicomisos	1.379.770	1.592.170	15,39%
	Gerencia Construcción Compañías	138.000	69.000	-50,00%
	Promoción	91.049	8.804	-90,33%
	Comercialización Proyectos	22.622	516.600	2183,62%
	Ingresos por gestión	7.359	18.379	149,75%
	Ingresos por fee's	0	0	
	Ingresos por Planificación y Diseño	0	53.229	
	Ingresos por EPC	25.687	39.628	54,27%
VARIABLES	Derechos Fiduciarios	0	189.412	
	Venta de Inmuebles	915.471	1.238.573	35,29%
	Ingresos Operacionales	298.709	279.713	-6,36%
	Servicios Inmobiliarios	0	0	
	Otros	695.495	491.305	-29,36%
	Total	3.574.162	4.496.813	25,81%

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\$ 5,54 millones y reflejó un aumento de +10,29% (US\$ +516,93 mil). Particularmente, los gastos se concentran en los gastos de nómina, gastos de venta y gastos operacionales los cuales en conjunto abarcan el 79,66% de los mismos.

GASTOS OPERATIVOS Y DE VENTA		
Detalle	US\$	%
GASTOS DE VENTA	1.053.233	19,01%
GASTOS DE NOMINA	2.743.476	49,52%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	287.505	5,19%
GESTION RECURSOS HUMANOS	100.539	1,81%
SISTEMAS INFORMATICOS	229.263	4,14%
GASTOS OPERACIONALES	617.066	11,14%
MARKETING Y SERVICIO AL CLIENTE	54.668	0,99%
HONORARIOS PROFESIONALES Y OTROS SERVICIOS	247.210	4,46%
IMPUESTOS Y TASAS	207.657	3,75%
Total	5.540.617	100%

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

Como efecto de la mayor expansión de los ingresos frente al aumento de los gastos operativos y de ventas, los resultados operativos totalizaron un valor negativo con un valor de US\$ -1,04 millones y este valor negativo fue menor al reflejado en su similar periodo 2022 (US\$ -1,45 millones) con lo cual se aprecia una mejora. Por otro lado, los gastos financieros tuvieron un leve incremento de +4,93% (US\$ +75,20 mil), reflejando un monto total a la fecha de corte de US\$ 1,60 millones. Además de los gastos financieros, se registraron otras pérdidas por un total de US\$ -264,05 mil. Estas pérdidas se deben principalmente a los intereses generados en préstamos entregados a los establecimientos afiliados y compañías relacionadas.

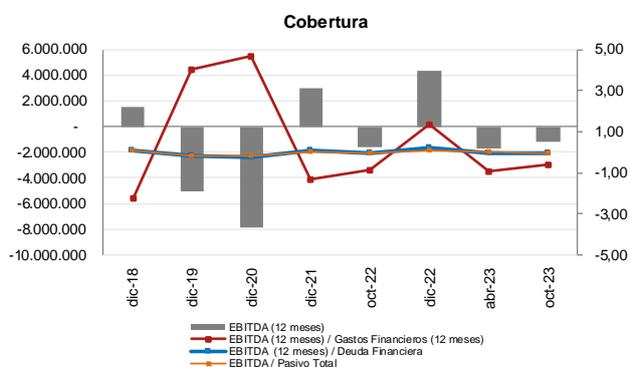
Dicho lo anterior, a la fecha de corte ha reportado un resultado neto negativo de US\$ -2,91 millones, que es menor en comparación con el valor registrado en octubre de 2022 (US\$ -3,34 millones). Este resultado negativo se debe a varios factores. Por un lado, aunque hubo un aumento en los ingresos, los gastos operacionales y financieros siguen siendo superiores a los ingresos debido al giro del negocio. Este efecto se explica por el giro del negocio donde la inversión inicial es fuerte debido a la construcción de los proyectos, mientras que los ingresos dependen de la venta de las propiedades. Como resultado de estos factores, los indicadores de rentabilidad de la empresa son negativos, por un lado, el ROA se ubicó en -3,60% y el ROE en -21,84%.

PCR observa mayor dinamismo de los ingresos operativos de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., particularmente por el incremento de su línea de negocio comercialización de proyectos y gerencia de construcción de fideicomisos. Sin embargo, los gastos operativos y de ventas en conjunto siguen siendo superiores a sus ingresos. Este comportamiento impactó en el resultado operacional mismo que contabilizó un valor negativo. Por otro lado, los gastos financieros mostraron un leve aumento debido a incrementos en las tasas de interés lo cual ha encarecido el costo de financiamiento. Así pues, se ve un impacto en los resultados netos de la compañía, mismos que se mantienen con valores negativos. Este comportamiento afectó en los indicadores de rentabilidad que, si bien mejoraron de manera anual, siguen siendo negativos, el ROA se ubicó en -3,60% y el ROE en -21,84%. 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 en el transcurso del tiempo se podrá observar un mayor dinamismo en los ingresos y relativa estabilidad en los gastos. 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 octubre de 2023 se ubicó en -21,08%, valor mayor al promedio de los últimos años (-85,15%).

Por otro lado, el EBITDA refleja un total de US\$ -970,35 mil tras un incremento anual de +27,59% (US\$ +369,73 mil), este efecto responde a una menor brecha entre los gastos operacionales y de ventas frente al de los ingresos como consecuencia de la comercialización de los proyectos terminados. A pesar de esto, el resultado operacional se mantiene con valores negativos. 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 (-0,61%); sin embargo, el indicador mejora respecto a su periodo similar anterior (-0,88 veces; oct22).

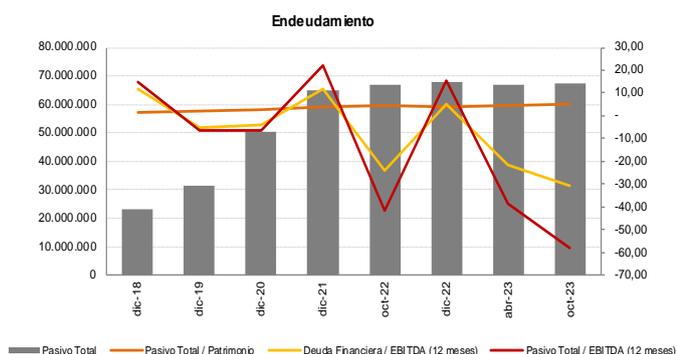


En ese contexto, la relación EBITDA/ deuda financiera a corto plazo reflejó un valor negativo de -0,13 veces, y si se toma en cuenta la deuda financiera total se posiciona en -0,03 veces. Finalmente, analizando la relación EBITDA/Pasivo total, los flujos operacionales no presentan cobertura, mientras que, al comparar con su periodo similar anterior el valor fue levemente menor (-0,02 veces oct22).

Para la fecha de corte se observa que, si bien los flujos EBITDA de la empresa muestran una mejora anual, estos continúan siendo negativos. Ese efecto se debe a que, a medida que va avanzando el tiempo los proyectos que se encuentran terminados se empiezan a comercializar lo cual incrementa los ingresos de la empresa mientras los gastos tanto operacionales como de ventas crecen en menor proporción. De este modo, los indicadores de cobertura exhiben valores negativos; por un lado, la cobertura del EBITDA/ deuda financiera se posiciona en -0,03 veces mientras que, el EBITDA/Gastos Financieros se ubicó en -0,61 veces. Es relevante subrayar que este patrón responde a la estrategia de negocio de la empresa, donde los puntos de equilibrio se establecen a partir del tercer trimestre, marcando un periodo de expansión tanto en términos de resultados como de flujos. Además, es importante destacar que la empresa cuenta con el respaldo de uno de los grupos económicos más influyentes del país, Grupo Nobis, lo cual confiere un respaldo financiero significativo a su posición en el mercado.

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.



Para octubre de 2023, la deuda financiera ascendió a US\$ 35,93 millones, experimentando una contracción interanual de -6,87% (US\$ -2,67 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 75,99% evidenciando una disminución de -25,45% (US\$ 9,32 millones). Mientras que la deuda a corto plazo representa el 24,01% y aumentó en +340,13% (US\$ +6,67 millones).

Para octubre de 2023, la deuda financiera ascendió a US\$ 35,93 millones, experimentando una contracción interanual de -6,87% (US\$ -2,67 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 75,99% evidenciando una disminución de -25,45% (US\$ 9,32 millones). Mientras que la deuda a corto plazo representa el 24,01% y aumentó en +340,13% (US\$ +6,67 millones).

A la fecha de corte, el emisor no exhibió una capacidad para cubrir su deuda financiera a través de flujos EBITDA anualizados, esto ya que el indicador Deuda Financiera/EBITDA cerró con un valor negativo (-30,85 años). Con relación a la deuda financiera sobre el patrimonio, el indicador pasó de 2,74 veces (oct22) a 2,70 veces (oct23).

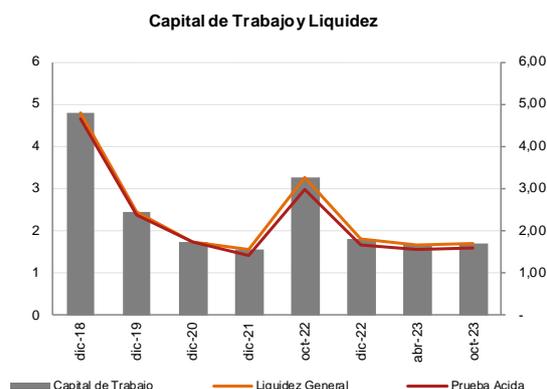
Analizando el apalancamiento (pasivo total /patrimonio) de PRONOBIS S.A., exhibe un promedio de 2,80 veces, valor inferior al registrado a la fecha de corte de 5,06 veces, mismo que experimenta un incremento interanual de +0,31 veces; dicho comportamiento obedece al decrecimiento del patrimonio.

A la fecha de corte, se observa que el emisor ha utilizado no solo obligaciones financieras y el mercado de valores, sino también créditos con proveedores como parte de su estrategia de apalancamiento. Como consecuencia de esta estrategia, se percibe una reducción en la deuda financiera a largo plazo, atribuida a la amortización de las obligaciones con el mercado de valores. Sin embargo, esta disminución no se traduce en una mejora en la capacidad del emisor para cubrir su deuda financiera mediante los flujos EBITDA. Aunque el indicador de deuda financiera sobre el patrimonio mejoró ligeramente, pasando de 2,74 veces en octubre de 2022 a 2,70 veces en octubre de 2023, su nivel de apalancamiento superó la media histórica, evidenciando un aumento interanual.

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 octubre de 2023, el indicador se ubicó en 1,69 veces, valor inferior al registrado en su periodo interanual comparable (3,25 veces; oct22).

Este desempeño, significa que los activos corrientes cubren en 169% 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 1,59



veces a octubre de 2023, exhibiendo una disminución interanual de -1,40 veces frente a su comparable de octubre de 2022 (2,99 veces).

Para la fecha de corte, su capital de trabajo exhibe una disminución importante de -51,71% (US\$ -15,82 millones) y sumar un monto de US\$ 14,78 millones. Este efecto es atribuido a una disminución de los activos corrientes, explicado por una reducción en las cuentas por cobrar relacionadas e inventario y a un aumento en el pasivo corriente explicado por el aumento de las obligaciones emitidas a corto 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\$ 4,51 millones, derivado de la mayor generación de ingresos operacionales y reducción de cuentas por cobrar relacionadas e inventario que se convirtió en efectivo. El flujo de actividades de inversión, a la fecha de corte, registró un valor de US\$ -1,36 millones como efecto de mayores inversiones que mantiene la compañía, específicamente por el incremento de las propiedades de inversión. Consecuentemente, el flujo generado por actividades de financiamiento registra US\$ -3,33 millones como efecto del incremento de la amortización de obligaciones financieras y con mercado de valores. Así pues, el flujo neto es negativo y contabilizó un monto de US\$ -184,17 mil a la fecha de corte. Finalmente, el saldo de caja final fue de US\$ 648,22 mil, evidenciando que la empresa cuenta con el flujo necesario.

PCR observa que, hasta la fecha de corte, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. ha mantenido un indicador promedio de liquidez superior a la unidad en los últimos cinco años, alcanzando 2,47 veces. Esta tendencia persiste, situándose el indicador en 1,69 veces en la fecha de corte, lo cual indica la capacidad de la entidad para cumplir con sus obligaciones corrientes utilizando sus recursos disponibles. Al realizar un análisis más detallado, se nota que la liquidez inmediata mostró un indicador de 1,59 veces en octubre de 2023, reflejando una contracción interanual de -1,40 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo de 2022 (2,99 veces). No obstante, la empresa mantiene un sólido capital de trabajo a lo largo de su análisis, a pesar de experimentar una reducción anual. Finalmente, el análisis del flujo de efectivo revela que la empresa cuenta con los recursos líquidos necesarios para cumplir con sus obligaciones financieras.

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

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					
	3) La Compañía no repartirá dividendos mientras existan Obligaciones en mora					
Límite de Endeudamiento	4) 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-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
Fecha	II semestre						Promedio Indicador	Cumplimiento
	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23		
Índice de Liquidez	1,78	1,80	1,83	1,71	1,68	1,69	1,75	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 octubre 2023	
Total de Activos	80.712.196,00
(-) Impuestos por recuperar	329.334,00
(-) Otros Activos	575.894,00
Total Activos Reales	79.806.968,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	79.806.968,00	1,19
Pasivo Exigibles	67.020.423,00	

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	13.280.184,10
Total Monto no redimido de obligaciones en circulación	19.835.000,00
Monto máximo a emitir (80% de activos deducidos)	10.624.147,28
Monto no redimido de obligaciones en circulación/ (ALG + Monto no redimido)	59,90%
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		Cumplimiento ≤ 3
Pasivo con costo	35.927.512,00	2,70
Patrimonio	13.320.590,00	

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					
	• La Compañía no repartirá dividendos mientras existan Obligaciones en mora					
Límite de Endeudamiento	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.					
Garantía:	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					

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 octubre 2023	
Total de Activos	80.712.196,00
(-) Impuestos por recuperar	329.334,00
(-) Otros Activos	575.894,00
Total Activos Reales	79.806.968,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	79.806.968,00	1,19
Pasivo Exigibles	67.020.423,00	

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	33.115.184,10
Obligaciones en circulación	19.835.000,00
Activos depurados/obligaciones en circulación	1,67
Cumplimiento mayor 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		Cumplimiento \leq 3
Pasivo con costo	35.927.512,00	2,70
Patrimonio	13.320.590,00	

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

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

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 • 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:

- 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 octubre 2023	
Total de Activos	80.712.196,00
(-) Impuestos por recuperar	329.334,00
(-) Otros Activos	575.894,00
Total Activos Reales	79.806.968,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	79.806.968,00	1,19
Pasivo Exigibles	67.020.423,00	

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	33.115.184,10
Obligaciones en circulación	19.835.000,00
Activos depurados/obligaciones en circulación	1,67
Cumplimiento mayor 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		Cumplimiento \leq 3
Pasivo con costo	35.927.512,00	2,70
Patrimonio	13.320.590,00	

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	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. 2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora 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.				
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

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 octubre 2023	
Total de Activos	80.712.196,00
(-) Impuestos por recuperar	329.334,00
(-) Otros Activos	575.894,00
Total Activos Reales	79.806.968,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento ≥ 1
Activo Reales	79.806.968,00	1,19
Pasivo Exigibles	67.020.423,00	

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.

2. 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	33.115.184,10
Obligaciones en circulación	19.835.000,00
Activos depurados/obligaciones en circulación	1,67
Cumplimiento mayor al 1,25	SI

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

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.

Nivel de Endeudamiento	dic-22	oct-23
Pasivo con costo	21.674.335,00	35.927.512,00
Patrimonio	16.229.592,00	13.320.590,00
Cumplimiento < 4	1,34	2,70

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

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

El emisor cumple con el límite de endeudamiento al exhibir un indicador de la relación pasivo con costo sobre patrimonio de 2,70 veces.

Instrumento Calificado

Quinto Programa de Papel Comercial

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas en su sesión del 9 de mayo del 2023 resolvió aprobar el Quinto 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
	C	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 instituciones financieras				
Resguardos de Ley	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.				
	2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora				
	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.				
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 financieros 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

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 octubre 2023	
Total de Activos	80.712.196,00
(-) Impuestos por recuperar	329.334,00
(-) Otros Activos	575.894,00
Total Activos Reales	79.806.968,00

Resguardo de Ley		Cumplimiento \geq 1
Activo Reales	79.806.968,00	1,19
Pasivo Exigibles	67.020.423,00	

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.

2. 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.

3. 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	33.115.184,10
Obligaciones en circulación	19.835.000,00
Activos depurados/obligaciones en circulación	1,67
Cumplimiento mayor al 1,25	SI

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

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.

Nivel de Endeudamiento	dic-22	oct-23
Pasivo con costo	21.674.335,00	35.927.512,00
Patrimonio	16.229.592,00	13.320.590,00
Cumplimiento < 4	1,34	2,70

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

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

El emisor cumple con el límite de endeudamiento al exhibir un indicador de la relación pasivo con costo sobre patrimonio de 2,70 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 la 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\$ 9,15 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 iteres ganados. Asimismo, al no tener costo de ventas, la utilidad bruta es el resultado de los ingresos generados en cada periodo. Para octubre de 2023 las ventas reflejaron un cumplimiento de 49,17% al totalizar US\$ 4,50 millones.

Estado de resultados proyectado

CUENTA	TOTAL 2023	oct-23	CUMPLIMIENTO	TOTAL 2024	TOTAL 2025
Ingresos Operativos					
Honorarios Gerencia de Proyectos	4.967.702	2.297.809	46,25%	7.807.645	8.048.599
Honorarios EPC Proyectos	154.982	279.713	180,48%	22.519	-
Ingreso neto por Venta de Inmuebles	994.576	1.238.573	124,53%	170.042	-
Ingreso neto por Venta de Terrenos	-	-	-	-	-
Ingreso neto por Venta de Derechos Fiduciarios	1.624.769	189.412	11,66%	-	-
Intereses ganados	1.128.209	-	0,00%	872.115	662.622
Otros ingresos netos	275.634	491.305	178,25%	240.000	264.000
Utilidad Bruta	9.145.872	4.496.811	49,17%	9.112.321	8.975.221
Costo de Venta Inmuebles		-1.053.233			
Gastos de Nómina	-2.423.380	-2.743.476	113,21%	-2.447.614	-2.472.090
Gastos de Comisiones	-637.323	-	0,00%	-629.572	-610.777
Gastos Administrativos	-322.760	-287.505	89,08%	-334.056	-345.748
Gestión Recursos Humanos	-115.000	-100.539	87,42%	-109.250	-103.787
Sistemas Informáticos	-270.727	-229.263	84,68%	-254.484	-239.215
Gastos Operacionales	-154.254	-617.066	400,03%	-157.339	-160.486
Gasto Comercial	-23.185	-	0,00%	-22.025	-20.924
Marketing y Servicio al cliente	-108.554	-54.668	50,36%	-110.725	-112.940
Honorarios Profesionales y Otros Servicios	-230.626	-247.210	107,19%	-224.860	-219.239
Impuestos y Tasas	-301.593	-207.657	68,85%	-325.000	-350.000
Total Gastos Administrativos y Operacionales	-4.587.402	-5.540.616	120,78%	-4.614.925	-4.635.206
Utilidad Operacional	4.558.470	-1.043.805	-22,90%	4.497.396	4.340.015
Gastos No Operacionales	-3.037.137	-1.791.740	58,99%	-2.818.312	-1.986.010
Gastos Corporativos	-177.718	-170.366	95,86%	-180.000	-185.000

Gastos Bancarios e Intereses	-2.837.086	-1.601.143	56,44%	-2.613.312	-1.771.010
Otros Gastos No Operacionales	-22.333	-20.231	90,59%	-25.000	-30.000
Depreciaciones y Amortizaciones	-120.000	-73.456	61,21%	-120.000	-120.000
Utilidad antes de Liquidación	1.401.333	-2.909.001	-207,59%	1.559.084	2.234.005
Resultados de Liquidación de Proyectos	-930.000			14.722	837.434
Utilidad luego de liquidación de proyectos	471.333	-2.909.001	-617,19%	1.573.806	3.071.439
Participación Trabajadores (15%)	-70.700			-236.071	-460.716
Impuesto a la Renta (25%)	-332.658			-330.753	-443.322
Utilidad del Ejercicio	67.975	-2.909.001	-4279,52%	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 octubre del 2023, los gastos evidenciaron incremento de +10,29% con un cumplimiento de 120,78%.

En cuanto a la utilidad neta, se observa un crecimiento de 45,48% para el año 2023, alcanzando un total de US\$ 67,98 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\$ -2,91 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 31 de octubre de 2023, es así como el monto máximo a emitir es de US\$ 10,98 millones.

CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (OCTUBRE 2023)	
Activos Totales	80.712.196,00
Activo total gravado	15.164.743,05
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	32.122.281,93
SALDO DE LOS VALORES DE RENTA FIJA EMITIDOS POR EL EMISOR Y NEGOCIADOS EN EL MERCADO DE VALORES	19.385.000,00
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	13.730.184,10
Total Monto no redimido de obligaciones en circulación	19.835.000,00
Emisión de Papel Comercial IV	4.000.000
Emisión de Papel Comercial IV	4.000.000
Emisión de OBLIGACIONES IV	1.000.000
Emisión de OBLIGACIONES V	2.501.000
Emisión de OBLIGACIONES VI	8.334.000
Monto máximo a emitir (80% de activos deducidos)	10.984.147,28
Cumplimiento <80%	SI
Monto no redimido + monto por emitir / (ALG + Monto no redimido)	59,90%

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 no registra procesos; sin embargo, la empresa como actor/ofendido registra un total de 1 procesos en el año 2018 por concepto de cobro de pagaré a la orden.

Adicional, la calificadora de riesgos ha revisado que, al 31 de octubre 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 octubre de 2023	
Detalle	Valor
Patrimonio	13.320.590,00
200% Patrimonio	26.641.180,00
Monto por emitir	0,00
Monto no redimido de obligaciones en circulación	19.835.000,00
Total Valores en Circulación / Patrimonio (debe ser menor al 200%)	148,90%

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 por la garantía general en 1,62 veces, como se describe a continuación:

Posición Relativa de la Garantía General octubre 2023				
Orden de Prelación de Pagos	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta
Detalle	IESS, SRI, Empleados	Mercado de Valores	Bancos	Proveedores
Saldo Contable	1.071.315,00	19.681.009,00	16.246.503,00	24.385.949,00
Pasivo Acumulado	1.071.315,00	20.752.324,00	36.998.827,00	61.384.776,00
Fondos Líquidos (Caja y Bancos)		2.384.559,00		
Activos Libres de Gravamen + saldo emisiones en circulación		33.565.184,10		
Cobertura Fondos Líquidos	2,23	0,11	0,06	0,04
Cobertura ALG	31,33	1,62	0,91	0,55

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 a compañías relacionadas corrientes e inversiones en derechos fiduciarios* que a la fecha de corte totalizaron US\$ 47,02 millones. Asimismo, se detalla la cobertura que se determinó para las emisiones vigentes tomando como referencia en saldo actual:

Activos que respaldan la emisión (US\$)								
Activos	Valor en libros	Activos Gravados	Activos Libres de Gravamen	IV EO	V EO	VI EO	IV PC	V PC
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	23.069.993	15.164.743	31.857.677	x	x	x	x	x
Inversiones en derechos fiduciarios	23.952.427			x	x	x	x	x
Total	47.022.420	15.164.743,05	31.857.676,95	1.000.000,00	2.501.000,00	8.334.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Cobertura				31,86	12,74	3,82	7,96	7,96
						1,61		

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 1,61 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 corrientes representan el 28,58% del total de activos, alcanzando la cifra de US\$ 23,07 millones. Dicha cuenta experimentó un decrecimiento interanual del -28,32% (US\$ -9,12 millones), debido al comportamiento de la subcuenta de préstamos a fideicomisos. Además, este rubro incluye las cuentas por cobrar a la empresa Wulfbi S.A. 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\$ 23,95 millones, mostrando un crecimiento del +19,26% (US\$ +3,87 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 de 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 octubre de 2022 y 2023.
- Circular de Oferta Pública de los instrumentos (IV EO, V EO, VI EO, IV PC y V PV).
- Certificado de Activos Libres de Gravamen con corte a octubre de 2023.
- Otros papeles de trabajo.

Presencia Bursátil

Situación del Mercado de Valores:

El mercado de valores es un mecanismo en el que se realizan todas las operaciones de inversión, dirigidas al financiamiento de diferentes actividades que generan una rentabilidad. Esto, se lo realiza a través de la emisión y negociación de valores, de corto o largo plazo, así como con operaciones realizadas de forma directa en las Bolsas de Valores. Entre las principales ventajas del mercado de valores está, 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.

En Ecuador se encuentra acoplándose a las alternativas de financiamiento e inversión que ofrece el mercado bursátil, todo ello reflejado en los montos negociados del mercado secundario que en 2019 evidenció una participación del 12% y durante el 2020 un 13%; mientras que la diferencia se ubica en el mercado primario. Uno de los motivos por lo que se ve involutivo este mercado se debe a la competencia presentada por las instituciones financieras. Para el 2021, el monto bursátil nacional negociado fue de US\$ 15.702 millones lo que representa un 14,8% del PIB ecuatoriano y refleja un dinamismo del 32,08% en comparación con su similar periodo anterior.

Para diciembre de 2022, el monto bursátil nacional negociado ascendió a US\$ 113.783 millones con una ponderación de 11,8% en el PIB. Para junio de 2023, el valor ascendió a US\$ 6.587 millones lo que reflejó una participación sobre el PIB del 5,4% y corresponde a las negociaciones realizadas en las Bolsas de Valores de Quito y Guayaquil. Al analizar el mercado por sector, se puede notar que los títulos emitidos por el sector privado evidenciaron una mayor participación, representando el 57,18%, mientras que los del sector público, ponderaron el 42,82%³.

Los principales sectores que participan en el mercado bursátil a nivel nacional, a junio 2023, son el Comercial (29,74%), seguido del Industrial (24,18%), Servicios (12,09%), Agrícola, Ganadero, Pesquero y Maderero (11,44%) y la diferencia se ubica en otros 6 sectores con una participación individual inferior. De todos estos emisores, el 82,59% corresponde a las provincias Guayas y Pichincha; es decir, las principales ciudades del país son los más importantes dinamizadores del mercado de valores en el Ecuador, comportamiento observado durante los últimos periodos de análisis.

El 2020 fue un año desafiante para el Mercado bursátil ecuatoriano, en primera instancia la Crisis Sanitaria por Covid-19 afectó a la liquidez de la economía en general, varias empresas se vieron afectadas por lo coyuntura por lo que incluso de los 333 emisores en la bolsa del país, un 15% se acogió a la Resolución que emitió la Junta de Regulación Financiera en donde reprogramaron el pago de cuotas de capital con el objetivo de no ajustar la liquidez. Otro evento clave fue la intervención de varios partícipes de mercado bursátil (Casa de Valores y Depósito Centralizado de Valores) tras las investigaciones por parte de la Fiscalía y la Superintendencia de Compañías luego que el Ministerio de Gobierno emitiera sus denuncias por movimientos extrabursátiles en los que el Instituto de Seguridad Social de la Policía invirtió US\$ 532 millones; proceso que impactó negativamente la imagen del mercado.

A pesar de que durante el 2020 se observó un leve incremento en las negociaciones en comparación con el 2019, este comportamiento obedece más a transacciones de títulos en el mercado primario. Para el 2021, la economía se reactivó paulatinamente, haciendo que el consumo de los hogares se incremente y las actividades económicas regresen a la normalidad, es así como, se observa que para este año se reportaron un total de US\$ 15.701,59 millones de montos negociados a nivel nacional en donde el 85% se encontraba en el mercado primario y 15% en el mercado secundario. Para diciembre de 2022 se reportaron US\$ 13.451,65 millones de los cuales el 81% se encuentran en el mercado primario y el resto (19%) en el secundario. Mientras que a junio de 2023, se reportaron US\$ 6.586,97 millones de montos negociados de los cuales el 80,76% pertenecen al mercado primario y el restante (19,24%) pertenecen al mercado secundario.

Indicador de Presencia Bursátil

La presencia bursátil, es un indicador que permite medir la liquidez de los valores sean éstos de renta fija o variable⁴. 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:

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

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

³ Cifras tomadas a junio de 2023 de la Bolsa de Valores de Quito, *Boletines Mensuales*

⁴ 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

Presencia Bursátil (US\$)				
Instrumento	Resolución Aprobatoria	Monto Autorizado	Saldo de capital abr-23	Calificaciones
Cuarta Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (11 de marzo de 2019)	6.000.000,00	1.000.000	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 30/10/2023
Quinta Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917 de (04 de marzo de 2020)	5.000.000,00	2.501.000	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 30/10/2023
Sexta Emisión de Obligaciones	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 (01 de abril de 2021)	10.000.000,00	8.334.000	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 30/10/2023
Cuarto Papel Comercial	SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 de 28 de octubre de 2022	4.000.000,00	3.846.009	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 30/10/2023
Quinto Papel Comercial	SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 (04 de agosto de 2023)	4.000.000,00	4.000.000	PACIFIC CREDIT RATING. AAA 30/10/2023

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 la prestación de servicios de asesoría en los campos jurídicos, administrativos, económicos, contable, agrícola, inmobiliario, comercial, industrial y financiero a toda clase de empresas.

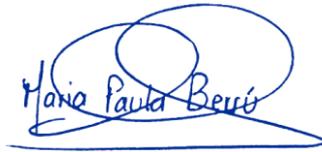
ACCIONISTA	% PARTIC.	HOLDINGS ECUATORIANAS	% PARTIC.	RAZÓN SOCIAL COMPAÑÍAS OPERATIVAS	% PARTIC.	RAZÓN SOCIAL PARTICIPADAS	% PARTIC.	RAZÓN SOCIAL PARTICIPADAS		
Unionar S.A.	99,99998	Beauport S.A.	99,999984	Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.)		N/A		N/A		
			22	DPWORLD Posorja S.A.		N/A		N/A		
			22	DPW ECUADOR MANAGEMENT CIA.LTDA.		N/A		N/A		
			15	CENTRO LOGISTICO CENTROLOGDURAN S.A.		N/A		N/A		
			97,919164165	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.				
			84,99996	Ecoelectric S.A.		N/A				
			71,118733	Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	0,00001	Ecoelectric S.A.				
			99,99996	Promotores Inmobiliarios S.A. Pronobis	99,875	Braslay S.A.				N/A
					99,875	Falot S.A.				
					100	Haussler S.A.				
					0,00001	Ecoelectric S.A.				
			2,08	Manhost S.A.						
			3,93	Landuni S.A.		N/A				
			99	Wulfbi S.A.						
			99,99971408	Pachakay S.A.		N/A				
			99,875	Gran Río Sociedad Anónima Civil						
			99,875	Marisabelcorp S.A.						
			99,875	Naracorp S.A.		N/A			N/A	
			99,9	Iconclub S.A.						
			51	Mascardi S.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	Consorcio 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.							
		51	Operinter S.A.							
		99,875	Solcentro S.A.							
		21,75	Guayhost S.A.							
		99,875	SIXSTAR HOTELS SSH S.A.		N/A					
62,39	Compañía de Propiedades y Negocios Gran Cóndor Conprogra Cía.. Ltda.									

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

Miembros de Comité

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alan Aguirre', with a stylized flourish below it.

Ing. Alan Aguirre

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paula Berrú', with a large circular flourish above it.

Ing. Paula Berrú

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gabriela Calero', with a horizontal line crossing through the middle.

Econ. Gabriela Calero

Anexos

Anexo 1: Balance General y Estado de Resultados (US\$)								
PRONOBIS S.A.								
Estados Financieros	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	oct-22	dic-22	abr-23	oct-23
Balance General								
Efectivo y Equivalentes	334.448	60.633	104.493	1.210.586	1.307.998	832.387	1.067.563	2.384.559
Cuentas por cobrar clientes	643.221	218.946	84.107	5.396.531	3.433.443	4.946.636	4.551.681	5.081.224
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	21.662.377	25.112.188	35.338.882	32.888.624	32.186.334	28.469.302	22.649.869	23.069.993
Otras cuentas por cobrar	723.495	2.223.975	1.723.425	1.896.837	3.083.421	3.049.492	2.636.491	2.576.244
Impuestos por recuperar	82.992	478.653	421.353	209.639	295.644	289.489	320.669	329.334
Inventarios	751.445	534.497	420.151	4.307.293	3.527.506	3.232.834	2.698.987	2.179.601
Otros Activos	10.351	7.815	8.453	693.478	377.228	12.274	397.831	575.894
Activo Corriente	24.208.329	28.636.707	38.100.864	46.602.988	44.211.574	40.832.414	34.323.091	36.196.849
Activo Corriente prueba ácida	23.456.884	28.102.210	37.680.713	42.295.695	40.684.068	37.599.580	31.624.104	34.017.248
Propiedades y equipo	3.173.103	3.246.304	2.780.991	2.618.948	1.956.518	1.951.964	1.934.058	1.906.744
Propiedades de inversión	529.904	2.912.261	11.990.523	11.849.144	14.432.413	6.012.890	6.140.937	12.346.123
Inversiones en derechos fiduciarios	10.721.177	13.089.770	17.667.997	19.919.488	20.084.488	28.951.248	30.231.993	23.952.427
Cuentas por Cobrar Relacionadas L/P						6.000.066	9.000.067	6.000.067
Impuesto a la renta diferido	12.603	13.409	15.410	15.410	16.195	27.587	27.588	27.587
Inversiones en subsidiarias y asociadas	290.391	283.199	286.855	286.855	282.399	282.399	282.399	282.399
Activo No Corriente	14.727.178	19.544.943	32.741.776	34.689.845	36.772.013	43.226.154	47.617.042	44.515.347
Activo Total	38.935.507	48.181.650	70.842.640	81.292.833	80.983.587	84.058.568	81.940.133	80.712.196
Obligaciones financieras C/P	472.051	3.028.655	2.886.592	1.245.212	126.872	613.419	873.744	281.428
Obligaciones emitidas C/P	2.259.573	3.510.980	10.658.773	10.666.333	1.833.333	9.725.916	8.831.782	8.346.009
Cuentas por pagar proveedores C/P	164.849	211.801	487.661	570.080	337.901	490.995	494.120	425.497
Cuentas por pagar a compañías relacionadas C/P	1.211.403	3.143.449	6.708.652	14.006.195	5.945.370	8.827.164	5.174.996	5.497.519
Anticipos clientes	27.564	131.669	381.474	1.446.474	3.610.415	2.158.565	3.751.797	5.298.689
Otras cuentas por pagar	185.621	115.910	109.270	720.991	911.911	-	609.831	708.140
Impuestos por pagar	165.372	813.729	43.274	437.779	110.681	504.634	319.011	104.054
Pasivos de arrendamientos	-	50.872	-	-	-	-	-	-
Beneficios sociales	558.197	791.654	574.638	798.646	738.052	191.683	483.621	758.939
Total Pasivo Corriente	5.044.630	11.798.719	21.850.334	29.891.710	13.614.535	22.512.376	20.538.902	21.420.275
Obligaciones financieras L/P	1.700.897	2.178.775	2.114.718	4.738.023	18.368.862	17.337.012	16.472.664	15.965.075
Obligaciones emitidas L/P	14.375.000	16.875.000	14.916.667	18.750.333	18.250.333	11.335.000	11.335.000	11.335.000
Cuentas por pagar a proveedores L/P	-	-	11.452.996	11.452.996	16.436.265	16.436.265	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	2.026.668
Pasivos de arrendamientos	-	127.143	-	-	-	-	-	-
Jubilación patronal y desahucio	294.114	139.695	135.633	183.674	183.674	208.323	208.322	208.322
Total Pasivo No Corriente	18.142.425	19.549.872	28.655.783	35.160.795	53.274.903	45.316.600	46.478.919	45.971.330
Pasivo Total	23.187.055	31.348.591	50.506.117	65.052.505	66.889.438	67.828.976	67.017.821	67.391.605
Capital social	5.350.000	5.350.000	5.350.800	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	1.261.046	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	12.241.295
Resultados acumulados	691.199	185.010	-1.362.410	-1.347.657	-4.742.570	-1.357.784	-2.682.094	-4.283.817
Total Patrimonio	15.748.452	16.833.059	20.336.523	16.240.330	14.094.151	16.229.592	14.922.313	13.320.590
Total Pasivo y Patrimonio	38.935.507	48.181.650	70.842.640	81.292.835	80.983.589	84.058.568	81.940.134	80.712.195
Estado de Ganancia y Pérdidas								
Ingresos Operacionales	6.633.588	2.185.228	2.625.055	8.452.220	3.574.155	10.509.564	1.642.737	4.496.811
(-) Costo de Ventas								
Utilidad Bruta	6.633.588	2.185.228	2.625.055	8.452.220	3.574.155	10.509.564	1.642.737	4.496.811
(-) Gasto Operacionales	5.251.563	7.409.573	10.637.041	5.704.790	5.023.682	6.295.485	2.246.342	5.540.616
Utilidad Operativa	1.382.025	-5.224.345	-8.011.986	2.747.430	-1.449.527	4.214.079	-603.605	-1.043.805
Gastos financieros	713.704	1.231.976	1.675.989	2.221.569	1.525.941	3.216.865	614.096	1.601.143
Otros Ingresos	472.407	6.667.466	570.641	-	-	-	-	-
Otras Pérdidas	-	-	-	451.979	-361.982	-892.347	-89.579	-264.054
Resultados antes de Participaciones y del Impues	1.140.728	211.145	-9.117.334	73.882	-3.337.450	104.867	-1.307.280	-2.909.002
(-) 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	-3.337.450	23.552	-1.307.280	-2.909.002
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	(3.337.450)	46.726	(1.307.280)	(2.909.002)

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

Anexo 2: Márgenes e Indicadores Financieros (Miles US\$)								
Dólares								
PRONOBIS S.A.	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	oct-22	dic-22	abr-23	oct-23
Márgenes								
Margen Bruto	100,00%	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%	140,56%	59,90%	136,74%	123,21%
Margen EBIT	20,83%	-239,08%	-305,21%	32,51%	-40,56%	40,10%	-36,74%	-23,21%
Gastos Financieros / Ingresos	-10,76%	-56,38%	-63,85%	-26,28%	-42,69%	-30,61%	-37,38%	-35,61%
Margen Neto	13,21%	15,64%	-347,02%	0,56%	-93,38%	0,44%	-79,58%	-64,69%
Margen EBITDA	23,80%	-228,80%	-297,71%	34,84%	-37,49%	41,26%	-35,02%	-21,58%
Cobertura								
Depreciación y Amortización	196.951	224.437	196.951	196.995	109.451	122.586	28.372	73.456
EBITDA (12 meses)	1.578.976	-4.999.908	-7.815.035	2.944.425	-1.608.091	4.336.665	-1.725.699	-1.164.419
EBITDA (acumulado)	1.578.976	-4.999.908	-7.815.035	2.944.425	-1.340.076	4.336.665	-575.233	-970.349
EBITDA (12 meses) / Gastos Financieros (12 meses)	-2,21	4,06	4,66	-1,33	-0,88	1,35	-0,94	-0,61
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera Corto Plazo	0,58	-0,76	-0,58	0,25	-0,82	0,42	-0,18	-0,13
EBITDA (12 meses) / Deuda Financiera	0,08	-0,20	-0,26	0,08	-0,03	0,20	-0,02	-0,03
EBITDA / Pasivo Total	0,07	-0,16	-0,15	0,05	-0,02	0,06	-0,01	-0,01
Solvencia								
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0,22	0,38	0,43	0,46	0,20	0,33	0,31	0,32
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0,78	0,62	0,57	0,54	0,80	0,67	0,69	0,68
Deuda Financiera / Patrimonio	1,19	1,52	1,50	2,18	2,74	1,34	2,51	2,70
Deuda Financiera / Pasivo Total	0,81	0,82	0,61	0,54	0,58	0,32	0,56	0,53
Pasivo Total / Capital Social	4,33	5,86	9,44	12,16	12,50	12,68	12,52	12,59
Pasivo Total / Patrimonio	1,47	1,86	2,48	4,01	4,75	4,18	4,49	5,06
Deuda Financiera / EBITDA (12 meses)	11,91	-5,12	-3,91	12,02	-23,99	5,00	-21,74	-30,85
Pasivo Total / EBITDA (12 meses)	14,68	-6,27	-6,46	22,09	-41,60	15,64	-38,84	-57,88
Rentabilidad								
ROA	2,25%	0,71%	-12,86%	0,06%	-4,12%	0,06%	-1,60%	-3,60%
ROE	5,56%	2,03%	-44,79%	0,29%	-23,68%	0,29%	-8,76%	-21,84%
Utilidad por accion	9,02%	3,38%	-74,62%	0,39%	-27,30%	0,38%	-10,68%	-23,76%
Liquidez								
Liquidez General	4,80	2,43	1,74	1,56	3,25	1,81	1,67	1,69
Prueba Acida	4,65	2,38	1,72	1,41	2,99	1,67	1,54	1,59
Capital de Trabajo	19.163.699	16.837.988	16.250.530	16.711.278	30.597.039	18.320.038	13.784.189	14.776.574
Rotación								
Días de Cuentas por Cobrar clientes	35	36	12	230	288	169	332	339
Días de Cuentas por Cobrar relacionados	1176	4137	4846	1401	2702	975	1655	1539
Días Cuentas por pagar	9	35	67	24	28	17	36	28
Días de Inventarios	41	88	58	183	296	111	197	145
Ciclo operacional	1242	4226	4849	1790	3258	1239	2148	1995
Rotación								
Flujo de efectivo Operativo	-4.911.956	-964.042	5.638.648	8.170.401	-2.969.271	-2.044.757	2.616.060	4.507.353
Flujo de Inversion	3.023.497	-4.866.366	-6.660.110	-7.981.071	946.556	-2.124.153	-94.955	-1.362.650
Flujo de Financiamiento	1.715.094	5.556.593	856.336	1.112.136	3.162.830	3.794.541	-2.449.618	-3.328.872
Saldo al inicio del periodo	507.813	334.448	60.633	101.069	1.207.113	1.210.610	832.387	832.387
Saldo al Final del periodo	334.448	60.633	-104.493	1.207.113	454.115	836.241	903.874	648.218

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

Atentamente,



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



Ing. Jhonatan Velastegui
Analista