

SEXTO PAPEL COMERCIAL PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Comité No: 024-2024	Fecha de Comité: 15 de febrero de 2024
Informe con Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2023	Quito – Ecuador
Ing. Jhonatan Velasteguí	(593) 2450-1643 dvelastegui@ratingspcr.com

Instrumento Calificado	Calificación	Revisión	Resolución SCVS
Sexto Programa de Papel Comercial	AAA	Nueva	N/A

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 asignar la calificación de "AAA" al **Sexto Programa de Papel Comercial de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.** con información al **31 de diciembre de 2023**. La calificación se basa principalmente en la experiencia y trayectoria de la empresa en el sector inmobiliario. Adicional, se destaca el fuerte 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. De igual manera, se observa que sus indicadores de rentabilidad exhiben una mejora en comparación con su similar anterior. Adicional, se menciona que sus flujos EBITDA exhiben una desmejora de manera anual; sin embargo, solamente la cobertura sobre la deuda financiera se vio reducida ya que la cobertura sobre los gastos financieros se incrementó, efecto explicado por la reducción del costo financiero. Finalmente, su nivel de apalancamiento se ha mantenido estable, a pesar de esto, sigue siendo superior a su histórico.

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.
- **Leve mejora de los indicadores de rentabilidad:** PCR observa que los ingresos operativos de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., producto de la comercialización de proyectos y gerencia de construcción de fideicomisos, se ha reducido de manera anual, esto mientras los gastos operativos y de ventas en conjunto se incrementaron. Este comportamiento impactó en el resultado operacional mismo que se redujo respecto al año anterior. Por otro lado, los gastos financieros mostraron una reducción importante debido a la disminución de su nivel de endeudamiento con costo; lo mismo ocurre con la cuenta de otras pérdidas. Adicional, se menciona que al cierre de 2023 se realizó el pago de impuestos y participación de trabajadores; a pesar de esto, se ve una mejora en comparación con diciembre de 2022. De este modo, los indicadores de rentabilidad de la compañía exhiben un leve incremento.
- **Adecuados niveles de liquidez:** 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 1,85 veces. Esta tendencia persiste, situándose el indicador en 1,72 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, después de la prueba ácida, mostró un indicador de 1,62 veces en diciembre de 2023, reflejando una contracción interanual de -0,05 puntos porcentuales en comparación con el mismo período de 2022 (1,59 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 financiero y estabilidad anual en su apalancamiento:** 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 corto y largo plazo, atribuida a la amortización de las obligaciones con el mercado de valores y con bancos. Sin embargo, esta disminución no se traduce en una mejora en la capacidad del emisor para cubrir su deuda financiera mediante los flujos EBITDA. Así pues, el indicador de deuda financiera sobre el patrimonio se redujo, pasando de 2,40 veces en diciembre de 2022 a 2,17 veces en diciembre de 2023; adicional, su nivel de apalancamiento se mantuvo igual que lo mostrado el año pasado, superando su promedio histórico de los últimos 5 años.
 - **Reducción de los flujos EBITDA que afectó la cobertura de deuda financiera:** El análisis efectuado refleja que los flujos EBITDA de la empresa se vieron afectados debido a la reducción de las ventas en contraste con el aumento de los gastos operaciones. En este punto, cabe aclarar 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. A pesar de esto la afectación en los flujos EBITDA, la empresa mantiene un nivel de cobertura adecuado sobre sus gastos financieros el cual se posiciona en 1,50 veces, siendo superior a su similar del año anterior, efecto explicado por la reducción de este tipo de gastos. Por su parte, a pesar de que la deuda financiera de la empresa se ha reducido, sigue manteniendo un nivel de cobertura de la misma inferior a lo mostrado en diciembre de 2022. Adicionalmente, 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.}
 - **Situación de la emisión:** La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas en su sesión del 25 de enero del 2024 resolvió aprobar el Sexto Programa de emisión de Papel Comercial, por un monto de diez millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000.000,00). A la fecha de corte, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. mantiene vigentes en mercado de valores 5 instrumentos los cuales son: Cuarta Emisión de Obligaciones del Largo Plazo, Quinta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, Sexta Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, Cuarto Programa de Papel Comercial y Quinto Programa de Papel Comercial. Para la presente emisión (Sexto Programa de Papel Comercial) se manejan los resguardos de ley y la Garantía General de Mercado de Valores.

Instrumento Calificado

Sexto Programa de Papel Comercial

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas en su sesión del 25 de enero del 2024 resolvió aprobar el Sexto Programa de emisión de Papel Comercial, por un monto de diez millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000.000,00), 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\$ 10.000.000,00				
Unidad Monetaria:	Dólares de los Estados Unidos de América.				
Características:	Clase	Monto a Emitir	Plazo	Tasa de Interés	Pago de capital
	D	10.000.000,00	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

Atentamente,



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