

## Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.

Comité No: 472-2024	Fecha de Comité: 12 de enero de 2024
Informe con Estados Financieros no auditados al 30 de noviembre de 2023	Quito – Ecuador
Econ. Gabriela Calero	(593) 2323-0541 <a href="mailto:gcalero@ratingspqr.com">gcalero@ratingspqr.com</a>

Instrumento Calificado	Calificación	Revisión	Resolución SCVS
Tercera Emisión de Obligaciones	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

El Comité de Calificación de PCR decidió asignar la calificación de "AAA" a la **Tercera Emisión de Obligaciones de Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A.**, con corte de **información al 30 de noviembre de 2023**. La decisión se fundamenta en la amplia trayectoria del emisor dentro del mercado inmobiliario en la capital del Ecuador. Para la fecha de corte, se observa un indicador de solvencia en mejor posición que su corte comparable y se evidencian menores niveles de deuda financiera, lo cual se refleja en una mejor capacidad de pago para el emisor; sin embargo, los indicadores de liquidez se encuentran estrechos, propio del giro de su negocio. A pesar de que, el sector inmobiliario presenta dificultades; la compañía ha sabido responder de manera oportuna; puesto que, reporta un resultado integral positivo y levemente superior al obtenido en su corte similar anterior.

### Resumen Ejecutivo

- **Posicionamiento en el mercado:** Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A., es una empresa que cuenta con una trayectoria de 21 años en el mercado ecuatoriano, con un alto posicionamiento en la ciudad de Quito. Dentro de sus líneas de negocio se encuentran: Gerencia de proyectos, honorarios por comercialización, honorarios por corretaje inmobiliario, administración de obras, asesoría de servicios especializados. Finalmente, se indica que la entidad constituye un fideicomiso por cada proyecto, mismo que se realiza con inversión propia y a medida de las necesidades del proyecto, se obtiene financiamiento bancario y de terceros.
- **Estrechos indicadores de liquidez:** En los últimos cinco años, el emisor ha contado con los recursos líquidos suficientes para responder de manera oportuna a sus obligaciones inmediatas; pues ha reflejado un indicador de liquidez, en promedio, de 1,24 veces (2018-2022). Sin embargo, para la fecha de corte, la contracción de los activos corrientes, acompañado de un incremento de los pasivos circulantes, provocó una reducción de este indicador, ubicándose por debajo de la unidad (0,34 veces). De igual manera, la razón ácida se posicionó por debajo de su corte similar (0,30 veces). Finalmente, su capital de trabajo cierra en valores negativos (US\$ -2,77 millones).
- **Reducción de los niveles de deuda financiera:** Se reconoce los esfuerzos del emisor para conseguir los recursos necesarios para continuar con sus proyectos inmobiliarios, para lo cual, se ha financiado con el mercado de valores y con entidades bancarias. Para la fecha de corte, se evidencia una contracción interanual de la deuda financiera, sobre todo a largo plazo, lo que se atribuye a la amortización de deuda de sus instrumentos vigentes. Además, se menciona que, la deuda bancaria, en los últimos años, se ha concentrado únicamente en el corto plazo. Finalmente, la mayor reducción de deuda respecto al dinamismo en la generación de flujos ebitda permitió que el emisor mejore su capacidad de pago frente a su corte, de tal manera, el emisor cancelaría sus actuales obligaciones en 5,39 años.
- **Contracción del indicador de apalancamiento:** A nivel histórico, el emisor se ha caracterizado por reflejar un índice de solvencia, en promedio, estable (1,90 veces; 2018-2022). Para la fecha de corte, se distingue un mayor crecimiento proporcional del patrimonio que del pasivo, lo cual favoreció al índice de apalancamiento, pues se reduce en -0,30 veces hasta posicionarse en 2,44.

- **Ligero incremento del resultado integral:** Para la fecha de corte, se evidencia una reducción interanual de los ingresos del emisor, lo cual es congruente con el dinamismo del sector inmobiliario. Sin embargo, sus costos operacionales decrecieron en menor medida, lo que incidió en una reducción de la utilidad bruta y, aunado de un crecimiento de los gastos financieros; la utilidad operativa se mantuvo inferior a lo reportado en su corte comparable. Ahora bien, la contracción de los gastos financieros y el crecimiento de los otros ingresos, especialmente provenientes del arriendo de inmuebles provocaron que el resultado integral del emisor sea positivo y levemente superior a su periodo comparable. Aun así, sus indicadores de rentabilidad disminuyeron.

Atentamente,



Econ. Santiago Coello

**Gerente General**

**Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A.**