	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Jun-26	BBB-py	Estables
Mar-26	BBB-py	Estables
Bonos		
Jun-26	BBB-py	Estables
Mar-26	BBB-py	Estables

FELLER RATE CALIFICA EN "BBB-py" EL NUEVO PROGRAMA DE BONOS DE PROBERIS. TENDENCIA "ESTABLE".

30 JUNE 2026 - ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate calificó en "BBB-py" el nuevo programa de bonos de Proberis S.A.E. (Proberis). La tendencia de la calificación es "Estable".

La calificación "BBB-py" asignada refleja un perfil de negocios "Adecuado" y una posición financiera "Ajustada".

El perfil de negocio "Adecuado" de la compañía refleja su participación en industrias altamente competitivas, sensibles al ciclo y a otros riesgos inherentes a los negocios de desarrollo inmobiliario, hotelero y agrícola. A su vez, incorpora su reciente mayor grado de diversificación, considerando el inicio de operación de las actividades agroindustriales y las ligadas al hotel Hilton Garden Inn Asunción Aviadores del Chaco, bajo una marca con un relevante posicionamiento a nivel global.

La "Ajustada" posición financiera de la entidad se explica, principalmente, por el plan estratégico implementado en los últimos años, el que ha significado relevantes requerimientos de financiamiento externo, presionando los principales indicadores financieros y de liquidez, a la espera de la rentabilización y maduración de los negocios de la compañía.

Al cierre de 2025, los ingresos ascendían a Gs.18.131 millones, reportando un significativo avance del 52,0% respecto a lo registrado en diciembre de 2024. Dicho incremento se explica fundamentalmente por el comienzo de operación de la franquicia hotelera y, en menor medida, por la rentabilización de plantaciones de soja.

Por su parte, la estructura de costos y gastos operacionales alcanzó Gs.14.988 millones a igual periodo, cifra un 201,6% mayor que lo evidenciado al cierre de 2024 (Gs.4.970 millones). Lo anterior se atribuye principalmente a mayores costos por venta, asociados a las nuevas estructuras de negocios, y a mayores gastos por remuneraciones y honorarios, en línea con el significativo incremento de personal producto de la gestión de la franquicia hotelera.

Consecuentemente, a diciembre de 2025, la generación de Ebitda alcanzó Gs.4.406 millones, lo que representa una caída anual del 43,0%. Dicho resultado refleja la menor dilución de costos en comparación a ingresos tanto en el segmento hotelero como en el agrícola, resultante del retraso de la apertura del hotel Hilton Inn, producto de desperfectos eléctricos, y de las cosechas de algodón considerando su costo de cultivo incurrido.

Las inversiones realizadas por la compañía han sido financiadas principalmente a través de préstamos bancarios hipotecarios y, en menor medida, mediante la colocación de bonos corporativos y aportes de capital. Debido a lo anterior, el *stock* de deuda financiera ha presentado una tendencia creciente en los últimos años, alcanzando los Gs.95.293 millones a diciembre de 2025.

Por su parte, el capital patrimonial ha exhibido cambios relevantes en los últimos años producto del aumento de las reservas de revalúo técnico por la tasación del hotel, implicando un relevante aumento del capital patrimonial hasta los Gs.114.547 millones a diciembre de 2022. Posteriormente, se mantuvo en un monto relativamente similar hasta 2024. No obstante, al cierre de 2025, el capital patrimonial ascendió a Gs.149.421 millones, gracias a un nuevo incremento de las reservas de revalúo técnico.

En cuanto a los parámetros crediticios, se observan presiones asociadas principalmente a la menor capacidad de generación de Ebitda del último periodo, dado que aún no se

reflejan por completo las rentabilizaciones del segmento hotelero y de las cosechas agrícolas, particularmente de algodón, las cuales, en conjunto con el mayor nivel de endeudamiento financiero, resultaron en una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda y una cobertura sobre gastos financieros de 21,1 veces y 1,0 veces, respectivamente, a diciembre de 2025, por sobre los rangos evidenciados en periodos previos (10,2 veces y 1,7 veces, en promedio, según el orden mencionado, entre 2022 y 2024).

Actualmente, la compañía se encuentra en proceso de inscripción de un nuevo programa de emisión de bonos por hasta US$1,5 millones. Los fondos por recaudar serían destinados a reestructuración de deudas y al financiamiento de capital operativo de la compañía.

TENDENCIA: ESTABLE

ESENARIO BASE: Considera la rentabilización de las inversiones recientemente realizadas y el término del desarrollo del proyecto Sol City I, lo que supondría un fortalecimiento de la capacidad de generación de fondos, permitiendo el retorno y mantención de índices crediticios en línea con la calificación asignada.

ESCENARIO DE BAJA: Podría darse como consecuencia de la mantención de las presiones evidenciadas en los principales indicadores de solvencia, ante una rentabilización más lenta a lo esperado en el actual plan de inversiones de la compañía, políticas financieras más agresivas y/o un deterioro en las condiciones de mercado por sobre lo presupuestado en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

Contacto: Nicolás González - Tel. 56 2 2757 0400

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión Nacional de Valores o al Banco Central del Paraguay, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.