

|           | CLASIFICACIÓN | PERSP.   |
|-----------|---------------|----------|
| Solvencia |               |          |
| Mar-26    | BBB-py        | Estables |
| Aug-25    | BBB-py        | Estables |
| Bonos     |               |          |
| Mar-26    | BBB-py        | Estables |
| Aug-25    | BBB-py        | Estables |

## FELLER RATE CONFIRMA EN “BBB-py” LA SOLVENCIA Y LOS PROGRAMAS DE BONOS DE PROBERIS.

2 APRIL 2026 - ASUNCIÓN, PARAGUAY

Feller Rate ratificó en “BBB-py” las calificaciones de Proberis S.A.E. (Proberis). La tendencia de la calificación es “Estable”.

La calificación “BBB-py” asignada refleja un perfil de negocios categorizado en “Adecuado” y una posición financiera calificada en “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 las industrias de desarrollo inmobiliario, hotelera 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 de la compañía ascendían a Gs. 18.131 millones, reportando un significativo avance del 52,0% respecto a lo registrado en diciembre de 2024. Dicho incremento se explicaría 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 los Gs. 14.988 millones a igual periodo, cifra un 201,6% mayor a 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 los Gs. 4.406 millones, con 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 asciende a los Gs. 149.421 millones, resultante de un nuevo incremento en las reservas de evalúo 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. Estas, 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).

## TENDENCIA: ESTABLE

---

ESENAIO 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