

# INFORME DE GESTIÓN

30-06-2025

PREDUCA S.A.  
IV EO

## • Introducción

En protección y defensa de los intereses y derechos que colectivamente corresponden a los tenedores de obligaciones, el Art. 167 de la Ley de Mercado de Valores Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero Artículo 9 Sección II, Capítulo I, Título XV de la Codificación de las Resoluciones monetarias, financieras de valores y seguros de la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera para la **Emisión de Obligaciones**, dispone la elaboración **semestral** de un INFORME DE GESTIÓN. Este informe proporciona una visión completa del cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos, también proporciona un overview de la situación financiera en base a los indicadores financieros mínimos exigidos por la JPMF, fundamentados con la información financiera entregada de manera digital por el emisor.

## • Características de la emisión:

<b>EMISIÓN:</b>	Obligaciones al portador
<b>EMISOR:</b>	<b>PREDUCA S.A.</b>
<b>ACTIVIDAD:</b>	ACTIVIDADES DE ENSEÑANZA PRIMARIA
<b>RESOLUCIÓN:</b>	SCVS-INMV-DNAR-2022-00008833
<b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>	Diciembre 19 del 2022
<b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
<b>ASESOR COLOCADOR:</b>	Casa de Valores ADVFIN S.A.
<b>AGENTE PAGADOR:</b>	DECEVALE
<b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b>	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgo S.A.
<b>MONTO Y MONEDA:</b>	US\$ 1,250,000.00
<b>PLAZO:</b>	2520 días
<b>TASA:</b>	9%
<b>GARANTÍA:</b>	General y Específica
<b>DESTINO:</b>	20% cancelar pasivos y obligaciones con el IESS, pago a proveedores; 80% capital de trabajo (adquisición de activos para el giro propio de la empresa.
<b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b>	GR S.A. <b>AA+</b> noviembre/2024
<b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>	GR S.A. <b>AA</b> mayo - 2025

## • Responsabilidad del Emisor

La veracidad de la información (Estados Financieros y Anexos) que sustenta este informe es **responsabilidad del Emisor**, corresponde al **Representante de los Obligacionistas** verificar e informar sobre el cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos contraídos en el contrato de Emisión de Obligaciones.

- **Cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos**

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Myo-25	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	$\geq 1$	1.43	SI
2.13.1.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	$\geq 1.25$	3.96	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activo	$\leq 80\%$	22%	SI

√ **Garantía Específica**

Se constituyó una Garantía Hipotecaria consistente en las instalaciones donde funciona la educación secundaria del colegio Balandra Cruz del Sur, a fin de que sirva como Garantía Específica de la IV Emisión de Obligaciones de PREUCA S.A., constituida a favor del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., y se mantendrá durante la vigencia de la antedicha emisión.

La hipoteca se constituyó sobre los lotes de terrenos identificados como solar y edificación (2) de la manzana (60) con código catastral 037-0060-002-0000-0-0 y el solar y edificación (3) de la manzana (60) con código catastral 037-0060-003-0000-0-0, ubicados en la urbanización Los Olivos, parroquia Tarqui, del Cantón Guayaquil, el valor total de la garantía es \$1,571,378.51, conforme al avalúo practicado por el Ing. Luis E. Barrios M en julio del 2022.

Obligaciones	Cumplimiento
Realizar el pago de impuesto, tasas o cualquier obligación correspondiente al bien hipotecado.	SI CUMPLE
Actualizado a enero 2025	

√ **Cumplimiento en el pago de intereses y amortización de capital**

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor ha cumplido con los pagos correspondientes de acuerdo con el detalle de vencimientos.

√ **Garantía General y Activos Libres de Gravamen**

<b>Fecha Corte:</b>	<b>31-May-25</b>
<b>Num. Cláusula según contrato</b>	<b>2.3</b>
<b>Concepto</b>	<b>\$Usd.</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$13,065,783</b>
(-) Activos Gravados	-\$1,561,154
(-) Activos Diferidos	-\$290,138
(-) Inversiones en acciones	-\$15,108
<b>Total Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$11,199,383</b>
<b>Total Emisiones en Circulación</b>	<b>\$2,828,125</b>
Saldo Emisión de Obligaciones II	\$731,250
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$1,109,375
Saldo Emisión de Obligaciones V	\$987,500
<b>Activo Circulación</b>	<b>Depurado/Obligaciones</b>
	<b>3.96</b>

√ **Principales Indicadores Financieros**

<b>Indicadores</b>	<b>31-Myo-25</b>
Liquidez	3.13
Capital de trabajo	\$2,724,806
Apalancamiento	3.04
Solvencia	2.04
ROE	-9.63%
ROA	-3.17%
Rotación en días de cuentas por cobrar	44 días
Rotación en días de inventario	36 días
Rotación en días de cuentas por pagar	259 días

La compañía presenta un indicador de liquidez sobre la unidad con un capital de trabajo positivo; el apalancamiento se muestra con similares valores a diciembre-2024.

El ROE y ROA se han visto afectados por la pérdida acumulada que totaliza \$414,271.

Los días de rotación de la cartera han tenido una disminución pasando de 167 a 44 días en comparación con diciembre-2024, su rotación de inventario pasó de 18 a 36 días y su rotación de cuentas por pagar presenta una disminución pasando de 828 a 259 días.

## √ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 2,828,125
Patrimonio	\$ 4,301,380
Saldo/Patrimonio	66%
Limite	200%
Cumple	SI

## √ Hechos Relevantes

La emisión presenta una disminución en su calificación pasando de AA+ con fecha noviembre-2024 a AA con fecha mayo-2025, el comité de Globalratings Calificadora de Riesgos S.A. sustenta la calificación debido a:

- La compañía mantuvo una tendencia creciente en el nivel de ingresos desde 2022 hasta el año 2023, sin embargo, para el cierre del año 2024 los ingresos se mantuvieron estables con una variación de 0,01% pasando de USD 5,865 millones en 2023 a USD 5,866 en 2024. Esto, junto con una optimización del costo de ventas permitió un margen bruto positivo en estos últimos años; sin embargo, no se han cubierto los gastos operativos generando pérdidas operativas y netas en esos años. A marzo de 2025 los ingresos ascienden a USD 0,69 millones que en comparación con marzo del año 2024 (USD 1,06 millones) presentan una contracción del 35,13%, lo que lleva a que los flujos de actividades de operación sean negativos, y las necesidades de fondeo se cubrieron mediante deuda con costo. El incremento de la deuda se dio a través de préstamos con terceros y distintas emisiones de obligaciones en el Mercado de Valores, evidenciado en el flujo de financiamiento de cada año. Consecuentemente y junto a revalorización de terrenos el apalancamiento incrementó, ubicándose en 1,72 en 2023 y 2,03 en 2024 y a marzo de 2025 se ubicó en 2,64, todavía niveles manejables.
- Entre 2024 y 2026 se proyecta mayor optimización en el costo de ventas y mayor eficiencia en los gastos de administración y ventas. El escenario de la entidad cambia a partir de un nuevo proyecto de integración de las edificaciones de las secciones de primaria y secundaria, lo que generaría eficiencias en el manejo de la estructura operativa, evidentemente beneficioso para el flujo operativo generando ahorros por cerca de USD 300 mil. Por lo tanto, se proyecta una utilidad operativa positiva a partir de 2025.
- El Emisor llegó a acuerdos con los obligacionistas de la Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta Emisión de Obligaciones, estableciendo que para los dos próximos años se paguen únicamente los intereses por el capital adeudado; y, posteriormente se continúe pagando el capital con la estructura de amortización de cada Emisión de Obligaciones. En reciprocidad por el apoyo a esta propuesta los obligacionistas aceptaron como compensación el incremento de la tasa de interés vigente al 9,25% anual. En este nuevo escenario los flujos proyectados evidencian capacidad para cubrir las obligaciones derivadas del financiamiento proveniente del Mercado de Valores.
- El 27 de diciembre del 2024, el Emisor canceló todos los valores correspondientes a la Tercera Emisión de Obligaciones, con aprobación de la SCVS mediante resolución SCVS-INMV-DNAR-2022-00000037.
- Durante el período de análisis, índice de liquidez fue siempre inferior a la unidad, ubicándose en 0,74 en 2022, 0,49 en 2023 y 0,22 a diciembre 2024.
- La Emisión bajo análisis ha cumplido con las garantías de ley y el límite de endeudamiento presente en su estructuración. No cuenta con garantía específica.

2. En Abril 30 del 2025 se emite el Informe de Auditoria del periodo 2024 por Hansen Holm & Co. Cia Ltda.

En el cual califican la opinión debido a:

### Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2024, la Institución presenta lo siguiente: i) Inadecuada presentación del terreno y edificio de Cruz del Sur como propiedades, debiendo presentarse como activo disponible para la venta por US\$7,482,498; y, ii) Deterioro de terreno donde se encuentra ubicado el edificio Cruz del Sur por US\$982,498.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.
5. Somos independientes de la Institución de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

### Empresa en funcionamiento

7. Llamamos la atención sobre las pérdidas acumuladas por US\$8,930,822 y capital de trabajo negativo por US\$3,306,175, generadas por la Institución al 31 de diciembre del 2024. Adicionalmente, presentan retrasos en las obligaciones con Servicio de Rentas Internas, entre otras. Estas situaciones indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Institución para continuar como empresa en funcionamiento. Los planes de la Administración para mitigar esta situación se describen en la Nota 2. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

### √ Flujo de efectivo

Índices de Control	31-May-25
<b>(=) Utilidad Neta</b>	<b>-414,271</b>
(-) Partidas que No generan Desembolso	125,662
<b>(=) Generación Efectivo</b>	<b>-288,609</b>
<b>Movimientos Operacionales</b>	
<b>Activos (- Fuentes; + Usos)</b>	<b>-652,608</b>
<b>Pasivos (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>-379,985</b>

# INFORME DE GESTIÓN

30-06-2025

<b>(=) Flujo Operativo</b>	<b>-1,321,202</b>
<b>Actividades de Inversión</b>	<b>-2,480,300</b>
<b>(=) Flujo Operativo Neto</b>	<b>-3,801,502</b>
<b>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>3,779,151</b>
<b>(=) Flujo Neto</b>	<b>-22,351</b>
<b>Caja Inicial dic-2024</b>	<b>33,388</b>
<b>Caja Final</b>	<b>11,037</b>

El flujo emitido por la compañía muestra un déficit en su generación de efectivo a mayo del 2025. Realizó inversiones en el periodo por \$2,480,300.

Recibió ingresos financieros por \$4,000,000 solventó pagos de financiamiento por \$220,849.

Se observa una disminución en su flujo final que totaliza \$11,037 en comparación con el cierre del 2024.

## FUENTES:

- Estados Financieros de **PREDUCA S.A.** cortados al 31 de mayo del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de IV Emisión de Obligaciones al portador **PREDUCA S.A.**
- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- La información antes referida es entregada por parte del emisor de manera digital mediante correo electrónico la cual se encuentra certificada por el contador y el representante legal, declarando la veracidad de esta.

## p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

**Ab. Radmila Pandzic Arapov**  
**Presidenta**