

INFORME DE GESTIÓN

30-11-2025



CITYBOX MINI BODEGAS C.A. I 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:**

EMISIÓN:	Obligaciones al Portador
EMISOR:	CITYBOX MINI BODEGAS C.A.
ACTIVIDAD:	Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2024-00015636
FECHA RESOLUCIÓN:	Noviembre 15 del 2024
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR ESTRUCTURADOR:	KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE S.A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 2.000,000.00
CLASE:	A ; B
PLAZO:	1.440 y 1.800 días
TASA:	9.75% ; 10.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	Inversiones y capital de trabajo de la empresa: expansión de la empresa a otras ciudades, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar dicha inversión, pago a proveedores de bienes y servicios varios.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AAA- febrero/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA- agosto/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-Oct-25	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.37	SI
2.13.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	3.25	SI
2.13.4 Cobertura de Gastos Financieros	EBITDA/Gastos Financieros (trimestral Ene-Mar 2025)	≥ 1.50	1.46	NO(1)
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activos Totales	$\leq 80\%$	28%	SI

(1) Se observa una mejora en este resguardo a pesar de no cumplir con el promedio trimestral.

	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25
Ebitda/Gastos Financieros	331,178	376,471	465,855	521,369
	1.38	1.47	1.55	1.58

√ **Garantía Específica**

Según cláusula 2.12 del contrato de emisión de obligaciones celebrado el 1 de septiembre del 2024, se constituyó una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis. Tal hipoteca es a favor del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A sobre instalaciones donde funciona el edificio Citybox Kennedy.

√ **Destino del Recurso**

El emisor mantenía un valor pendiente de reportar \$139,725.06 en su informe anterior, según certificación y soportes los recursos fueron utilizados 100% para capital de trabajo de la empresa.

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

Fecha Corte:	31-oct.-25
Num. Clausula según contrato	2.3
<hr/>	
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$7,388,678
(-) Activos Diferidos	-\$27,008
(-) Activos Gravados	-\$2,003,306
(-) Impugnaciones Tributarias	-\$2,936
Total Activos Libres de Gravamen	\$5,355,428

INFORME DE GESTIÓN

30-11-2025



Total Emisiones en Circulación	\$1,647,477
Emisión de Obligaciones I	\$1,647,477
Obligaciones Circulación/Activos Libres	3.25

√ 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.

√ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31-Oct-25
Liquidez	0.32
Capital de trabajo	\$-742,974
Apalancamiento	3.68
Solvencia	2.68
ROE	4.02%
ROA	1.09%
Rotación en días de cuentas por cobrar	14 días
Rotación en días de cuentas por pagar	77 días

La emisión según prospecto de oferta pública fue aprobada con un indicador de liquidez 0.19, coherente con el propio giro del negocio. En el periodo de revisión la compañía presenta un indicador de liquidez inferior a la unidad, por lo que su capital de trabajo presenta un resultado negativo.

En comparación con diciembre 2024, su rotación de cuentas por no presenta variaciones, mientras que sus cuentas por pagar presentan un aumento pasando de 35 a 77 días.

Debido a que la actividad de la compañía es el alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, no se realiza el cálculo del indicador de Gestión de Inventarios.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 1,647,477
Patrimonio	\$ 2,005,410
Saldo/Patrimonio	82%
Limite	200%
Cumple	SI

√ **Hechos Relevantes**

El emisor nos indica que no poseen hechos relevantes que afecten la posición jurídica, económica o financiera de la compañía.

√ **Flujo de efectivo**

Índices de Control	31-Oct-25
(=) Utilidad Neta	80,527
(-) Partidas que No generan Desembolso	136,175
(=) Generación Efectivo	216,702
<i>Movimientos Operacionales</i>	
Activos (- Fuentes; + Usos)	7,906
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-341,877
(=) Flujo Operativo	-117,269
<i>Actividades de Inversión</i>	
(=) Flujo antes de financiamiento	-130,344
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	-849,102
(=) Flujo Neto	-979,445
Caja Inicial dic-2024	1,017,748
Caja Final	38,303

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un déficit operacional en el mes de octubre del 2025, se realizaron inversiones en el periodo por \$13,074.

Respecto de sus actividades de financiamiento solventó pagos de sus obligaciones bancarias de corto y largo plazo por \$849,102. Se observa una disminución en su saldo final que totaliza \$38,303 en comparación con el cierre del 2024.

INFORME DE GESTIÓN

30-11-2025



FUENTES:

- Estados Financieros de **CITYBOX MINI BODEGAS C.A.** cortados al 31 de octubre del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de I Emisión de Obligaciones al Portador **CITYBOX MINI BODEGAS C.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