

- **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:	MALL DEL SOL S.A.S.
ACTIVIDAD:	ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2020-00002552
FECHA RESOLUCIÓN:	Marzo 9 del 2020
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR COLOCADOR:	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE
CALIFICADORA DE RIESGO:	Pacific Credit Rating S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 12,000,000.00
PLAZO:	2160 días
TASA:	8.5%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	85% para financiar parte del capital de trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y un 15% para inversión en activos fijos.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	PCR S.A. AAA marzo/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	PCR S.A. AAA septiembre/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 Emisión	Concepto	Límite	31-Oct-25	Cumple
3. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Patrimonio	≤ 2.5	0.42	SI
5.1 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	2.42	SI
5.1 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	66.75	SI

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

Fecha Corte: 31-oct.-25
Num. Cláusula según contrato 2.3

Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$89,834,114
(-) Activos Diferidos	-\$1,730,075
Total Activos Libres de Gravamen	\$88,104,039
Total Emisiones en Circulación	\$1,320,000
Saldo Emisión de Obligaciones IV	\$1,320,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	66.75

√ **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	0.56
Capital de trabajo	\$-3,058,457
Apalancamiento	1.68
Solvencia	0.68
ROE	9.43%
ROA	5.61%

Rotación en días de cuentas por cobrar	79 días
Rotación en días de cuentas por pagar	91 días

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 coherente con el propio giro del negocio.

En comparación con octubre del 2024, su rotación de cuentas por cobrar incrementó pasando de 50 a 79 días y al igual que su rotación de cuentas por pagar que paso de 28 a 91 días.

No se calculó el indicador de Gestión de Inventarios debido a que la actividad de la compañía son las actividades de administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

√ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 1,320,000
Patrimonio	\$ 53,442,161
Saldo/Patrimonio	2%
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	5,040,065
(-) Partidas que No generan Desembolso	966,827
(=) Generación Efectivo	6,006,892
Movimientos Operacionales	
Activos (- Fuentes; + Usos)	1,597,561
Pasivos (+ Fuentes; - Usos)	-5,400,816
(=) Flujo Operativo	-991,484
Actividades de Inversión	-247,579
(=) Flujo Operativo Neto	-1,239,063
Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)	842,459

INFORME DE GESTIÓN

30-11-2025



(=) Flujo Neto	-396,605
Caja Inicial dic-2024	505,673
Caja Final	109,068

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra déficit operacional en el mes de octubre del 2025, realizó inversiones en activos fijos por \$247,579, recibió ingresos de financiamiento a largo plazo por \$1,136,994 y solventó pagos de sus vencimientos de sus obligaciones financieras a corto plazo por \$294,536.

Se observa una disminución en su saldo final que totaliza \$109,068 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **MALL DEL SOL S.A.S.** cortados al 31 de octubre del 2025.
- Estados Financieros al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de IV Emisión de Obligaciones al Portador **MALL DEL SOL S.A.S.**
- Contrato de Emisión de Obligaciones.
- El presente informe se elaboró con información digital debidamente suscrita, remitida por el emisor mediante correo electrónico.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta