

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. VIII EPC, 12 I

- **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 Papel Comercial**, dispone la elaboración **mensual** 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:	Papel Comercial al Portador
EMISOR:	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ACTIVIDAD:	Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2025-00001943
FECHA RESOLUCIÓN:	Enero 31 del 2025
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR ESTRUCTURADOR:	Silvercross Casa de Valores S.A.
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE
CALIFICADORA DE RIESGO:	GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 6,000,000.00
PLAZO:	720 días
TASA:	0.00%
GARANTÍA:	General
DESTINO:	Financiar parte del Capital de Trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y para reestructuración de pasivos con costo con instituciones financieras y mercado de valores
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AAA junio - 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA diciembre - 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 Papel Comercial.

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

√ **Compromisos adquiridos**

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Dic-25	Cumple
16.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.25	SI
16.2 Resguardo	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
16.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	2.01	SI
14. Límite de Endeudamiento	Pasivos financieros/Patrimonio Diciembre/2025	≤ 4	2.48	SI (*)

(*) Indicador semestral, base para la verificación junio y diciembre de cada año.

√ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

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

Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$94,718,919
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$579,222
(-) Activos Gravados	-\$3,424,296
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios	-\$22,195,995
(-) Inversiones en acciones	-\$2,780,932
Total Activos Libres de Gravamen	\$65,738,474
Total Emisiones en Circulación	\$32,627,426
Saldo VI Emisión de Obligaciones	\$1,670,000
Saldo VII Emisión de Obligaciones	\$8,750,806
Saldo VI Papel Comercial	\$6,284,178
Saldo VII Papel Comercial	\$4,943,322
Saldo VIII Papel Comercial	\$5,979,120
Saldo IX Papel Comercial	\$5,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	2.01

√ Cumplimiento de amortización de capital

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor no ha tenido vencimientos.

√ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31-Dic-25
Liquidez	0.65
Capital de trabajo	\$-12,704,786
Apalancamiento	4.65

INFORME DE GESTIÓN

31-01-2026

Solvencia	3.65
ROE	0.85%
ROA	0.18%
Rotación en días de cuentas por cobrar	138 días
Rotación en días de inventario	619 días
Rotación en días de cuentas por pagar	112 días

La compañía muestra un indicador de liquidez inferior a la unidad y un capital de trabajo negativo. En comparación con diciembre-2024, su liquidez tuvo una mejora pasando de 0.47 a 0.65. Su apalancamiento presenta una disminución pasando de 5.42 a 4.65.

En comparación con diciembre-2024, la rotación de cuentas por cobrar presenta un aumento pasando de 2 a 138 días, su rotación de inventario pasó de 2461 a 619 días y su rotación de cuentas por pagar disminuyó de 142 a 112 días.

Es importante destacar que la actividad de la compañía es la gerencia y administración de proyectos. Por lo que dentro de sus inventarios se incluye principalmente departamentos, bodegas, suites y otros inmuebles. Así como inmuebles de los proyectos Santana Loft, Ofistore y Bosques del Sol, los cuales han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 32,627,426
Patrimonio	\$ 20,390,728
Saldo/Patrimonio	160%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

La compañía nos informa como hechos relevantes lo siguiente:

- Al corte de la información, se recibió el segundo desembolso por USD 3 millones, y se declararon los puntos de equilibrio del Proyecto Acqua.
- En sesión de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 2 de diciembre del 2025, se resolvió aumentar el capital social suscrito y reformar parcialmente su Estatuto Social.

En cumplimiento de dicha resolución, el 3 de diciembre del 2025 se otorgó la escritura pública del Aumento de Capital Social y Reforma Parcial del Estatuto Social, mediante la cual el capital social suscrito se incrementó en \$1,880,000.00, quedando fijado en \$9,729,333.00. La escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de diciembre del 2025.

La resolución aprobatoria correspondiente por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra actualmente pendiente de emisión, por lo que el proceso se halla en trámite ante el organismo de control.

√ Flujo de caja

Detalle	31-Dic-25
Total Ingresos	11,318,939
Total Egresos Op.	-13,864,753
Flujo Operacional	-2,545,815
Total Inversiones	-3,466,261
Flujo Neto Antes de Financiamiento	-6,012,076
Total Act. Financieras	5,058,152
Flujo Neto	-953,924
Saldo Inicial dic-2024	1,598,372
Flujo Final	644,448

El flujo proporcionado por la compañía muestra un déficit operacional a diciembre del 2025, realizaron inversiones por \$15,312,835 y recibió retorno de las mismas por \$11,846,574.

Respecto a sus actividades de financiamiento, obtuvieron ingresos de mercado de valores y de cartera Factoring por \$50,695,513 y solventó pagos de sus vencimientos financieros y a relacionadas por \$45,637,361.

Se observa una disminución en su flujo final de caja que totaliza \$644,448 en comparación con el cierre del 2024.

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 31 de diciembre del 2025.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de VIII Emisión Papel Comercial.
- Contrato de Emisión Papel Comercial.
- 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