

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. VIII EPC, 13 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

28-02-2026

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Ene-26	Cumple
16.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.28	SI
16.2 Resguardo	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
16.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	1.91	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.

✓ Destino de los Fondos

Durante el mes de enero del 2026, el emisor colocó un total de \$4,750,000.00, según certificación y soportes utilizó el 100% de los valores para pagos dentro del mismo papel comercial y pago a proveedores.

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Fecha Corte:	31-ene.-26
Num. Cláusula según contrato	2.3
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$97,119,160
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$579,222
(-) Activos Gravados	-\$3,422,008
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios	-\$26,660,414
(-) Inversiones en acciones	-\$2,780,932
Total Activos Libres de Gravamen	\$63,676,584
Total Emisiones en Circulación	\$33,284,438
Saldo VI Emisión de Obligaciones	\$837,000
Saldo VII Emisión de Obligaciones	\$9,000,000
Saldo VI Papel Comercial	\$8,216,648
Saldo VII Papel Comercial	\$5,000,000
Saldo VIII Papel Comercial	\$5,230,790
Saldo IX Papel Comercial	\$5,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	1.91

✓ Cumplimiento de 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.

INFORME DE GESTIÓN

28-02-2026

Realizó una transferencia por \$273,330.00 correspondiente al vencimiento del 2 de febrero del 2026, lo que reduce su saldo en circulación que a la fecha totaliza \$5,230,790.

√ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31-Ene-26
Liquidez	0.66
Capital de trabajo	\$-12,667,273
Apalancamiento	4.38
Solvencia	3.38
ROE	2.51%
ROA	0.57%
Rotación en días de cuentas por cobrar	72 días
Rotación en días de inventario	619 días
Rotación en días de cuentas por pagar	129 días

La compañía presenta un indicador de liquidez inferior a la unidad y un capital de trabajo negativo. En comparación con enero-2025, su liquidez tuvo una mejora pasando de 0.36 a 0.66 veces.

Bajo la misma comparación, la rotación de cuentas por cobrar presenta una disminución pasando de 169 a 72 días y su rotación de cuentas por pagar disminuyó de 442 a 129 días.

No se calculó el indicador de rotación de inventarios debido a la ausencia de costo de ventas durante el período ya que no se realizó ninguna venta de inmuebles pertenecientes al inventario. 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	33,284,438
Patrimonio	22,151,889
Saldo/Patrimonio	150%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

La compañía nos informa como hechos relevantes lo siguiente:

- En el mes de enero se declaró el punto de equilibrio de Plaza Soho. La declaratoria de equilibrio en el fideicomiso inmobiliario nos permite activar formalmente el cobro de los honorarios de gerencia establecidos en el contrato, lo cual representa un beneficio directo para la inmobiliaria en términos de flujo y estabilidad financiera. Estos honorarios se registran como ingresos operativos recurrentes durante la ejecución del proyecto, fortaleciendo el EBITDA, mejorando la cobertura de

INFORME DE GESTIÓN

28-02-2026

gastos administrativos y reduciendo la dependencia exclusiva de la utilidad final del proyecto. Esto contribuye a fortalecer la estructura financiera de Pronobis, mejorando sus indicadores y su calidad de gestión.

- 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-Ene-26
Total Ingresos	1,052,450
Total Egresos Op.	-1,480,872
Flujo Operacional	-428,422
Total Inversiones	-95,160
Flujo Neto Antes de Financiamiento	-523,582
Total Act. Financieras	49,126
Flujo Neto	-474,456
Saldo Inicial dic-2025	644,448
Flujo Final	169,992

El flujo proporcionado por la compañía muestra un déficit operacional a enero del 2026, realizaron inversiones por \$717,025 y recibió retorno de las mismas por \$621,864.

Respecto a sus actividades de financiamiento, obtuvieron ingresos de mercado de valores por \$7,581,872 y solventó pagos de intereses y obligaciones de mercado de valores por \$7,532,746.

Se observa una disminución en su flujo final de caja que totaliza \$169,992 en comparación con el cierre del 2025.

INFORME DE GESTIÓN

28-02-2026

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 31 de enero del 2026.
- Estados Financieros al 31 de diciembre del 2025.
- 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