

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. VIII EPC, 14 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

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	28-Feb-26	Cumple
16.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.26	SI
16.2 Resguardo	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
16.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	1.88	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 febrero del 2026, el emisor colocó un total de \$846,510.00, 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:	28-feb.-26
Num. Cláusula según contrato	2.3
Concepto	\$Usd.
Total Activos	\$96,861,608
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$704,690
(-) Activos Gravados	-\$3,424,296
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios	-\$26,175,611
(-) Inversiones en acciones	-\$2,780,932
Total Activos Libres de Gravamen	\$63,776,080
Total Emisiones en Circulación	\$33,837,000
Saldo VI Emisión de Obligaciones	\$837,000
Saldo VII Emisión de Obligaciones	\$9,000,000
Saldo VIII Emisión de Obligaciones	\$8,000,000
Saldo VI Papel Comercial	\$0
Saldo VII Papel Comercial	\$5,000,000
Saldo VIII Papel Comercial	\$6,000,000
Saldo IX Papel Comercial	\$5,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	1.88

√ 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.

√ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	28-Feb-26
Liquidez	1.03
Capital de trabajo	\$959,405
Apalancamiento	4.62
Solvencia	3.62
ROE	0.73%
ROA	0.16%
Rotación en días de cuentas por cobrar	69 días
Rotación en días de inventario	412 días
Rotación en días de cuentas por pagar	112 días

En comparación con febrero del 2025, se observa una mejora en su indicador de liquidez pasando de 0.80 a 1.03 veces. Su capital de trabajo pasó de un valor negativo \$-8,439,129 a positivo \$959,405, lo que refleja una recuperación en la capacidad de cubrir obligaciones de corto plazo.

Bajo la misma comparación, la rotación de cuentas por cobrar presenta una disminución pasando de 131 a 69 días, mientras que las cuentas por pagar disminuyeron de 279 a 112 días. En cuanto a la rotación de inventarios, esta pasó de 0 a 412 días. Esto se debe a que, en febrero del 2025, no se calculó el indicador de rotación de inventarios debido a la ausencia de costo de ventas en el período, ya que no se registraron ventas 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	33,837,000
Patrimonio	20,954,076
Saldo/Patrimonio	161%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

La compañía nos informa como hechos relevantes lo siguiente:

- La declaratoria del punto de equilibrio en Midtown 200 constituye un hito clave, ya que no solo evidencia que el proyecto ha alcanzado un nivel de ventas suficiente para cubrir sus costos, reduciendo el riesgo financiero, sino que además habilita a la compañía a iniciar el cobro de la gerencia de proyectos. Este hecho impacta directamente en los ingresos, al reconocer honorarios por la gestión y administración del desarrollo, fortaleciendo el flujo operativo de la inmobiliaria.

- Por su parte, la emisión de la 8va emisión de obligaciones refleja la capacidad de la empresa para acceder al mercado de valores y diversificar sus fuentes de financiamiento en condiciones favorables, optimizando su estructura de capital. Asimismo, la liquidación del 6to papel comercial demuestra el cumplimiento oportuno de sus compromisos financieros, reforzando su reputación crediticia ante inversionistas y entes de control. En conjunto, estos eventos favorecen a la inmobiliaria a mejorar su liquidez, generar nuevas fuentes de ingreso y consolidar su posicionamiento como un emisor sólido y confiable en el mercado.

La compañía emisora se encuentra en trámite de la resolución aprobatoria correspondiente por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del aumento de capital social, mediante la cual el capital suscrito se incrementó en \$1,880,000.00, quedando fijado en \$9,729,333.00.

√ Flujo de caja

Detalle	28-Feb-26
Total Ingresos	3,017,448
Total Egresos Op.	-2,476,276
Flujo Operacional	541,172
Total Inversiones	-1,289,419
Flujo Neto Antes de Financiamiento	-748,247
Total Act. Financieras	632,167
Flujo Neto	-116,080
Saldo Inicial dic-2025	644,448
Flujo Final	528,368

El flujo proporcionado por la compañía muestra un superávit operacional a febrero del 2026, realizaron inversiones por \$1,919,038 y recibió retorno de las mismas por \$629,619. Respecto a sus actividades de financiamiento, obtuvieron ingresos de mercado de valores por \$17,030.072 y solventó pagos de intereses y obligaciones de mercado de valores por \$16,397,905.

Se observa una disminución en su flujo final de caja que totaliza \$528,368 en comparación con el cierre del 2025.

INFORME DE GESTIÓN

31-03-2026

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 28 de febrero 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