

# INFORME DE GESTIÓN

31-03-2026



## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. VII 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:**

<b>EMISIÓN:</b>	Obligaciones al portador
<b>EMISOR:</b>	<b>PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.</b>
<b>ACTIVIDAD:</b>	administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato
<b>RESOLUCIÓN:</b>	SCVS-INMV-DNAR-2025-00028917
<b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>	septiembre 26 del 2025
<b>REP. OBLIGACIONISTAS:</b>	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
<b>ASESOR COLOCADOR:</b>	Silvercross Casa de Valores S.A.
<b>AGENTE PAGADOR:</b>	Decevale
<b>CALIFICADORA DE RIESGO:</b>	GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.
<b>MONTO Y MONEDA:</b>	US\$ 9,000,000.00
<b>PLAZO:</b>	1.080 ; 1.440 días
<b>TASA:</b>	8.25% ; 8.75% ; TPR + 1.50%
<b>GARANTÍA:</b>	General
<b>DESTINO:</b>	Capital de trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y para reestructuración de pasivos con costo.
<b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b>	GR S.A. <b>AAA</b> septiembre - 2025
<b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>	GR S.A. <b>AAA</b> marzo - 2026

- **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**

# INFORME DE GESTIÓN

31-03-2026

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	28-Feb-26	Cumple
5.1 Resguardos	Activos Reales	$\geq 1$	1.26	SI
5.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		SI
5.3 Resguardos	Activos depurados	$\geq 1.25$	1.88	SI
3.13 Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo /Patrimonio Dic-25	$\leq 4$	2.48	SI (1)

1. Para la base de verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y 31 de diciembre.

## √ Destino de Recursos

Durante el mes de octubre del 2025 y enero del 2026 el emisor colocó un total de \$9,000,000.00, recibió en sus cuentas bancarias \$8,979,973.44, según certificación y soportes utilizó \$7,719,531.55 de los valores para pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y para reestructuración de pasivos con costo.

Quedando pendiente de utilizar \$1,260,441.89 para próximos cortes.

## √ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

<b>Fecha Corte:</b>	<b>28-feb.-26</b>
<b>Num. Cláusula según contrato</b>	<b>2.3</b>
<hr/>	
<b>Concepto</b>	<b>\$Usd.</b>
<b>Total Activos</b>	<b>\$96,861,608</b>
(-) 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
<b>Total Activos Libres de Gravamen</b>	<b>\$63,776,080</b>
<b>Total Emisiones en Circulación</b>	<b>\$33,837,000</b>
Saldo VI Emisión de Obligaciones	\$837,000
Saldo VII Emisión de Obligaciones	\$9,000,000
Saldo VIII Emisión de Obligaciones	\$8,000,000
Saldo VII Papel Comercial	\$5,000,000
Saldo VIII Papel Comercial	\$6,000,000
Saldo IX Papel Comercial	\$5,000,000
<b>Activo Depurado/Obligaciones Circulación</b>	<b>1.88</b>

## √ 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	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 efectivo

Índices de Control	28-Feb-26
<b>(=) Utilidad Neta</b>	<b>152,611</b>
(-) Partidas que No generan Desembolso	15,569
<b>(=) Generación Efectivo</b>	<b>168,180</b>
<b>Movimientos Operacionales</b>	
<b>Activos (- Fuentes; + Usos)</b>	<b>1,002,813</b>
<b>Pasivos (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>589,991</b>
<b>(=) Flujo Operativo</b>	<b>-244,641</b>
<b>Actividades de Inversión</b>	
<b>(=) Flujo Operativo Neto</b>	<b>-1,011,789</b>
<b>Act. Financiamiento (+ Fuentes; - Usos)</b>	<b>895,708</b>
<b>(=) Flujo Neto</b>	<b>-116,081</b>
<b>Caja Inicial dic-2025</b>	<b>644,448</b>
<b>Caja Final</b>	<b>528,367</b>

El flujo de efectivo proporcionado por la compañía emisora muestra un déficit a nivel operativo a febrero del 2026, recibió inversiones por \$767,148.

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 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 VII Emisión de Obligaciones al portador **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.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**