

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. VIII EPC, 15 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**

INFORME DE GESTIÓN

30-04-2026

√ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-Mar-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	1.87	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-mar.-26
Num. Cláusula según contrato 2.3

<u>Concepto</u>	<u>\$Usd.</u>
Total Activos	\$96,311,102
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$704,690
(-) Activos Gravados	-\$3,424,296
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios	-\$26,178,544
(-) Inversiones en acciones	-\$2,780,931
Total Activos Libres de Gravamen	\$63,222,642
Total Emisiones en Circulación	\$33,785,260
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	\$4,948,260
Saldo VIII Papel Comercial	\$6,000,000
Saldo IX Papel Comercial	\$5,000,000
Activo Depurado/Obligaciones Circulación	1.87

√ Cumplimiento de amortización de capital

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

√ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31-Mar-26
Liquidez	0.65
Capital de trabajo	\$-11,321,103

INFORME DE GESTIÓN

30-04-2026

Apalancamiento	4.68
Solvencia	3.68
ROE	-1.17%
ROA	-0.25%
Rotación en días de cuentas por cobrar	86 días
Rotación en días de inventario	617 días
Rotación en días de cuentas por pagar	42 días

En comparación con marzo del 2025, su indicador de liquidez pasó de 0.55 a 0.65 veces. Aunque el índice continúa por debajo de 1, evidencia una recuperación parcial en la capacidad de cubrir obligaciones de corto plazo. De igual manera, el capital de trabajo muestra una mejora al pasar de \$-18,147,293 a \$-11,321,103, reduciendo el déficit de capital de trabajo.

El ROE pasó de 6.52% a -1.17%, mientras que el ROA disminuyó de 1.33% a -0.25%, evidenciando que la compañía generó pérdidas durante el período analizado y afectó negativamente el rendimiento sobre el patrimonio y los activos.

En relación con los indicadores de gestión, la rotación de cuentas por cobrar aumentó de 35 a 86 días, lo que evidencia una recuperación más lenta de la cartera y una mayor presión sobre el flujo de efectivo. Por su parte, la rotación de cuentas por pagar pasó de 89 a 42 días, reflejando una ampliación considerable en los plazos de pago a proveedores y terceros.

En cuanto a la rotación de inventarios, esta pasó de 0 a 617 días. Esto se debe a que, en marzo 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	33,785,260
Patrimonio	20,560,841
Saldo/Patrimonio	164%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

La compañía se encuentra en trámite de la resolución aprobatoria ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros correspondiente al aumento de capital social por un monto de USD 1,880,000.00, quedando fijado en USD 9,729,333.00.

√ Flujo de caja

Detalle	31-Mar-26
Total Ingresos	5,154,338
Total Egresos Op.	-3,844,557
Flujo Operacional	1,309,781
Total Inversiones	-1,704,950
Flujo Neto Antes de Financiamiento	-395,169
Total Act. Financieras	15,325
Flujo Neto	-379,844
Saldo Inicial dic-2025	644,448
Flujo Final	264,603

El flujo proporcionado por la compañía muestra un superávit operacional a marzo del 2026, realizaron inversiones por \$2,334,916 y recibió retorno de las mismas por \$629,966. Respecto a sus actividades de financiamiento, obtuvieron ingresos de mercado de valores por \$18,627,072 y solventó pagos de intereses y obligaciones de mercado de valores por \$18,611,747.

Se observa una disminución en su flujo final de caja que totaliza \$264,603 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 31 de marzo 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

INFORME DE GESTIÓN
30-04-2026

Presidenta