

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

VII EPC, 19 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:

|                                |                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EMISIÓN:</b>                | Papel Comercial 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-2024-00013947                                                                                                                                                 |
| <b>FECHA RESOLUCIÓN:</b>       | Octubre 02 del 2024                                                                                                                                                          |
| <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\$ 5,000,000.00                                                                                                                                                            |
| <b>PLAZO:</b>                  | 720 días                                                                                                                                                                     |
| <b>TASA:</b>                   | 0.00%                                                                                                                                                                        |
| <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 instituciones financieras. |
| <b>CALIF. RIESGO ANTERIOR:</b> | GR S.A. AAA junio - 2025                                                                                                                                                     |
| <b>CALIF. RIESGO ACTUAL:</b>   | 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

31-05-2026

| Cláusula Contrato           | Concepto                                      | Límite                                                     | 30-Abr-26 | Cumple |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 16.1 Resguardos             | Activos Reales                                | $\geq 1$                                                   | 1.27      | SI     |
| 16.2 Resguardo              | Política de dividendos                        | No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora |           | N/A    |
| 16.3 Resguardos             | Activos depurados                             | $\geq 1.25$                                                | 1.89      | SI     |
| 14. Límite de Endeudamiento | Pasivos financieros/Patrimonio Diciembre/2025 | $\leq 4$                                                   | 2.48      | SI (*) |

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

## ✓ Destino de Fondos

Durante el mes de abril del 2026, el emisor colocó de manera revolvente un total de \$451,740.00, según certificación y soportes utilizó \$482,325.00 para capital de trabajo.

## ✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

| Detalle                                                                                                                                                                                                                         | Fecha corte          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                 | 30/04/2026           |
| <b>Total Activos</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>\$ 95,557,825</b> |
| (-) Activos Diferidos o impuestos diferidos                                                                                                                                                                                     | \$ -704,690          |
| (-) Activos Gravados                                                                                                                                                                                                            | \$ -3,424,296        |
| (-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados                                          | \$ -26,456,951       |
| (-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias | \$ -2,780,932        |
| <b>TOTAL ACTIVOS DEPURADOS</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>\$ 62,190,956</b> |
| <b>TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN</b>                                                                                                                                                                                     | <b>\$ 32,935,000</b> |
| Saldo Emisión Papel Comercial VII                                                                                                                                                                                               | \$ 5,000,000         |
| Saldo Emisión Papel Comercial VIII                                                                                                                                                                                              | \$ 5,935,000         |
| Saldo Emisión Papel Comercial IX                                                                                                                                                                                                | \$ 5,000,000         |
| Saldo Emisión de Obligaciones VII                                                                                                                                                                                               | \$ 9,000,000         |
| Saldo Emisión de Obligaciones VIII                                                                                                                                                                                              | \$ 8,000,000         |
| <b>Activos Depurados/Obligaciones en Circulación</b>                                                                                                                                                                            | <b>1.89</b>          |

## ✓ 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

# INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

| Indicadores                 | 30/04/2026  |
|-----------------------------|-------------|
| Liquidez Corriente          | 0.62        |
| Capital de Trabajo          | -11,707,096 |
| Endeudamiento patrimonial   | 3.52        |
| Apalancamiento              | 4.52        |
| Periodo medio de cobranza   | 70          |
| Periodo medio de pago       | 47          |
| Periodo medio de Inventario | 823         |
| ROE                         | 1.58%       |
| ROA                         | 0.35%       |

En comparación con abril del 2025, su indicador de liquidez pasó de 0.57 a 0.62 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 \$-18,924,326 a \$-11,707,096, reduciendo el déficit de capital de trabajo.

En relación con los indicadores de gestión, la rotación de cuentas por cobrar aumentó de 37 a 70 días, lo que evidencia una recuperación más lenta de la cartera. Por su parte, la rotación de cuentas por pagar disminuyó pasando de 54 a 47 días y su rotación de inventario aumentó de 531 a 823 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 | 32,935,000 |
| Patrimonio                        | 21,135,624 |
|                                   |            |
| Saldo/Patrimonio                  | 156%       |
| 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 de cuentas         | 30/04/2026             |
|----------------------------|------------------------|
| (+) Ingresos Operacionales | \$ 7,507,473.00        |
| <b>Total Ingresos</b>      | <b>\$ 7,507,473.00</b> |
| (-) Pagos Proveedores      | \$ -2,580,568.00       |
| (-) Pagos Gastos Operación | \$ -1,456,040.00       |
| (-) Impuestos mensuales    | \$ -579,366.00         |

# INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

|                                                                     |                         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| (-) Otros                                                           | \$ -554,598.00          |
| <b>Total Egresos Op.</b>                                            | <b>\$ -5,170,572.00</b> |
| <b>Flujo Operacional</b>                                            | <b>\$ 2,336,901.00</b>  |
| <b>Total inversiones</b>                                            | <b>\$ -2,228,310.00</b> |
| (-) Capex                                                           | \$ -94,526.00           |
| (-) Otras Inversiones                                               | \$ -2,133,784.00        |
| <b>Flujo Neto Antes de Financiamiento</b>                           | <b>\$ 108,591.00</b>    |
| <b>Actividad de Financiamientos</b>                                 | <b>\$ -447,872.00</b>   |
| (+) Ingresos Relacionadas                                           | \$ 1,732,571.00         |
| (+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores              | \$ 22,778,812.00        |
| (-) Pagos de Capital deuda Financiera                               | \$ -838,991.00          |
| (-) Pagos de Intereses                                              | \$ -1,649,026.00        |
| (-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores                           | \$ -22,471,238.00       |
| <b>Flujo Neto Actividades financieras</b>                           | <b>\$ -339,281.00</b>   |
| <b>Flujo Neto</b>                                                   | <b>\$ -339,281.00</b>   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025) | \$ 644,448.00           |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo            | <b>\$ 305,167.00</b>    |

El flujo proporcionado por la compañía muestra un superávit operacional a abril del 2026, realizaron inversiones por \$2,228,310. Respecto a sus actividades de financiamiento, obtuvieron ingresos de relacionadas y mercado de valores por \$24,511,383 y solventó pagos de intereses, obligaciones financieras y de mercado de valores por \$24,959,255.

Se observa una disminución en su flujo final de caja que totaliza \$305,167 en comparación con el cierre del 2025.

## FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 30 de abril del 2026.
- Estados Financieros al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de VII 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**