

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

VIII EPC, 16 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	30-Abr-26	Cumple
16.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 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	≥ 1.25	1.89	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

Detalle	Fecha corte
	30/04/2026
Total Activos	\$ 95,557,825
(-) 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
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 62,190,956
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 32,935,000
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
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	1.89

✓ Cumplimiento de amortización de capital

En el periodo que comprende el presente informe de gestión, el emisor no registró vencimientos. No obstante, realizó una transferencia por \$65,000.00 correspondiente al vencimiento del 4 de mayo de 2026, lo que redujo el saldo en circulación de la emisión a \$5,935,000.00.

✓ 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
Total Ingresos	\$ 7,507,473.00

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

(-) Pagos Proveedores	\$ -2,580,568.00
(-) Pagos Gastos Operación	\$ -1,456,040.00
(-) Impuestos mensuales	\$ -579,366.00
(-) Otros	\$ -554,598.00
Total Egresos Op.	\$ -5,170,572.00
Flujo Operacional	\$ 2,336,901.00
Total inversiones	\$ -2,228,310.00
(-) Capex	\$ -94,526.00
(-) Otras Inversiones	\$ -2,133,784.00
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ 108,591.00
Actividad de Financiamientos	\$ -447,872.00
(+) 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
Flujo Neto Actividades financieras	\$ -339,281.00
Flujo Neto	\$ -339,281.00
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 644,448.00
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 305,167.00

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 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