

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026



CITYBOX MINI BODEGAS C.A. I 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:**

EMISIÓN:	Obligaciones al Portador
EMISOR:	CITYBOX MINI BODEGAS C.A.
ACTIVIDAD:	Actividades de alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (locales comerciales).
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2024-00015636
FECHA RESOLUCIÓN:	Noviembre 15 del 2024
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESOR ESTRUCTURADOR:	KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA
AGENTE PAGADOR:	DECEVALE S.A.
CALIFICADORA DE RIESGO:	GLOBALRATINGS Calificadora de Riesgos S.A.
MONTO Y MONEDA:	US\$ 2.000,000.00
CLASE:	A ; B
PLAZO:	1.440 y 1.800 días
TASA:	9.75% ; 10.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	Inversiones y capital de trabajo de la empresa: expansión de la empresa a otras ciudades, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar dicha inversión, pago a proveedores de bienes y servicios varios.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AAA- agosto/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA- febrero/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**

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

✓ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Abr-26	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.39	SI
2.13.2 Resguardos	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
2.13.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	3.63	SI
2.13.4 Cobertura de Gastos Financieros	EBITDA/Gastos Financieros (trimestral Ene-Mar 2026)	≥ 1.50	2.50	SI
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo / Activos Totales	$\leq 80\%$	26%	SI

✓ Garantía Específica

Según cláusula 2.12 del contrato de emisión de obligaciones celebrado el 1 de septiembre del 2024, se constituyó una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis. Tal hipoteca es a favor del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A sobre instalaciones donde funciona el edificio Citybox Kennedy.

Obligaciones	Cumplimiento
Realizar el pago de impuesto, tasas o cualquier obligación correspondiente al bien hipotecado. Cancelados al 2026	SI CUMPLE

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Detalle	Fecha corte
	30/04/2026
Total Activos	\$ 7,159,954
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 31,413
(-) Activos Gravados	-\$ 2,003,306
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 5,125,235
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 1,412,461
Saldo Emisión de Obligaciones I	\$ 1,412,461
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	3.63

✓ 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	30/04/2026
Liquidez Corriente	0.12
Capital de Trabajo	-1,250,907.36
Endeudamiento del activo	0.71
Endeudamiento patrimonial	2.47
Apalancamiento	3.47
Periodo medio de cobranza	8
Periodo medio de pago	98
ROE	6.24%
ROA	1.80%

La emisión según prospecto de oferta pública fue aprobada con un indicador de liquidez 0.19, coherente con el propio giro del negocio. En el periodo de revisión la compañía presenta un indicador de liquidez inferior a la unidad, por lo que su capital de trabajo presenta un resultado negativo.

En comparación con el interanual, su rotación de cuentas por no presenta variaciones, mientras que sus cuentas por pagar presentan un aumento pasando de 49 a 98 días.

Debido a que la actividad de la compañía es el alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, no se realiza el cálculo del indicador de Gestión de Inventarios.

✓ **Nivel de Valores en circulación**

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 1,412,461
Patrimonio	\$ 2,061,468
Saldo/Patrimonio	69%
Limite	200%
Cumple	SI

✓ **Hechos Relevantes**

El emisor nos informa que no se han generado hechos relevantes que afecten la situación jurídica, económica o financiera de la empresa.

✓ **Flujo de efectivo**

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026

Detalle de cuentas	30/04/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ 128,595.85
(+) Depreciaciones	\$ 25,265.81
(+) Provisiones	\$ 73,421.41
(=) Generación Efectivo	\$ 227,283.07
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	\$ 51,041.23
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ 57,553.35
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ 26,001.93
(+/-) Aumento (disminución) en otros activos operativos	\$ -10,368.19
(+/-) Aumento (disminución) en otros pasivos operativos	\$ -22,145.86
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	\$ 24,845.91
(-) Compra de propiedades, planta y equipo	\$ -1,241.05
(+) Venta de propiedades, planta y equipo	\$ 26,086.96
(=) Flujo Operativo Neto	\$ 303,170.21
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	\$-291,529.58
(+) Préstamos recibidos	\$ 2,000.00
(-) Pago de préstamos	\$ -244,367.35
(-) Intereses pagados	\$ -49,162.23
(=) Flujo Neto	\$ 11,640.63
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 27,083.90
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 38,724.53

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un superávit operacional en el mes de abril del 2026, sus actividades de inversiones en el periodo totalizan \$24,846.

Respecto de sus actividades de financiamiento solventó pagos de sus obligaciones bancarias y sus intereses por \$293,529.58 y se obtuvo ingresos bancarios de \$2,000.00. Se observa una disminución en su saldo final que totaliza \$38,725 en comparación con el cierre del 2025.

INFORME DE GESTIÓN

31-05-2026



FUENTES:

- Estados Financieros de **CITYBOX MINI BODEGAS C.A.** cortados al 30 de abril del 2026.
- Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025.
- Informes sobre colocación, amortización y redención.
- Prospecto de I Emisión de Obligaciones al Portador **CITYBOX MINI BODEGAS C.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