

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

IX EPC, 14 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-2025-00021386
FECHA RESOLUCIÓN:	Abril 14 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\$ 5,000,000.00
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 septiembre- 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA 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 Papel Comercial.

- **Cumplimiento de los términos, condiciones y demás compromisos**

✓ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-May-26	Cumple
3.16.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.26	SI
3.16.2 Resguardo	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
3.16.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	1.92	SI
3.14. 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
	31/05/2026
Total Activos	\$ 95,619,951
(-) 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	\$ -25,256,961
(-) 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	\$ -2,780,931
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 63,453,074
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 33,000,000
Saldo Emisión Papel Comercial VII	\$ 5,000,000
Saldo Emisión Papel Comercial VIII	\$ 6,000,000
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	1.92

✓ Cumplimiento de amortización de capital

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

✓ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31/05/2026
Liquidez Corriente	0.61
Capital de Trabajo	-12,434,390
Endeudamiento del activo	0.78

Endeudamiento patrimonial	3.58
Apalancamiento	4.58
Periodo medio de cobranza	94
Periodo medio de pago	264
Periodo medio de Inventario	1,029
ROE	0.42%
ROA	0.09%

En comparación con mayo del 2025, su indicador de liquidez pasó de 0.52 a 0.61 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 \$-22,872,764 a \$-12,434,390.

En relación con los indicadores de gestión, la rotación de cuentas por cobrar aumentó de 53 a 94 días, lo que evidencia una recuperación más lenta de la cartera. Por su parte, la rotación de cuentas por pagar aumentó pasando de 68 a 264 días y su rotación de inventario pasó de 664 a 1,029 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	33,000,000
Patrimonio	20,888,484
Saldo/Patrimonio	158%
Limite	200%
Cumple	SI

√ **Hechos Relevantes**

La compañía nos informa como hechos relevantes lo siguiente:

- El sector inmobiliario ecuatoriano mostró señales claras de recuperación y fortalecimiento durante mayo de 2026, impulsado principalmente por mejores condiciones de financiamiento hipotecario, ampliación de plazos de crédito para vivienda, reducción de tasas de interés y una mayor confianza de compradores e inversionistas. Diversos actores del mercado reportaron un incremento en consultas, reservas y expectativas de compra de vivienda, mientras que el sistema financiero evidenció un crecimiento sostenido en la colocación de créditos inmobiliarios durante el primer trimestre de 2026. Adicionalmente, el desarrollo de nuevos proyectos residenciales y de uso mixto en ciudades como Guayaquil, Quito, Samborondón, Cuenca y Machala continúa dinamizando la actividad constructiva y comercial del sector, generando perspectivas favorables para el resto del año. Este entorno contribuye a fortalecer la capacidad de comercialización de los proyectos inmobiliarios, mejorar los flujos futuros esperados de las empresas promotoras y respaldar las proyecciones de crecimiento y generación de ingresos del sector.

En este contexto favorable, PRONOBIS mantiene una posición estratégica mediante el desarrollo de proyectos como Lifestown 2, Piedra del Sol, Greentown Machala y Town Center 2, iniciativas que se espera aporten significativamente al crecimiento de ventas, generación de flujos operativos y fortalecimiento patrimonial de la compañía durante los próximos períodos, alineándose con la tendencia de recuperación observada en el mercado inmobiliario ecuatoriano.

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.

En la revisión de los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025, se menciona una opinión con salvedades.

Fundamentos de la opinión con salvedades

- De acuerdo con el plan de negocios de la Administración, los flujos proyectados de los Fideicomisos Inmobiliario Karibao y Karibao Dos ubicados en el cantón General Villamil Playas podrían no ser suficientes para recuperar los saldos por cobrar a partes relacionadas.

Asunto de énfasis: Al 31 de diciembre del 2025, la compañía mantiene saldos por cobrar con partes relacionadas a corto y largo plazo por US\$7,776,123 y US\$35,478,181, respectivamente y saldos por pagaren el corto plazo por US\$1,844,440.

- Al 31 de diciembre del 2025, existen indicios de deterioro en las inversiones mantenidas en los Fideicomisos: i) Karibao Dos; ii) 100 Business Plaza; y, iii) Parques Ciudad del Río; y, iv) Midtown 100.

Asunto de énfasis: La compañía prepara estados financieros consolidados bajo Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Dado el peso de las inversiones no corrientes, estos deben leerse junto con los estados financieros de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y Subsidiarias, que al 31 de diciembre de 2025 presentan un capital de trabajo negativo de US\$19,053,322 y un patrimonio deudor de US\$30,295,675.

- Al 31 de diciembre de 2025, la compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$15,829,133 y pérdidas acumuladas de US\$2,375,686. Esta situación refleja incertidumbre sobre la capacidad de la compañía para cumplir con sus obligaciones en el corto plazo.

Asunto de énfasis: La Administración de la Compañía ha evaluado integralmente su situación operativa y financiera, y ha definido un conjunto de acciones estratégicas orientadas a fortalecer la sostenibilidad del negocio y asegurar su continuidad como empresa en marcha.

En este contexto, se ha iniciado un proceso de reestructuración de los procesos internos, con el objetivo de evolucionar hacia un modelo operativo más ágil, eficiente y orientado a resultados. Esta transformación contempla la simplificación de flujos, redefinición de responsabilidades clave y la incorporación de prácticas de gestión más dinámicas, lo cual permitirá mejorar la capacidad de respuesta de la organización frente a las condiciones del mercado.

Como eje central de esta reestructuración, la Administración ha priorizado el fortalecimiento de los procesos de ventas y comercialización, reconociendo su impacto directo en la generación de ingresos y flujos de efectivo. Se han rediseñado las estrategias comerciales, incorporando una gestión más activa del pipeline de ventas, segmentación de clientes y seguimiento sistemático de oportunidades de negocio.

Adicionalmente, se ha definido un plan de ventas estructurado, basado en hitos específicos y metas progresivas, que han sido evaluadas como alcanzables bajo un escenario de ejecución disciplinada. Si bien este plan implica un mayor nivel de exigencia operativa y comercial, la Administración considera que es realista y consistente con la capacidad actual y proyectada de la organización. El monitoreo de este plan se realizará de manera continua, permitiendo la adopción oportuna de medidas correctivas en caso de desviaciones.

De forma complementaria, la Compañía cuenta con el respaldo de sus accionistas, quienes han manifestado su disposición de brindar apoyo financiero y estratégico en caso de ser requerido, lo cual fortalece la capacidad de la entidad para hacer frente a sus obligaciones y sostener su operación en el corto y mediano plazo.

En conjunto, estas acciones reflejan un compromiso claro de la Administración con la estabilidad y viabilidad futura de la Compañía, sustentando razonablemente la aplicación del principio de empresa en marcha en la preparación de los estados financieros.

✓ Flujo de caja

Detalle de cuentas	31/05/2026
(+) Ingresos Operacionales	\$ 8,775,353.84
Total Ingresos	\$ 8,775,353.84
(-) Pagos Gastos Operación	\$ -4,526,938.59
(-) Impuestos mensuales	\$ -733,417.62
(-) Impuesto a la renta pagado	\$ -28,537.71
(-) Otros	\$ -557,901.69
Total Egresos Op.	\$ -5,846,795.61
Flujo Operacional	\$ 2,928,558.23
Total inversiones	\$ -2,510,546.84
(-) Capex	\$ -97,046.46
(-) Otras Inversiones	\$ -2,413,500.38
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ 418,011.39
Actividad de Financiamientos	\$ -843,097.70
(+) Ingresos Por Financiamiento Relacionadas	\$ 1,732,571.30
(+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores	\$ 22,992,317.00
(-) Pagos de Capital deuda Financiera	\$ -1,206,035.00
(-) Pagos de Intereses	\$ -1,742,208.00
(-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores	\$ -22,619,743.00
Flujo Neto Actividades financieras	\$ -425,086.31
(-) Pagos Accionistas	
Flujo Neto	\$ -425,086.31
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 644,447.80
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 219,361.49

El flujo proporcionado por la compañía muestra un superávit operacional a mayo del 2026, realizaron inversiones por \$2,510,546.84. Respecto a sus actividades de financiamiento, obtuvieron ingresos de relacionadas y mercado de valores por \$24,724,888.30 y solventó pagos de intereses, obligaciones financieras y de mercado de valores por \$25,567,986.

Se observa una disminución en su flujo final de caja que totaliza \$219,361.49 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

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