

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.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:	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ACTIVIDAD:	Asesoramiento integral, jurídico, económico y financiero de negocios inmobiliarios, investigación de mercado y de comercialización interna; Construcción de todo tipo de edificios residenciales; Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.
RESOLUCIÓN:	SCVS-INMV-DNAR-2025-00024025
FECHA RESOLUCIÓN:	Junio 09 del 2025
REP. OBLIGACIONISTAS:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
ASESORES COLOCADOR:	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\$ 2,500,000.00
CLASE:	A ; B
PLAZO:	1.080 y 1.440 días
TASA:	9.75% ; 10.00%
GARANTÍA:	General y Específica
DESTINO:	100% para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios. No podrán destinarse para la adquisición de acciones u obligaciones vinculadas con el emisor ni destinarse a cancelar pasivos con personas naturales o jurídicas vinculadas en los términos de la Ley de Mercado de Valores.
CALIF. RIESGO ANTERIOR:	GR S.A. AA+ diciembre/2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AA+ junio/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**

√ **Compromisos adquiridos**

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	31-May-26	Cumple
2.13.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.07	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	7.08	SI
2.13.4 Resguardo Voluntario	EBITDA / Gastos Financieros	≥ 1.5 Trimestral Mar-26	-1.99	SI (1)
5. Límite de Endeudamiento	Pasivos con costo/Activo	$\leq 80\%$	44%	SI

- (1) Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5. Se calculará trimestralmente usando periodos anuales móviles. Se ha procedido con la revisión del mayor de Intereses Pagados y no se observa pagos a relacionadas.

√ **Garantía Específica**

El PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. constituye a favor del ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A., una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis sobre el solar y edificación dos de la manzana cuatrocientos treinta y cuatro, ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). Con un área total de 52.871,18 m2. Con código catastral No. 48-0434-002-0-0-0. El valor total de la garantía es \$3,768,776.38, conforme al avalúo practicado por el Ing. Juan Pablo Rizzo Torres en enero del 2025.

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**

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

Detalle	Fecha corte
	31/05/2026
Total Activos	\$ 31,100,875
(-) Activos Diferidos o impuestos diferidos	-\$ 38,392
(-) Activos Gravados	-\$ 1,994,229
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	-\$ 4,278,014
(-) Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-\$ 11,052,602
(-) 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	-\$ 2,000
TOTAL ACTIVOS DEPURADOS	\$ 13,735,639
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 1,941,394
Saldo Emisión de Obligaciones I	\$ 1,941,394
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	\$ 7.08

✓ 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	31-may.-26
Liquidez Corriente	0.63
Capital de Trabajo	-7,898,079.24
Endeudamiento del activo	0.93
Endeudamiento patrimonial	13.57
Apalancamiento	14.57
Periodo medio de cobranza	690
ROE	-76.14%
ROA	-5.23%

La compañía presenta un indicador de liquidez inferior a la unidad, por lo que su capital de trabajo presenta un resultado negativo, lo anterior obedece al giro normal del negocio la emisión fue aprobada con un indicador de 0.52.

En comparación con diciembre del 2025, existe un aumento en los días de rotación de cartera pasando de 65 a 690 días.

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026

✓ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	\$ 1,941,394
Patrimonio	\$ 2,134,398
Saldo/Patrimonio	91%
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

Detalle de cuentas	31/05/2026
(=) Utilidad Neta Periodo	\$ -1,625,138.71
(+) Depreciaciones	\$ 8,947.34
(+) Amortizaciones	\$ 5,551.40
(=) Generación Efectivo	\$ -1,610,639.97
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ -856,003.78
(-/+) Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	\$ 485,882.69
(+/-) Aumento (disminución) en cuentas por pagar	\$ -814,477.69
(-) Intereses pagados	\$ -527,408.78
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	\$ -2,202,588.12
(-) Compra/Construcción de propiedades, planta y equipo	\$ -2,043,153.92
(-/+) Compra/venta de inversiones financieras	\$ -159,434.20
(=) Flujo Operativo Neto	\$ -4,669,231.87
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	\$ 4,717,725.03
(+) Préstamos recibidos	\$ 5,244,652.85
(-) Intereses pagados	\$ -526,927.82
(=) Flujo Neto	\$ 48,493.16
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 19,378.14
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 67,871.30

El estado de flujo de efectivo proporcionado por el emisor muestra un déficit operacional en el mes de mayo del 2026, se realizaron inversiones por \$2,202,588.12 durante el periodo.

INFORME DE GESTIÓN

30-06-2026



Respecto de sus actividades de financiamiento recibió ingresos bancarios por \$5,244,652.85. Se observa un aumento en su saldo final de caja que totaliza \$67,871.30 en comparación con el cierre del 2025.

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS 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 I Emisión de Obligaciones al Portador **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.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. Dayana Cárdenas Barzola
Apoderada Especial