

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

VIII EPC, 18 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 diciembre - 2025
CALIF. RIESGO ACTUAL:	GR S.A. AAA 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 Papel Comercial.

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

✓ Compromisos adquiridos

Cláusula Contrato	Concepto	Límite	30-Jun-26	Cumple
16.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.25	SI
16.2 Resguardo	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
16.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	1.94	SI
14. Límite de Endeudamiento	Pasivos financieros/Patrimonio Junio/2026	≤ 4	2.44	SI (*)

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

✓ Garantía General y Activos Libres de Gravamen

Detalle	Fecha corte
	30/06/2026
Total Activos	\$ 95,739,820
(-) 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	\$ -24,970,441
(-) 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	\$ 63,859,462
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	1.94

✓ Cumplimiento de amortización de capital

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

✓ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	30/06/2026
Liquidez Corriente	0.37
Capital de Trabajo	-20,462,891
Endeudamiento del activo	0.79

Endeudamiento patrimonial	3.71
Apalancamiento	4.71
Periodo medio de cobranza	91
Periodo medio de pago	289
Periodo medio de Inventario	603
ROE	-2.36%
ROA	-0.50%

Los indicadores financieros reflejan una posición de liquidez de corto plazo estructuralmente débil, sostenida por una estructura de capital fuertemente apalancada y por resultados de rentabilidad negativos en el semestre. La liquidez corriente de 0,37 veces y un capital de trabajo negativo de \$20,462,891, la compañía no cuenta con activos corrientes suficientes para cubrir sus obligaciones de corto plazo con recursos propios inmediatos, situación que se ve agravada por el hecho de que una parte relevante del inventario principal corresponde a unidades inmobiliarias hipotecadas en garantía de deuda bancaria, lo que restringe aún más su disponibilidad efectiva como fuente de liquidez.

La estructura financiera continúa mostrando un nivel elevado de apalancamiento. La razón de endeudamiento del activo alcanzó el 78,8%, mientras que la relación pasivo/patrimonio se ubicó en 3,71 veces, reflejando una participación relevante de terceros en el financiamiento de los activos de la compañía. Esta estructura incrementa la exposición a riesgos financieros, particularmente ante aumentos en las tasas de interés, restricciones en el acceso a financiamiento o eventuales dificultades para refinanciar obligaciones.

En la gestión del ciclo operativo, el periodo medio de cobranza de 91 días y el periodo medio de inventario de 603 días reflejan tiempos de conversión relativamente extensos, propios de la naturaleza inmobiliaria del negocio; sin embargo, es el periodo medio de pago de 289 días, evidencia una importante dependencia del financiamiento proporcionado por proveedores, un mecanismo que alivia la posición de caja en el corto plazo pero que no constituye una fuente sostenible de financiamiento en el tiempo.

Finalmente, los indicadores de rentabilidad ROE y ROA registraron valores negativos a junio del 2026, como consecuencia de la pérdida neta acumulada durante el periodo.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	33,000,000
Patrimonio	20,322,572
Saldo/Patrimonio	162%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

La compañía nos informa como hechos relevantes lo siguiente:

- El mercado inmobiliario ecuatoriano atraviesa uno de sus mejores momentos de los últimos años. Las cifras registradas durante los primeros meses de 2026 muestran un crecimiento sostenido en

las reservas de viviendas, una mayor colocación de créditos hipotecarios y un renovado interés de las familias por acceder a una casa propia. Representantes del sector inmobiliario y de la construcción aseguran que este dinamismo responde a una combinación de factores favorables, entre ellos la reducción de tasas de interés, programas estatales de financiamiento y un entorno económico que ha fortalecido la confianza de los compradores.

La expectativa es que, si estas condiciones se mantienen durante el segundo semestre del año, Ecuador podría superar las 40.000 viviendas vendidas en 2026, una cifra que marcaría un importante avance para una industria considerada estratégica para la generación de empleo y el crecimiento económico. Uno de los indicadores más relevantes para medir la salud del mercado inmobiliario es la reserva de viviendas, que representa el compromiso inicial de compra de un inmueble por parte de una familia o inversionista.

Según datos de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (Apive), entre enero y abril de 2026 las reservas netas crecieron un 28% en comparación con el mismo periodo de 2025. Este incremento constituye uno de los más altos registrados en los últimos tres años y refleja un mayor interés de los ecuatorianos por adquirir vivienda. Paulina Viteri, vocera del gremio inmobiliario, explicó que el crecimiento está estrechamente relacionado con mejores condiciones de financiamiento y con políticas públicas que han generado mayor estabilidad para las inversiones. Otro dato relevante es la disminución de las cancelaciones de contratos de compra. Durante abril de 2026, las resciliaciones disminuyeron un 9% respecto al mes anterior y un 15 % en comparación anual, lo que evidencia una mayor consolidación de las operaciones inmobiliarias.

En este contexto favorable, PRONOBIS mantiene una posición estratégica mediante el desarrollo de proyectos como Lifetown 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 periodos, alineándose con la tendencia de recuperación observada en el mercado inmobiliario ecuatoriano.

La Compañía mantenía pendiente la resolución aprobatoria por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros respecto del aumento de capital social por un monto de USD 1,880,000,00. No obstante, dicha aprobación ha sido emitida mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2026-00010326, de fecha 7 de mayo del 2026, quedando fijado en USD 9.729.333,00.

✓ Flujo de caja

Detalle de cuentas	30/06/2026
(+) Ingresos Operacionales	\$ 10,908,351.00
Total Ingresos	\$ 10,908,351.00
(-) Pagos Gastos Operación	\$ -5,056,073.00
(-) Impuestos mensuales	\$ -795,539.00
(-) Participación Empleados	\$ -28,537.71
(-) Otros	\$ -628,876.00
Total Egresos Op.	\$ -6,509,025.71
Flujo Operacional	\$ 4,399,325.29
Total inversiones	\$ -2,887,574.46
(-) Capex	\$ -97,046.46
(-) Otras Inversiones	\$ -2,790,528.00
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ 1,511,750.83
Actividad de Financiamientos	\$ -1,820,114.00
(+) Ingresos Por Financiamiento Relacionadas	\$ 1,112,855.00
(+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores	\$ 22,992,317.00
(-) Pagos de Capital deuda Financiera	\$ -1,369,708.00

INFORME DE GESTIÓN

31-07-2026

(-) Pagos de Intereses	\$ -1,935,835.00
(-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores	\$ -22,619,743.00
Flujo Neto Actividades financieras	\$ -308,363.17
(-) Pagos Accionistas	
Flujo Neto	\$ -308,363.17
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 644,447.80
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 336,084.63

El flujo de caja evidencia una generación operativa positiva de \$4,399,325.29, derivada de ingresos operacionales por \$10,908,351.00 frente a egresos de \$6,509,025.71. La actividad principal de la compañía genera recursos suficientes para cubrir sus costos y gastos corrientes, constituyendo un aspecto favorable dentro de su posición financiera.

Durante el período, destinó \$2,887,574.46 a actividades de inversión, de los cuales el 96,6% correspondió a otras inversiones vinculadas a negocios fiduciarios y proyectos, mientras que \$97,046.46 se destinó a Capex. En cuanto a sus actividades de financiamiento, recibió \$24,105,172.00 correspondiente a relacionadas y mercado de valores, frente a pagos por \$25,925,286.00 correspondientes a capital, intereses y obligaciones bursátiles.

Como resultado, el flujo neto del período fue negativo en \$308,363.17, reduciendo el efectivo y equivalentes de \$644,447.80 a \$336,084.63, equivalente a una disminución del 47,8%. Este deterioro no se origina en la operación, que mantiene una generación positiva de caja, sino principalmente en las necesidades asociadas al servicio y renovación de las obligaciones financieras.

La compañía presenta una capacidad favorable de generación de efectivo desde su operación, pero dicha generación es absorbida en buena medida por su estructura de financiamiento, provocando una reducción significativa de las disponibilidades. Esto mantiene una posición de liquidez inmediata limitada frente al volumen de sus obligaciones financieras y refuerza su dependencia de la renovación de deuda y del acceso continuo al mercado de valores.

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 30 de junio del 2026.
- Estados Financieros Auditados 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