

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

VIII EPC, 19 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	31-Jul-26	Cumple
16.1 Resguardos	Activos Reales	≥ 1	1.18	SI
16.2 Resguardo	Política de dividendos	No repartir dividendo mientras exista obligaciones en mora		N/A
16.3 Resguardos	Activos depurados	≥ 1.25	1.72	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
	31/07/2026
Total Activos	\$ 99,745,046
(-) 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	\$ -25,302,078
(-) 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	\$ 67,533,052
TOTAL DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	\$ 39,332,365
Saldo Emisión Papel Comercial VII	\$ 5,000,000
Saldo Emisión Papel Comercial VIII	\$ 5,832,365
Saldo Emisión Papel Comercial IX	\$ 5,000,000
Saldo Emisión de Obligaciones VII	\$ 9,000,000
Saldo Emisión de Obligaciones VIII	\$ 8,000,000
Saldo Emisión de Obligaciones IX	\$ 6,500,000
Activos Depurados/Obligaciones en Circulación	1.72

✓ Cumplimiento de 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. Además, realizó una transferencia por \$3,700.00 correspondiente al vencimiento del 3 de agosto del 2026, lo que redujo el saldo en circulación de la emisión a \$5,832,365.

✓ Principales Indicadores Financieros

Indicadores	31/07/2026
Liquidez Corriente	0.49
Capital de Trabajo	-15,775,696
Endeudamiento del activo	0.80
Endeudamiento patrimonial	4.00
Apalancamiento	5.00
Periodo medio de cobranza	94
Periodo medio de pago	242
Periodo medio de Inventario	696
ROE	-4.37%
ROA	-0.87%

La posición de liquidez de la compañía evidencia una situación financiera restrictiva en el corto plazo. La liquidez corriente se ubica en 0.49 veces, acompañada de un capital de trabajo negativo de \$15,775,696, lo que significa que los activos corrientes resultan insuficientes para cubrir la totalidad de las obligaciones exigibles en el corto plazo.

La estructura de financiamiento presenta un alto nivel de apalancamiento. Aproximadamente el 80% de los activos se encuentra financiado mediante pasivos, mientras que el endeudamiento patrimonial alcanza 4.00 veces y el apalancamiento total asciende a 5.00 veces el patrimonio. Las inversiones en derechos fiduciarios representan aproximadamente el 37.7% del activo total, mientras que las cuentas por cobrar relacionadas de largo plazo representan el 39.5%. Esta composición limita la capacidad de convertir rápidamente los activos en efectivo y, por tanto, reduce la flexibilidad financiera para atender obligaciones de corto plazo.

En la gestión del ciclo operativo, el período medio de cobranza de 94 días refleja un ciclo de recuperación de cuentas por cobrar relativamente prolongado. Por su parte, el período medio de pago a proveedores de 242 días evidencia un uso significativo del crédito de proveedores como fuente de financiamiento de las operaciones. El período medio de inventario de 696 días, es elevado en términos absolutos, pero resulta razonable dentro del giro inmobiliario, donde el inventario corresponde a proyectos en diferentes etapas de desarrollo, construcción y comercialización.

Finalmente, el ROE de -4,37% evidencia una rentabilidad negativa sobre los recursos aportados por los accionistas, mientras que el ROA de -0,87% indica que los activos de la compañía no generaron, durante el período analizado, un rendimiento suficiente para alcanzar una utilidad neta positiva.

√ Nivel de Valores en circulación

Detalle	Valores
Saldo de emisiones en circulación	39,332,365
Patrimonio	19,929,998
Saldo/Patrimonio	197%
Limite	200%
Cumple	SI

√ Hechos Relevantes

INFORME DE GESTIÓN

31-08-2026

La compañía llevó a cabo dos procesos de aumento de capital social suscrito, aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas y posteriormente autorizados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El primer aumento, aprobado en sesión de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del 3 de junio de 2026 y autorizado mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-2026-00015060 del 13 de julio de 2026, se aprobó el aumento de capital por \$1,200,000, mediante la cual el capital suscrito se incrementó en \$10,929,333. La escritura pública correspondiente fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 16 de julio del 2026.

Posteriormente, se aprobó un segundo aumento de capital, autorizado mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-2026-00016484 del 28 de julio del 2026, por \$8,169,034. La escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 30 de julio de 2026.

Como resultado de ambos procesos, el capital social suscrito de la compañía asciende a \$19,098,367.

✓ Flujo de caja

Detalle de cuentas	31/07/2026
(+) Ingresos Operacionales	\$ 11,831,719.00
Total Ingresos	\$ 11,831,719.00
(-) Pagos Gastos Operación	\$ -6,214,438.00
(-) Impuestos mensuales	\$ -1,158,888.00
(-) Participación Empleados	\$ -28,537.71
(-) Otros	\$ -1,773,393.00
Total Egresos Op.	\$ -9,175,256.71
Flujo Operacional	\$ 2,656,462.29
Total inversiones	\$ -3,625,602.46
(-) Capex	\$ -97,046.46
(-) Otras Inversiones	\$ -3,528,556.00
Flujo Neto Antes de Financiamiento	\$ -969,140.17
Actividad de Financiamientos	\$ 4,346,585.00
(+) Ingresos Por Financiamiento Relacionadas	\$ 1,173,355.00
(+) Ingresos Por Financiamiento de Mercados de Valores	\$ 29,548,995.00
(-) Pagos de Capital deuda Financiera	\$ -1,537,708.00
(-) Pagos de Intereses	\$ -1,994,001.00
(-) Pagos de Obligaciones Mercado Valores	\$ -22,844,056.00
Flujo Neto Actividades financieras	\$ 3,377,444.83
(-) Pagos Accionistas	
Flujo Neto	\$ 3,377,444.83
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo (2025)	\$ 644,447.80
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 4,021,892.63

El flujo de caja evidencia una generación operativa positiva de \$2,656,462.29, resultado de ingresos operacionales por \$11,831,719.00 frente a egresos operacionales de \$9,175,256.71. Este resultado refleja una capacidad positiva de generación de efectivo a partir de las actividades propias del giro del negocio, aunque resulta insuficiente para cubrir por sí sola los requerimientos de inversión y financiamiento registrados durante el período.

La actividad de inversión presenta un flujo neto negativo de \$3,625,602, explicado principalmente por la colocación de recursos en proyectos inmobiliarios y derechos fiduciarios por \$3,528,556, mientras que los desembolsos de capital (capex) destinados a activos fijos ascendieron a \$97,046. La inversión

en proyectos inmobiliarios y derechos fiduciarios concentra el 97.3% del total invertido durante el período, evidenciando que la mayor parte de los recursos destinados a inversión estuvo orientada al desarrollo y fortalecimiento de activos vinculados directamente con el modelo de negocio de la compañía.

La actividad de financiamiento registró un flujo neto positivo de \$4,346,585, resultado de ingresos por financiamiento de \$30,722,350, frente a egresos por \$26,375,765. En consecuencia, el flujo neto del período fue positivo por \$3,377,444.83, permitiendo incrementar el efectivo y equivalentes de \$644,447.80 al inicio del período a \$4,021,892.63 al cierre de julio.

La posición de liquidez observada al cierre del período no se sustenta únicamente en la generación interna de efectivo, sino también en la capacidad de la compañía para acceder, renovar y administrar oportunamente sus fuentes de financiamiento. Esta combinación ha contribuido a fortalecer la disponibilidad de recursos y a sostener la capacidad de la compañía para atender sus compromisos financieros y operativos en el corto plazo.

FUENTES:

- Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** cortados al 31 de julio 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