APROBADO
LISETTE MARLENE CAMPOSANO CASTRO
Firmado digitalmente por LISETTE MARLENE CAMPOSANO CASTRO

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MONTO DE LA EMISIÓN: US$ 9´000.000,00

CLASE	K	L	M	N
PLAZO	1.080 DÍAS	1.080 DÍAS	1.440 DÍAS	1.440 DÍAS
TASA DE INTERÉS	FIJA ANUAL 8,25%	TPR + 1,50%	FIJA ANUAL 8,75%	TPR + 2,00%
PAGO DE INTERÉS	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL
AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL
PERIODO DE GRACIA	360 DÍAS	360 DÍAS	360 DÍAS	360 DÍAS
GARANTÍA	GENERAL	GENERAL	GENERAL	GENERAL
DESTINO DE LOS RECURSOS	MEJORAR LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE LA EMPRESA, DESTINANDO LOS RECURSOS QUE SE GENEREN PARA 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.			

CALIFICACIÓN DE RIESGOS: AAA

SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV
ESTRUCTURADOR Y COLOCADOR

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.
CALIFICADORA DE RIESGOS

ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC Y ASOCIADOS S.A.
REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

DEPÓSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES DECEVALE
AGENTE PAGADOR

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la emisión de obligaciones y el contenido del prospecto, autorizó a la Oferta Pública y dispuso la inscripción de la emisión en el Catastro Público del Mercado de Valores, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00028917 con fecha 26 de septiembre de 2025.

La aprobación del prospecto, no implica, de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la emisión.

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL 4

1.1 RAZÓN SOCIAL 4
1.2 NÚMERO DEL RUC 4
1.3 DOMICILIO, DIRECCIÓN, TELÉFONO Y FAX DE LA OFICINA PRINCIPAL Y LAS SUCURSALES 4
1.4 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL 4
1.5 PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA 4
1.6 OBJETO SOCIAL 4
1.7 CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO Y PAGADO 4
1.8 NUMERO DE ACCIONES, CLASE, VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN Y SERIES 4
1.9 PRINCIPALES ACCIONISTAS 5
1.10 PRINCIPALES ADMINISTRADORES, REPRESENTANTES LEGALES Y DIRECTORES DE LA COMPAÑÍA 5
1.11 NUMERO DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS 5
1.12 REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 191 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES 5
1.13 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES 6
1.14 COSTOS DE LA EMISIÓN 7
1.15 ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA 8

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR 9

2.1 DESCRIPCION DEL ENTORNO ECONOMICO EN EL QUE DESARROLLA SUS ACTIVIDADES Y EL DESEMPEÑO DE LA EMPRESA EN EL SECTOR QUE PERTENECE 9
2.2 PRINCIPALES LINEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA 15
2.3 DESCRIPCION DE LAS POLITICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO 18
2.4 DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS 19
2.5 FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y OFERTA PÚBLICA 19

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN 21

3.1 FECHA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS QUE RESOLVIÓ LA EMISIÓN 21
3.2 MONTO DE LA EMISIÓN 21
3.3 UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN 21
3.4 CLASE Y PLAZO 21
3.5 NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE CADA CLASE 21
3.6 INDICACIÓN DE SER A LA ORDEN O AL PORTADOR 21
3.7 PERIODICIDAD DEL PAGO DE INTERESES 21
3.8 TASA DE INTERES Y FORMA DE REAJUSTE 21
3.9 FORMA DE CÁLCULO 21
3.10 FECHA A PARTIR DEL CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES EMPIEZA A GANAR INTERESES 21
3.11 INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE CUPONES 22
3.12 FORMA DE CANCELACIÓN DE INTERESES 22
3.13 AMORTIZACION DEL CAPITAL. 22
3.14 FORMA DE CANCELACION DEL CAPITAL 23
3.15 AGENTE PAGADOR Y LUGAR DE PAGO 23
3.16 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS 24
3.17 RESUMEN DEL CONVENIO DE REPRESENTACIÓN 24
3.18 SISTEMA DE COLOCACIÓN 24
3.19 CONTRATO DE UNDERWRITING 24

3.20 RESCATES ANTICIPADOS 24
3.21 AGENTE ASESOR Y COLOCADOR 24
3.22 OBJETO Y DESTINO DE LOS RECURSOS A CAPTAR 24
3.23 RESGUARDOS A LOS QUE SE OBLIGA EL EMISOR 25
3.24 DETALLE DE LOS ACTIVOS LIBRES DE TODO GRAVAMEN CON SU RESPECTIVO VALOR 25
3.25 CALIFICADORA DE RIESGOS 25
3.26 CALIFICACIÓN OTORGADA 25
3.27 DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTICULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES 26

4. INFORMACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA 27

4.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LOS TRES ULTIMOS AÑOS 27
4.2 ESTADOS FINANCIEROS A AGOSTO DEL 2025 27
4.3 ANALISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 29
4.4 INDICADORES FINANCIEROS 35
4.5 DETALLE DE LAS CONTINGENCIAS EN LAS CUALES EL EMISOR SEA GARANTE O FIADOR DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, CON LA INDICACIÓN DEL DEUDOR Y EL TIPO DE VINCULACION 35
4.6 DETALLE DE LAS PRINCIPALES INVERSIONES 36
4.7 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS CON INDICACIÓN DE LAS INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA REALIZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONÓMICO. 36
4.8 OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS. 37
4.9 ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y CAJA TRIMESTRALES PARA EL PLAZO DE LA EMISIÓN 37

5. DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA 44

6. DECLARACIÓN JURAMENTADA DE LOS ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN 45

7. ANEXOS 100

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 101

ANEXO 2: CERTIFICADO DEL CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO A EMITIR 268

ANEXO 3: OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS. 269

ANEXO 4: INFORME DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGOS 348

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 RAZÓN SOCIAL

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

1.2 NÚMERO DEL RUC

0991389792001

1.3 DOMICILIO, DIRECCIÓN, TELÉFONO Y FAX DE LA OFICINA PRINCIPAL Y LAS SUCURSALES

Oficina Principal

Provincia:	Guayas
Cantón:	Guayaquil
Dirección:	Av. Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantia González
Teléfono:	(04) 2158555
Fax:	(04) 2158556
Correo electrónico:	amancero@pronobis.com.ec
Página Web:	www.pronobis.com.ec

Sucursales

Provincia:	Guayas
Ciudad:	Guayaquil
Dirección:	Av. Juan Tanca Marengo Edificio Mall del Sol local A55
Teléfono:	(04) 2158555

Provincia:	Guayas
Ciudad:	Guayaquil
Dirección:	Ciudadela Puerto Santa Ana Edificio Bellini I-II local 3
Teléfono:	(04) 2158555

1.4 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se constituyó como compañía anónima, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abogado Alberto Moya Flores, el 5 de marzo de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 7 de abril del mismo año.

1.5 PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA

El plazo tiene actual existencia jurídica y su plazo social concluye el 7 de abril del 2047.

1.6 OBJETO SOCIAL

El principal objeto de la compañía es la compra, venta, arrendamiento, administración, corretaje, permuta y agenciamiento de bienes inmuebles, a la promoción y construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., así como de cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles.

1.7 CAPITAL AUTORIZADO, SUSCRITO Y PAGADO

Capital Autorizado	No tiene la compañía
Capital Suscrito	US$ 5.350.800,00
Capital Pagado	US$ 5.350.800,00

1.8 NUMERO DE ACCIONES, CLASE, VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN Y SERIES

Número de Acciones:	5´350.800,00
Clase:	Ordinarias y nominativas
Valor Nominal de cada acción:	1.00 dólares

1.9 PRINCIPALES ACCIONISTAS

Identificación	Nombre	País de origen	Capital	% Participación
0992697520001	Beauport S.A.	Ecuador	5.350.797,00	100,00%
0992781300001	Vindelcorp S.A.	Ecuador	3,00	0,00%
TOTAL			**5.350.800,00**	**100,00%**

1.10 PRINCIPALES ADMINISTRADORES, REPRESENTANTES LEGALES Y DIRECTORES DE LA COMPAÑÍA

CONSORCIO NOBIS S.A.S.
Presidente Ejecutivo

CONSORCIO NOBIS S.A.S.
Presidente

1.11 NUMERO DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS

La compañía cuenta con 94 empleados.

1.12 REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 191 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES

La compañía mantiene las siguientes vinculaciones por administración y propiedad.

Empresas vinculadas a Consorcio Nobis S.A.S.

Tipo de vinculación	Número de RUC	Razón social de la compañía	Función en la compañía
Gestión	0993375812001	Unax Representaciones S.A.S.	Gerente General
Gestión	0990026327001	Rafica S.A.	Presidente
Gestión	0990009198001	Maria Teresa S.A.	Presidente
Gestión	0990009171001	Victoria S.A.	Presidente
Gestión	0992781300001	Vindelcorp S.A.	Presidente
Gestión	0992697520001	Beauport S.A.	Presidente
Gestión	0991413243001	Hacienda San Rafael (H.S.R.) S.A.S.	Presidente
Gestión	0991413243001	Hacienda San Rafael (H.S.R.) S.A.S.	Gerente General
Gestión	0992342072001	Braslav S.A.	Presidente
Gestión	0993392932001	Paramount Plantain Farms S.A.S.	Presidente
Gestión y Propiedad	0993393308001	Serviteces S.A.S.	Gerente y Accionista
Gestión	0992350091001	Ecoelectric S.A.	Presidente
Gestión	0992238674001	Tecnobis S.A.	Gerente General
Gestión	0992238674001	Tecnobis S.A.	Presidente Ejecutivo
Gestión	0991274545001	Inmobiliaria Del Sol S.A. Mobilsol	Presidente
Gestión	0991274545001	Inmobiliaria Del Sol S.A. Mobilsol	Gerente General
Gestión	0993032158001	Pachakay S.A.S.	Presidente
Gestión	0993032158001	Pachakay S.A.S.	Gerente General
Gestión	0990005419001	Compania Azucarera Valdez S.A.	Presidente Ejecutivo
Gestión	0990005419001	Compania Azucarera Valdez S.A.	Presidente
Gestión	0992562420001	Wulfbi S.A.S.	Presidente
Gestión	0992562420001	Wulfbi S.A.S.	Gerente General
Gestión	0990788766001	Codana S.A.	Presidente
Gestión	0993386854001	Mall Del Sol Mallsol S.A.S.	Presidente
Gestión	0993389798001	Turboelectric S.A.S.	Presidente
Gestión	0993389798001	Turboelectric S.A.S.	Presidente Ejecutivo
Gestión	0992788011001	Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S.A.	Presidente
Gestión	0993061069001	Ecuarealtor S.A.	Presidente
Gestión	0991274545001	Inmobiliaria Del Sol S.A. Mobilsol	Presidente Ejecutivo

Empresas vinculadas a Beauport S.A.

Tipo de vinculación	Número de RUC	Razón social de la compañía	Función en la compañía
Propiedad	0990005419001	Compania Azucarera Valdez S.A.	Accionista
Propiedad	0991233075001	Electroquil S.A.	Accionista
Propiedad	0991271880001	Granrio S.A.S.	Accionista
Propiedad	0991391193001	Landuni S.A.	Accionista
Propiedad	0991274545001	Inmobiliaria Del Sol S.A. Mobilsol	Accionista
Propiedad	0991382003001	Carbogas S.A.	Accionista
Propiedad	0991413243001	Hacienda San Rafael (H.S.R.) S.A.S.	Accionista
Propiedad	0991409068001	Consorcio Nobis S.A.S.	Accionista
Propiedad	0991412980001	Social Deal Socialdeal S.A.	Accionista
Propiedad	0992238674001	Tecnobis S.A.	Accionista
Propiedad	0991429360001	Manhost S.A.	Accionista
Propiedad	0992312378001	Marisabelcorp S.A.S.	Accionista
Propiedad	0992562420001	Wulfbi S.A.S.	Accionista
Propiedad	0992342072001	Braslav S.A.	Accionista
Propiedad	0992528028001	Corphidro S.A.	Accionista
Propiedad	0992350091001	Ecoelectric S.A.	Accionista
Propiedad	0992596473001	Naracorp S.A.S.	Accionista
Propiedad	0992788011001	Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S.A.	Accionista
Propiedad	0992781300001	Vindelcorp S.A.	Accionista
Propiedad	0992937041001	Asesoría, Consultoría y Fiscalización "Droncat" S.A.	Accionista
Propiedad	0993386854001	Mall Del Sol Mallsol S.A.S.	Accionista
Propiedad	0993032158001	Pachakay S.A.S.	Accionista
Propiedad	0993375812001	Unax Representaciones S.A.S.	Accionista
Propiedad	0993076597001	Centro Logistico Centrologduran S.A.	Accionista
Propiedad	0993316954001	Honey Fruits Exportadora Honeyfruits S.A.S.	Accionista
Propiedad	0993392932001	Paramount Plantain Farms S.A.S.	Accionista

Empresas vinculadas a Vindelcorp S.A.

Tipo de vinculación	Número de RUC	Razón social de la compañía	Función en la compañía
Propiedad	0991409068001	Consorcio Nobis S.A.S.	Accionista
Propiedad	0991271880001	Granrio S.A.S.	Accionista
Propiedad	0992238674001	Tecnobis S.A.	Accionista
Propiedad	0992697520001	Beauport S.A.	Accionista
Propiedad	0992312378001	Marisabelcorp S.A.S.	Accionista
Propiedad	0992562420001	Wulfbi S.A.S.	Accionista
Propiedad	0992596473001	Naracorp S.A.S.	Accionista
Propiedad	0992788011001	Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S.A.	Accionista
Propiedad	0993032158001	Pachakay S.A.S.	Accionista

1.13 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES

La compañía posee participación en el capital en la siguientes sociedades.

RUC	Razón social	Monto de capital suscrito	% de participación
0992350091001	Ecoelectric S.A.	$ 1,00	0,00%
0992342072001	Braslav S.A.	$ 102.398,00	100,00%

1.14 COSTOS DE LA EMISIÓN

COSTOS	% COMISIÓN	MONTO (US$)
Asesoría Financiera y Legal	0,156%	14.000
Comisión Colocación	0,500%	45.000
Comisión Bolsa de Valores	0,090%	8.100
Calificación de Riesgo (1)	0,152%	13.700
Representante de los Obligacionistas (2)	0,111%	10.000
Decevale por desmaterialización	0,050%	4.500
Decevale como Agente Pagador	0,010%	900
Gastos Varios(3)	0,028%	2.500
Mantenimiento de Inscripción Bolsa de Valores (4)	0,175%	15.750
Inscripción Mercado de Valores (5)	0,028%	2.500
TOTAL COSTOS	**1,299%**	**116.950**

(1) El valor incluye la calificación inicial y el valor por las actualizaciones semestrales

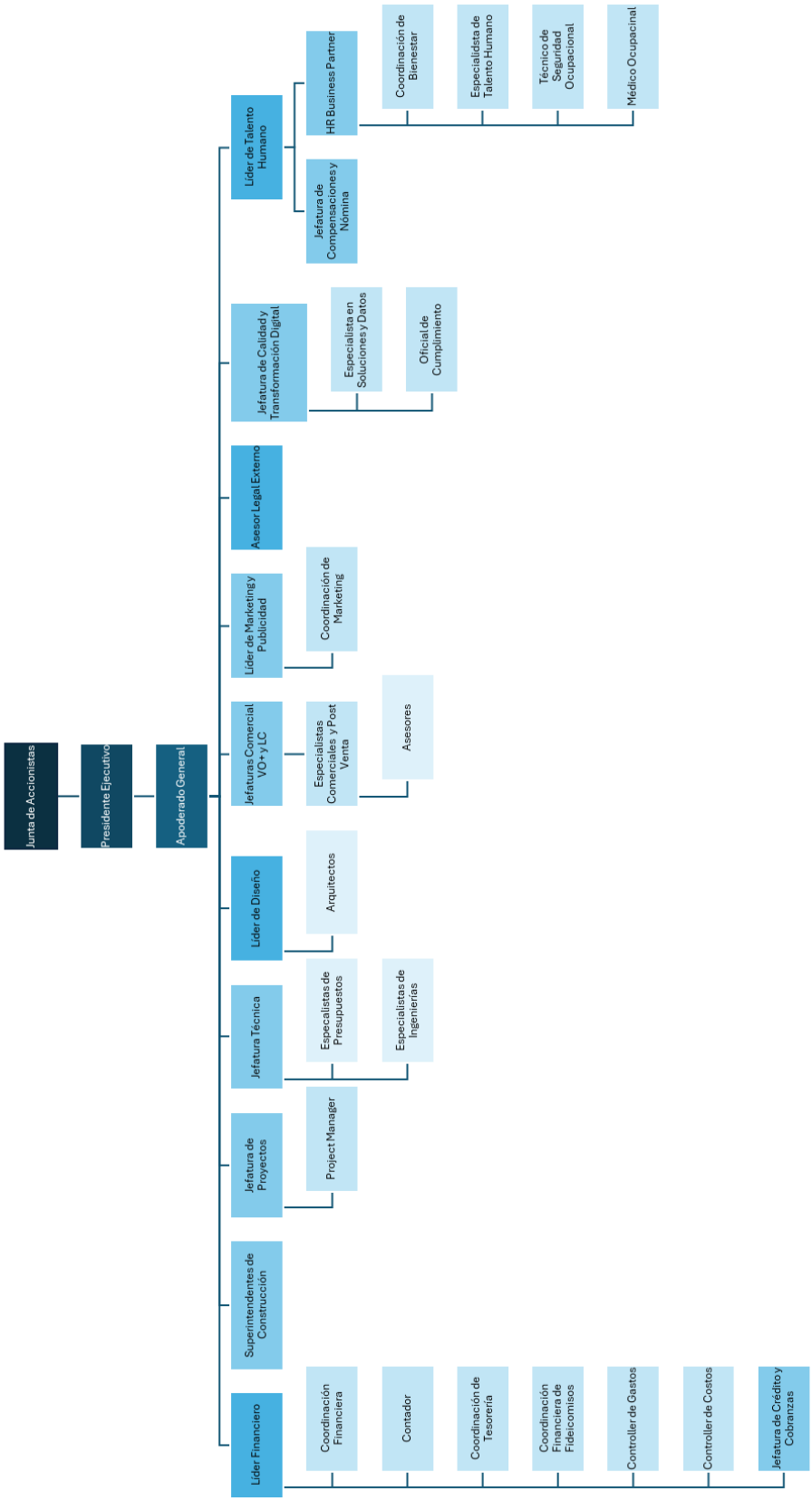
(2) Pagaderos US$ 2500 anuales durante el tiempo que dura la emisión

(3) Incluye gastos notariales

(4) Por concepto de mantenimiento de incripción en la Bolsa de Valores se paga de manera anual 0,175% sobre el monto de las emisiones en circulación, hasta por un valor máximo de $25.000

(5) Por concepto de inscripción se debe cancelar a la Superintendencia de Companías Valores y Seguros el 0,05% del monto total de la emisión hasta un monto máximo de $2,500

1.15 ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA



2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

2.1 DESCRIPCION DEL ENTORNO ECONOMICO EN EL QUE DESARROLLA SUS ACTIVIDADES Y EL DESEMPEÑO DE LA EMPRESA EN EL SECTOR QUE PERTENECE

En 2024, la economía ecuatoriana experimentó una contracción del 2,0% en su Producto Interno Bruto (PIB). Este retroceso estuvo influenciado por la caída del consumo de los hogares en un 1,3%, la reducción del gasto público en un 1,2% y la disminución del 3,8% en la formación bruta de capital fijo (FBKF). No obstante, las exportaciones lograron un crecimiento anual del 1,8%, contribuyendo a mitigar parcialmente la desaceleración económica. A su vez, las importaciones aumentaron en un 1,7%.

En cuanto a la evolución sectorial, cinco de los veinte sectores analizados mostraron crecimiento anual:

- Agricultura, ganadería y silvicultura: 3,1%
- Actividades financieras y de seguros: 1,3%
- Actividades inmobiliarias: 1,3%
- Salud y asistencia social: 0,3%
- Manufactura de productos alimenticios: 0,2%

El comportamiento de la economía en 2024 estuvo marcado por diversos desafíos derivados de factores internos y externos que afectaron su dinámica macroeconómica. Entre los elementos más influyentes se destacan la crisis de seguridad, el cierre progresivo de los pozos petroleros del Bloque 43-ITT, la incertidumbre política frente al proceso electoral de 2025 y la sequía más severa registrada en seis décadas. Las pérdidas derivadas de los cortes de energía relacionados con la sequía alcanzaron los USD 1.916 millones, impactando el PIB en un -1,4%. Los sectores más perjudicados por estos cortes fueron el comercio, con pérdidas de USD 763,1 millones; la manufactura, con USD 380,2 millones; y los servicios, con USD 374,1 millones.

Desde una perspectiva interanual, el cuarto trimestre de 2024 mostró una reducción del 0,9% en comparación con el mismo periodo de 2023, principalmente debido a la caída en la FBKF (-2,6%), el gasto gubernamental (-0,8%) y el aumento de las importaciones en un 3,7%. Por otro lado, las exportaciones registraron un incremento del 3,5% interanual, y el consumo de los hogares presentó una leve recuperación del 0,2%.

Por otro lado, la actividad económica evidenció una ligera recuperación en el cuarto trimestre de 2024 respecto al periodo anterior, con un crecimiento del 1,3%, impulsado por el buen desempeño de la FBKF (3,0%), las exportaciones (2,6%) y el consumo de los hogares (1,5%). Las importaciones también reflejaron un avance del 3,1%.

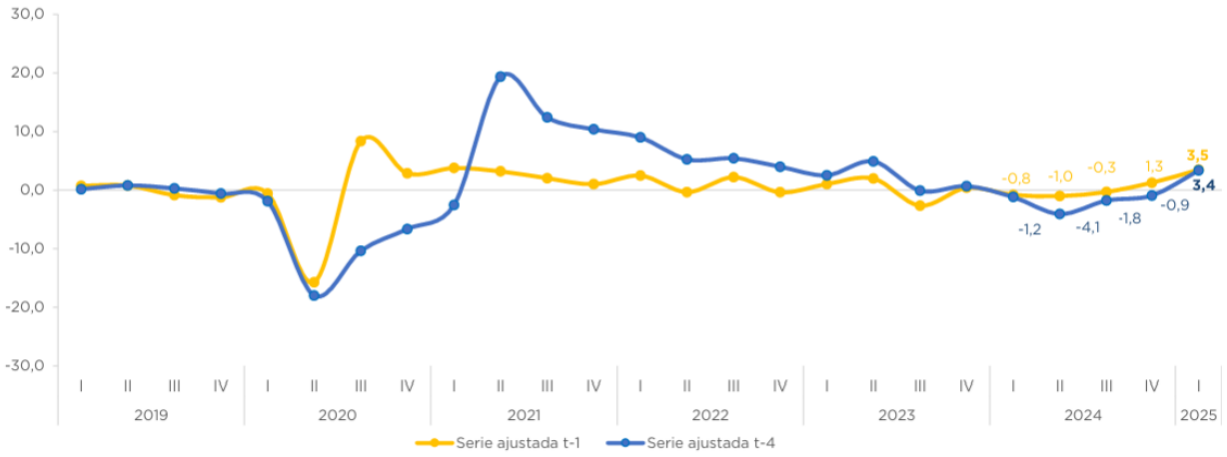
Ya en el primer trimestre de 2025, la economía ecuatoriana mostró señales claras de reactivación, registrando un crecimiento interanual del 3,4% y una expansión trimestral del 3,5% respecto al cuarto trimestre de 2024. Este desempeño estuvo sustentado principalmente en la recuperación del consumo de los hogares, que aumentó un 7,1% en un contexto de mayor capacidad de gasto; en el repunte de la inversión, con un crecimiento del 6,7% en la FBKF debido al aumento de bienes de capital para la agricultura e industria; y en el buen comportamiento de las exportaciones no petroleras, que crecieron un 2,7%. Las importaciones también se incrementaron en un 14,3%, reflejando una mayor demanda de combustibles, bienes de capital y materias primas, consistente con el proceso de recuperación económica.

A nivel sectorial, 13 de los 20 sectores reportaron crecimientos interanuales, lo que evidencia una recuperación en la estructura productiva nacional. Las actividades con mayores tasas de crecimiento fueron:

- Agricultura, ganadería y silvicultura: 17,5%
- Pesca y acuicultura: 12,1%
- Manufactura de productos alimenticios: 8,6%
- Actividades financieras y seguros: 8,4%
- Arte y entretenimiento: 7,6%
- Comercio: 6,9%

EVOLUCIÓN DEL PIB

Encadenada de volumen con año de referencia 2018



Fuente: BCE

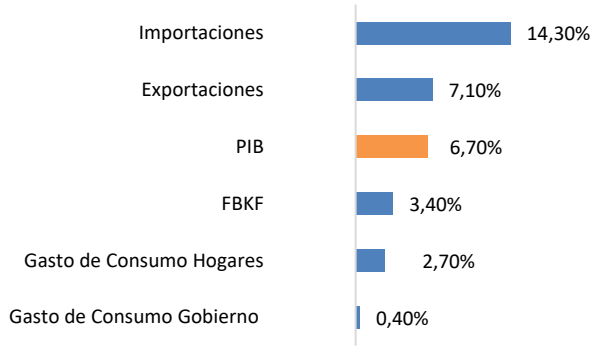
De cara a 2025, el Banco Central del Ecuador anticipa una recuperación económica, estimando un crecimiento del 2,8%, fundamentado en:

- La reactivación del consumo de los hogares, favorecida por la mejora del crédito y el mercado laboral.
- El fortalecimiento de las exportaciones no petroleras, especialmente de productos agrícolas y bienes no tradicionales.
- El incremento de la inversión pública y privada, impulsado por una mayor estabilidad macroeconómica y la implementación de reformas estructurales.

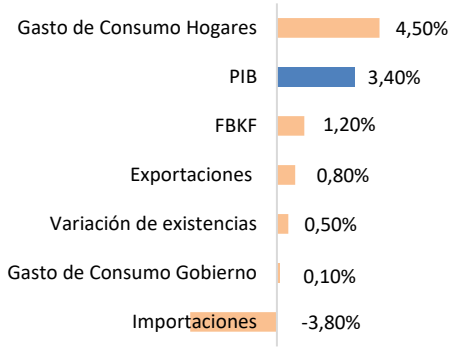
Oferta-Utilización de bienes y servicios y contribución al crecimiento

Tasa de variación

Variación interanual (t/t-4)



Contribución a la variación interanual



SITUACIÓN FISCAL

En el primer semestre de 2025, las exportaciones totales de petróleo de Ecuador alcanzaron 71,1 millones de barriles, con un valor de USD 4.322,5 millones, a un precio promedio de USD 61 por barril. Estas cifras representan una disminución en volumen (0,6%), precio (14,7%) y valor (13,4%) en comparación con el mismo periodo de 2024.

Esta caída se explica por la reducción progresiva de la producción del bloque ITT, en cumplimiento del mandato popular, y por una serie de eventos que afectaron la infraestructura petrolera del país. Entre ellos destacan los deslizamientos de tierra en Esmeraldas que afectaron el Sistema de Oleoducto Transecuatoriano (SOTE), el sismo del 25 de abril, el incendio del 26 de mayo en la Refinería de Esmeraldas y la rotura del oleoducto el 16 de junio. Además, EP Petroecuador no realizó exportaciones de derivados durante enero, febrero y junio de 2025, lo que contribuyó a la caída del 36,0% en el valor exportado de estos productos.

Los ingresos fiscales acumulados a junio de 2025 aún reflejan los efectos de esta contracción petrolera. Aunque los ingresos no petroleros han mostrado un desempeño positivo, impulsados por el dinamismo del comercio exterior no petrolero, no han logrado compensar completamente la caída en los ingresos petroleros. El resultado fiscal acumulado continúa siendo deficitario, y se espera que el cierre del año mantenga una tendencia similar a la observada en 2024, cuando el déficit global alcanzó los USD 5.198 millones, superior al déficit de USD 4.276 millones registrado en 2023.

En cuanto al gasto público, las erogaciones totales en 2024 aumentaron un 4,95% respecto al año anterior, pasando de USD 39.896 millones a USD 41.864 millones. Este incremento se explica principalmente por el aumento en las erogaciones permanentes, especialmente en sueldos y salarios (4,82%) y prestaciones con la seguridad social (11,47%). Las erogaciones no permanentes, por su parte, se mantuvieron prácticamente estables, con una variación de apenas 0,55%.

SECTOR EXTERNO

En el período enero - junio de 2025, la balanza comercial total de Ecuador registró un superávit de USD 4.166,3 millones, lo que representa un incremento de USD 427,3 millones respecto al mismo periodo de 2024. La balanza comercial petrolera cerró con un superávit de USD 1.054,5 millones, experimentando una reducción de USD 722,2 millones frente al registro de 2024. Por su parte, la balanza comercial no petrolera alcanzó un superávit de USD 3.111,8 millones, mejorando en USD 1.149,5 millones respecto al mismo periodo del año anterior.

Hasta junio de 2025, las exportaciones totales alcanzaron un valor FOB de USD 18.813,9 millones, un aumento del 11,0% en comparación con el mismo periodo de 2024. Este crecimiento se debió principalmente al incremento del 21,1% en las exportaciones no petroleras, que totalizaron USD 14.491,4 millones, mientras que las exportaciones petroleras registraron una caída del 13,4%, llegando a USD 4.322,5 millones. Dentro de las exportaciones no petroleras, los principales productos que impulsaron el crecimiento fueron el camarón, el cacao, el banano y los productos manufacturados. Destaca particularmente el camarón, con un valor exportado de USD 4.254,1 millones, convirtiéndose por primera vez en el principal rubro de exportación del país, superando al petróleo crudo (USD 3.990,2 millones).

TOTAL EXPORTACIONES

(Millones de USD)

Año	Total Exportaciones	Petroleras	No Petroleras
2022	32.658	10.034	22.624
2023	31.127	8.952	22.175
2024	34.421	9.572	24.849
2025*	18.814	4.323	14.491

Nota*: Al 30 de junio del 2025

Fuente: Banco Central del Ecuador

En el mismo período, las importaciones totales en valor FOB fueron de USD 14.647,6 millones, un incremento del 10,9% respecto al año anterior. Este crecimiento se debió en gran parte al aumento del 19,7% en el volumen importado, mientras que los precios de importación registraron una caída del 7,4%. Se observó un incremento en la mayoría de los grupos de productos, destacando materias primas (14,0%), bienes de capital (15,8%) y bienes de consumo (11,6%).

TOTAL IMPORTACIONES

(Millones de USD)

Año	Total Importaciones	Petroleras	No Petroleras
2022	30.317	7.640	22.677
2023	29.131	6.761	22.370
2024	27.742	6.610	21.132
2025*	14.648	3.268	11.380

Nota*: Al 30 de junio del 2025

Fuente: Banco Central del Ecuador

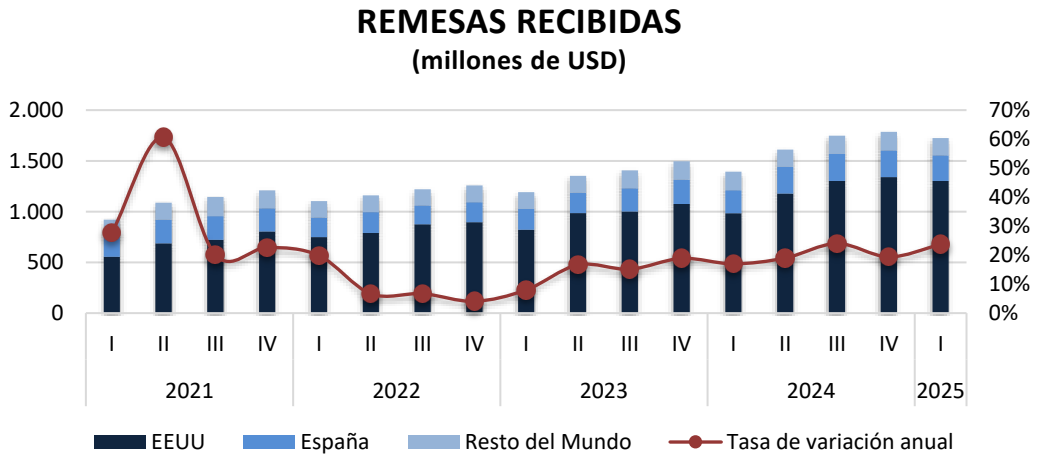
REMESAS

Durante el primer trimestre de 2025, el flujo de remesas recibidas en el país alcanzó los USD 1.724,3 millones, lo que representó una disminución del 3,5% respecto al cuarto trimestre de 2024 (USD 1.786,5 millones), pero un incremento interanual del 23,7% frente al mismo periodo de 2024 (USD 1.393,7 millones). Este crecimiento interanual podría estar relacionado con el envío de mayores montos de dinero, principalmente ahorros, por parte de migrantes ecuatorianos, en respuesta a la incertidumbre generada por las medidas migratorias del Gobierno de Estados Unidos y a la propuesta legislativa que plantea aplicar un impuesto a las remesas enviadas por personas sin ciudadanía ni residencia permanente a partir de 2026.

Estados Unidos se mantuvo como la principal fuente de remesas, con un total de USD 1.302,9 millones, equivalente al 75,6% del flujo total recibido. Esta cifra representa una disminución del 2,8% respecto al cuarto trimestre de 2024 (USD 1.340,2 millones), pero un incremento del 32,4% frente al mismo periodo de 2024 (USD 983,8 millones). Este crecimiento se da a pesar de la incertidumbre migratoria, y podría explicarse por la alta dependencia de la economía estadounidense de la fuerza laboral migrante, especialmente en sectores como construcción, servicios, manufactura y preparación de alimentos.

España fue el segundo origen más importante de remesas, con un total de USD 251,4 millones, equivalente al 14,6% del flujo total. En comparación con el cuarto trimestre de 2024, este valor mostró una disminución del 4,4%, aunque en términos interanuales presentó un incremento del 10,4%.

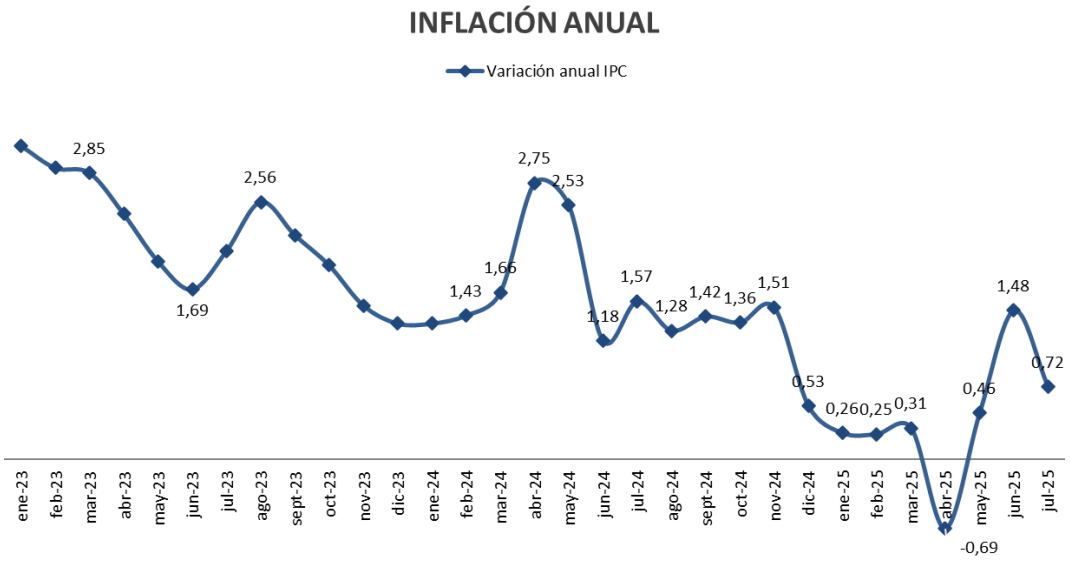
Las remesas provenientes del resto del mundo, incluyendo Italia, totalizaron USD 170,1 millones, lo que representa el 9,8% del flujo total recibido. Este monto refleja una contracción del 7,9% frente al cuarto trimestre de 2024 y del 9,9% respecto al mismo periodo de 2024 (USD 182,2 millones). Al desagregar este flujo, se observa que los migrantes ecuatorianos residentes en México, Chile, Canadá, Perú y Colombia aportaron con el 3,2% (USD 55,6 millones), mientras que desde Reino Unido, Suiza, Alemania, Francia, Bélgica e Italia se canalizó el 5,0% (USD 85,9 millones).



INFLACIÓN

En julio de 2025, Ecuador registró una inflación anual de 0,72%, lo que representa una disminución significativa frente al 1,57% observado en el mismo mes de 2024. Esta cifra confirma la moderación en el ritmo de crecimiento de precios, luego del repunte registrado en junio (1,48%) y de la cifra negativa de abril (-0,69%), que marcó el primer registro deflacionario desde junio de 2021.

La inflación mensual en julio fue de 0,17%, inferior al 0,93% registrado en julio de 2024. A pesar de esta desaceleración general, algunos productos alimenticios han mostrado incrementos preocupantes, como el plátano maduro y el plátano verde.



En julio de 2025, el valor de la canasta familiar básica en Ecuador se situó en USD 813,82, lo que representa un incremento acumulado de USD 15,51 respecto a enero del mismo año (USD 798,31). Este aumento marca el ajuste más fuerte del año y refleja una tendencia sostenida al alza en los precios de bienes y servicios esenciales.

El incremento responde principalmente a variaciones en alimentos frescos, medicamentos y productos de cuidado personal, así como a presiones localizadas en productos agrícolas afectados por plagas y fenómenos climáticos. A pesar de este comportamiento, el ingreso familiar mensual estimado por el INEC fue de USD 877,33, lo que permitió un excedente promedio de USD 63,51 sobre el costo de la canasta.

MERCADO LABORAL

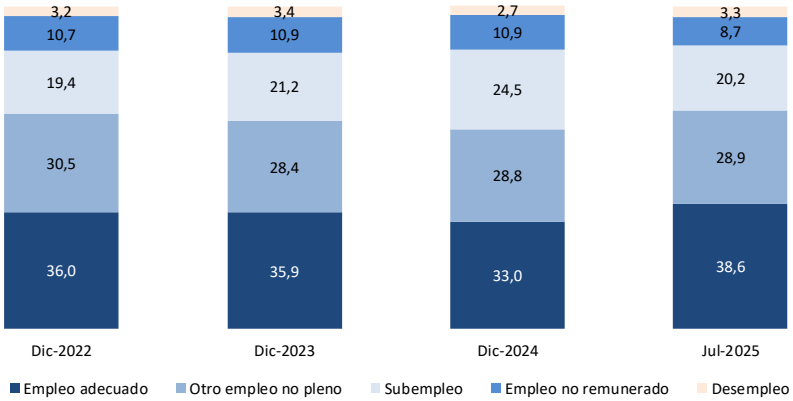
En julio de 2025, la tasa de desempleo en Ecuador se ubicó en 3,3%, lo que representa un incremento de 0,6 puntos porcentuales respecto a diciembre de 2024, cuando se situaba en 2,7%. Aunque el aumento es moderado, refleja una desaceleración en la generación de empleo, en un contexto de recuperación económica desigual entre sectores.

- **Nivel urbano:** La tasa de desempleo en áreas urbanas fue del 4,2%, superior al 3,6% registrado en diciembre de 2024.
- **Nivel rural:** En julio de 2025, la tasa de desempleo se ubicó en 1,4%, también por encima del 1,0% observado en diciembre. A pesar del incremento, el mercado laboral rural mantiene relativa estabilidad, aunque con altos niveles de informalidad y dependencia de actividades agrícolas.

La tasa de empleo adecuado alcanzó el 38,6%, lo que representa un incremento de 5,6 puntos porcentuales respecto a diciembre de 2024. Este avance refleja una mejora en la calidad del empleo, especialmente en el sector privado, que concentra más del 90% de las plazas laborales.

Por otro lado, la tasa de subempleo se ubicó en 20,2%, mientras que el otro empleo no pleno se mantuvo en torno al 30%. La informalidad laboral sigue siendo elevada, con un 51,3% de trabajadores fuera del sistema formal, aunque esta cifra ha disminuido ligeramente respecto al cierre de 2024.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (PEA)*



Fuente: INEC
Nota: La categoría de empleo incluye a todas las personas ocupadas: asalarados, independientes y no remunerados. A partir de diciembre del 2020, se excluye la categoría de ocupados no clasificados

SITUACIÓN DE LA BANCA

Al cierre de julio de 2025, la banca privada ecuatoriana registró un saldo total en depósitos de USD 56.934 millones, lo que representa un incremento del 7,29% respecto a diciembre de 2024 (USD 53.062 millones). Este crecimiento fue impulsado principalmente por los depósitos a la vista, que alcanzaron los USD 30.606 millones.

Por su parte, los depósitos a plazo totalizaron USD 24.300 millones, lo que representa un crecimiento del 4,05% frente a diciembre de 2024 (USD 23.354 millones).

La tasa promedio ponderada para depósitos a plazo —conocida como tasa pasiva referencial— se ubicó en 6,34% anual en julio de 2025, lo que representa una caída de 1,12 puntos porcentuales respecto a diciembre de 2024, cuando se situaba en 7,46%. Esta reducción responde a una mayor liquidez en el sistema financiero y la mejora en las condiciones de financiamiento externo.

EVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS EN LA BANCA PRIVADA

Bancos Operativos en millones de dólares

Año	Depósitos a la vista	Depósitos a plazo	Reporto	Garantía	Restringidos	Total
Dic-22	24.479	17.600	-	1	1.563	43.643
Dic-23	24.575	19.884	-	1	1.771	46.232
Dic-24	27.777	23.354	-	1	1.930	53.062
Jul-25	30.606	24.300	-	1	2.027	56.934

Fuente: Superintendencia de Bancos

Por otro lado, el portafolio de crédito, que incluye tanto la cartera de créditos como los contingentes, llegó a US$ 49.5 mil millones en 2024, marcando un crecimiento del 8.5%. Este porcentaje fue ligeramente menor al aumento del 9.2% registrado en 2023, reflejando una leve desaceleración en la entrega de préstamos.

A pesar de la liquidez disponible, se observó una menor demanda de créditos por parte de empresas y particulares, junto con una postura más cautelosa por parte de los bancos debido al incremento en la morosidad, especialmente en las carteras de consumo y microfinanzas.

Al analizar la cartera por tipo de crédito, el segmento de consumo lideró con un crecimiento anual del 10.44%, seguido por el sector productivo con un 9.83%. La cartera de vivienda creció un 4%, mientras que la de microcrédito mostró un aumento del 3%. En contraste, los créditos educativos fueron los únicos en registrar una caída, con un decrecimiento del 18%.

El incremento en la cartera de consumo estuvo relacionado con una estrategia enfocada en priorizar segmentos de crédito con tasas de interés más altas. Este enfoque buscó equilibrar el impacto financiero derivado del costo elevado asociado a las altas tasas de los depósitos.

2.2 PRINCIPALES LINEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

El 19 de agosto de 1997, nace en la ciudad de Guayaquil *Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.*, con una visión clara: transformar el desarrollo urbano del Ecuador a través de ideas innovadoras, creatividad aplicada y una gestión eficiente. Desde entonces, su propósito ha sido impulsar la evolución de las ciudades del país, integrando espacios funcionales, modernos y sostenibles.

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. forma parte de la unidad inmobiliaria del *Consorcio Nobis* y se ha consolidado como una empresa líder en el mercado ecuatoriano. Su sello distintivo es el desarrollo de ciudades dentro de ciudades, una propuesta urbana integral que combina habitabilidad, dinamismo económico y calidad de vida. Esta visión se materializa mediante sistemas de comercialización, promoción y financiamiento que han redefinido el concepto inmobiliario en el país.

La experiencia acumulada ha permitido la creación de una plataforma de servicios profesionales ajustada a las necesidades de cada cliente, generando espacios vanguardistas en sectores turísticos, comerciales, empresariales, residenciales y de salud. Cada proyecto refleja una comprensión profunda del entorno, una ejecución rigurosa y una apuesta por el diseño urbano de alto impacto.

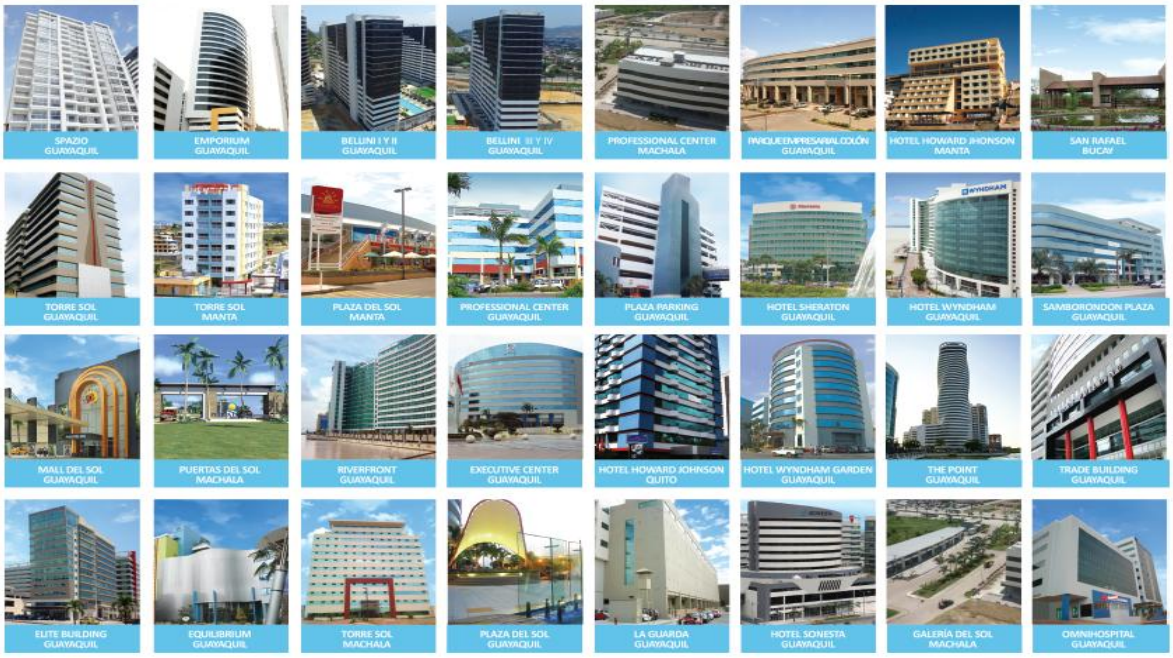
En sus primeros 21 años de gestión, *Pronobis* ha desarrollado más de 50 proyectos inmobiliarios, con una inversión aproximada de 800 millones de dólares, generando más de 30.000 empleos directos y 70.000 empleos indirectos en distintas ciudades del Ecuador. Este impacto económico y social posiciona a la empresa como un actor clave en el desarrollo nacional.

Proyectos desarrollados

Los proyectos que impulsa la empresa se caracterizan por su innovación, creatividad y éxito comercial. Se desarrollan en espacios inmobiliarios autosuficientes e integrados, como:

- *Ciudad del Sol Guayaquil*
- *Ciudad del Sol Machala*
- *Ciudad del Río*
- *Ciudad del Mar Manta*
- *Ciudad Karibao en Playas – Engabao*

Cada uno de estos desarrollos responde a una visión urbana que busca mejorar la calidad de vida de sus habitantes, integrando zonas comerciales, empresariales y turísticas con hoteles, edificios de oficinas, hospitales, torres de apart-suites, centros de entretenimiento y restaurantes. Son espacios pensados para vivir, trabajar y disfrutar en comunidad.



Cada uno de estos desarrollos responde a una visión urbana que busca mejorar la calidad de vida de sus habitantes, integrando zonas comerciales, empresariales y turísticas con hoteles, edificios de oficinas, hospitales, torres de apart-suites, centros de entretenimiento y restaurantes. Son espacios pensados para vivir, trabajar y disfrutar en comunidad.

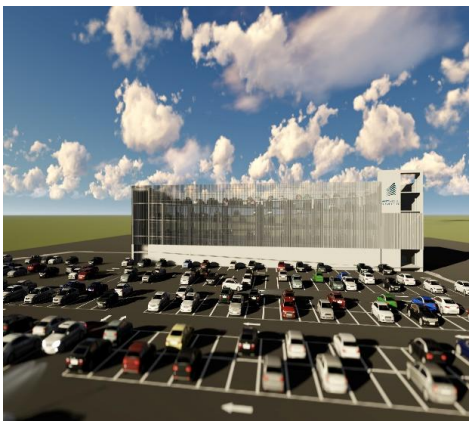
Proyectos en comercialización

Actualmente, *Pronobis* comercializa proyectos estratégicos que consolidan su liderazgo en el mercado:

- Arawá
- Parqueos Ciudad del Río
- Santana Lofts
- 100 Business Plaza
- Urbanización Karibao Playa

Cada uno de ellos responde a las nuevas dinámicas urbanas, con propuestas arquitectónicas eficientes, sostenibles y adaptadas a las exigencias del entorno.

Arawá



Parqueos Ciudad del Río

Santana Lofts

100 Business Plaza

Urbanización Karibao Playa

MISIÓN: Trabajar con mística, creatividad y eficiencia, practicando los valores del *Consorcio Nobis*, para generar proyectos inmobiliarios, turísticos y comerciales organizados, rentables y diferenciados, que agreguen valor en el mercado nacional e internacional, satisfaciendo y superando las expectativas de clientes y accionistas.

VISIÓN: Ser innovadores y líderes en el cambio y desarrollo inmobiliario, turístico, residencial, empresarial, de salud y comercial del país, proyectándonos con eficacia y eficiencia hacia la globalización.

POLÍTICA DE CALIDAD: *Pronobis* se compromete a proveer proyectos inmobiliarios con los más altos estándares de calidad, cumpliendo con las normativas y requisitos legales aplicables. Gestiona sus procesos con profesionales competentes y mejora continuamente la eficiencia y eficacia de sus sistemas de gestión, garantizando resultados sostenibles y confiables.

La compañía *Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.* ha sido pionera en el sector inmobiliario ecuatoriano al obtener certificaciones internacionales que respaldan su compromiso con la excelencia:

- ISO 9001:2008 – Sistema de Gestión de Calidad
- ISO 14001:2004 – Sistema de Gestión Ambiental
- OHSAS 18001:2007 – Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Ocupacional

Además, es la primera empresa inmobiliaria de Latinoamérica en alcanzar una acreditación tri-norma con un alcance único en el mundo, que contempla el diseño, desarrollo, financiamiento, comercialización de bienes, inversiones y servicios inmobiliarios.

2.3 DESCRIPCION DE LAS POLITICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. ha sostenido su crecimiento a través de una estructura de financiamiento sólida y confiable, basada principalmente en el aporte de capital de sus accionistas y en el acceso a créditos otorgados por la banca local, mediante líneas tradicionales que han respaldado la ejecución de múltiples proyectos inmobiliarios en distintas regiones del país.

El financiamiento de sus actividades ha sido respaldado principalmente por el aporte de capital de sus accionistas, reflejando el compromiso directo con la visión empresarial y la solidez patrimonial de la organización. A esto se suma el acceso a créditos de la banca local, obtenidos a través de líneas tradicionales que han permitido ejecutar proyectos de gran escala con eficiencia y liquidez.

En paralelo, la compañía ha demostrado una destacada capacidad de gestión en el Mercado de Valores, donde ha colocado con éxito:

- Nueve Programas de Papel Comercial, destinados a cubrir necesidades de corto plazo y fortalecer el capital de trabajo.
- Seis Emisiones de Obligaciones de Largo Plazo.

Estas operaciones reflejan la confianza del mercado en la gestión de Pronobis, así como su capacidad para estructurar instrumentos financieros competitivos, transparentes y alineados con las normativas vigentes.
En cuanto a sus políticas de inversión, la compañía mantiene un enfoque estratégico centrado en la adquisición de terrenos con alto potencial urbano, seleccionados cuidadosamente según criterios de ubicación, proyección de crecimiento, conectividad y valor agregado. Esta política permite garantizar la viabilidad técnica y comercial de los desarrollos, anticipando las necesidades del mercado y asegurando retornos sostenibles para los accionistas.

Además, Pronobis evalúa constantemente oportunidades de inversión en zonas emergentes, corredores turísticos y polos de desarrollo empresarial, con el objetivo de consolidar su liderazgo en el diseño de ciudades integradas, funcionales y resilientes.

La combinación de una estructura financiera sólida, una política de inversión inteligente y una visión urbana de largo plazo ha permitido a la compañía ejecutar proyectos emblemáticos que transforman el entorno y generan valor económico, social y ambiental en las ciudades del Ecuador.

2.4 DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

En los últimos tres años, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. ha sostenido una estrategia orientada a la optimización operativa, la eficiencia comercial y el fortalecimiento de su propuesta de valor inmobiliario. Esta estrategia se ha consolidado a través de la contratación directa de empresas constructoras, lo que ha permitido reducir tiempos, minimizar costos y dinamizar la ejecución de obras, manteniendo altos estándares de calidad.

La cadena de suministro actual se estructura en torno a cuatro componentes clave:

- **Fideicomisos**: garantizan la transparencia en el manejo de recursos, asegurando que las inversiones de los clientes se destinen exclusivamente a los proyectos seleccionados.
- **Diseñadores**: firmas internacionales como Contexto Urbano (Colombia) y Aquacivil (España) aportan soluciones arquitectónicas modernas y funcionales en rubros como ingeniería, paisajismo y decoración.
- **Constructores**: empresas como Inmomariuxi S.A. y Elot S.A. lideran la ejecución de obras, seleccionadas mediante matrices de evaluación que aseguran capacidad técnica y financiera.
- **Fiscalizadores**: profesionales independientes supervisan periódicamente los avances de obra, garantizando el cumplimiento de normativas laborales, ambientales y de seguridad ocupacional.

En cuanto al enfoque de gestión, Pronobis mantiene una evaluación constante de su desempeño económico mediante informes internos, seguimiento de metas y calificaciones de riesgo obtenidas en el mercado de valores.

A nivel social, promueve relaciones responsables con sus grupos de interés —colaboradores, proveedores, clientes y comunidades— y genera empleo directo e indirecto en las zonas donde opera.

En el plano ambiental, la empresa incorpora criterios de sostenibilidad desde la concepción de cada proyecto, asegurando que su impacto sea positivo y respetuoso con el entorno. Todos los desarrollos se enmarcan en la normativa vigente y responden a los valores institucionales de responsabilidad y compromiso.
Para el año en curso, Pronobis ha definido objetivos estratégicos alineados con el plan del Consorcio Nobis, entre los que destacan:

- Alcanzar un punto de equilibrio financiero (FE) inferior a 12 meses en todos los productos en comercialización.
- Lograr una proyección de ventas del 97 % al finalizar la construcción de cada proyecto.
- Consolidar el liderazgo en ventas en la región costa, mediante el diseño de productos con menor TOC (Total Ownership Cost) y alto grado de aceptación en el mercado.
- Fortalecer la plataforma CRM para mejorar la gestión comercial y la relación con los clientes.
- Impulsar la innovación y sostenibilidad a través de indicadores ambientales y sociales integrados en la metodología de seguimiento de proyectos.

Estos objetivos se gestionan desde la Gerencia de Planeación Estratégica, en coordinación con el Departamento de Organización y Métodos, que lidera la generación de indicadores de seguimiento y mejora continua.

2.5 FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y OFERTA PÚBLICA

Entre los principales factores de riesgo que afectan a la compañía están:

Riesgos del negocio: La compañía está expuesta a riesgos macroeconómicos y políticos que pueden afectar la dinámica del sector inmobiliario, tales como variaciones en tasas de interés, inflación, cambios en políticas fiscales, reformas regulatorias o inestabilidad institucional. Estos riesgos pueden incidir en la demanda de productos inmobiliarios, en los costos de construcción y en el acceso a financiamiento. Para mitigar estos efectos, Pronobis mantiene una política de diversificación geográfica y de productos, así como una planificación financiera que contempla escenarios alternativos y ajustes operativos oportunos.

Riesgos de mercado: La evolución de la oferta inmobiliaria local, la competencia en precios y la variabilidad en las preferencias de los consumidores representan factores que pueden influir en la velocidad de comercialización de los proyectos. La empresa monitorea constantemente las tendencias del mercado y ajusta sus productos en función de estudios técnicos, análisis interdisciplinarios y retroalimentación comercial.

Riesgos asociados a la competencia: El sector inmobiliario ecuatoriano cuenta con actores relevantes en distintas regiones del país, lo que implica una competencia directa en segmentos residenciales, comerciales y

turísticos. Pronobis se diferencia por su modelo de ciudades integradas, su capacidad técnica y su posicionamiento en la región costa, donde mantiene liderazgo en ventas.

Riesgos de precio y costos de construcción: Factores como el incremento en los precios de materiales, restricciones en la importación de insumos, variaciones en los aranceles y cambios en la logística pueden afectar los costos de ejecución de los proyectos. Para mitigar este riesgo, la compañía ha fortalecido sus acuerdos de aprovisionamiento con proveedores locales y regionales, priorizando eficiencia, trazabilidad y estabilidad en la cadena de suministro.

Riesgos regulatorios y normativos: El cumplimiento de normativas urbanísticas, ambientales, laborales y de seguridad es una condición indispensable para la operación de la compañía. Cambios en la legislación o en los requisitos técnicos pueden generar ajustes en los cronogramas o presupuestos de los proyectos. Pronobis cuenta con equipos especializados en fiscalización, planificación y gestión normativa que permiten anticipar y responder a estos desafíos.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

3.1 FECHA DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS QUE RESOLVIÓ LA EMISIÓN

La presente Emisión de Obligaciones fue resuelta por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el día 28 de agosto del 2025.

3.2 MONTO DE LA EMISIÓN

Hasta por un monto de nueve millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$ 9.000.000,00)

3.3 UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN

Dólares de los Estados Unidos de América

3.4 CLASE Y PLAZO

Clase	Plazo
K	1.080 días
L	1.080 días
M	1.440 días
N	1.440 días

El monto de cada clase será definido según la demanda del mercado, la efectiva colocación y la determinación adoptada por EL EMISOR, a través de su representante legal, en ejercicio de las facultades otorgadas por la Junta General de Accionistas. Cada una de las clases tendrá un monto distinto, el cual en ningún caso podrá superar el monto general aprobado, es decir que la suma del monto colocado entre todas las clases no deberá superar los nueve millones de dólares de los Estados Unidos de América. (US$ 9´000.000,00)

3.5 NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE CADA CLASE

Los valores se emitirán en forma desmaterializada. El valor nominal mínimo de dichos valores será de un dólar de los Estados Unidos De América (US$ 1,00). Por ser una emisión desmaterializada no cabe la emisión al portador o a la orden de acuerdo al literal d) del Art. 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, del Código Orgánico Monetario y Financiero).

3.6 INDICACIÓN DE SER A LA ORDEN O AL PORTADOR

Por ser una emisión desmaterializada no cabe la emisión al portador o a la orden de acuerdo al literal d del Art. 164 de la Ley de Mercado de Valores.

3.7 PERIODICIDAD DEL PAGO DE INTERESES

Los intereses serán cancelados cada ciento ochenta (180) días, es decir de manera semestral.

3.8 TASA DE INTERES Y FORMA DE REAJUSTE

Para el cálculo del interés que devengan los valores de la Clase K se utilizará una tasa fija anual del ocho coma veinticinco por ciento (8,25%); para el cálculo del interés que devengan los valores de la Clase L, se utilizará la tasa pasiva referencial más uno coma cincuenta por ciento (1,50%); para el cálculo del interés que devengan los valores de la Clase M, se utilizará una tasa fija anual del ocho coma setenta y cinco por ciento (8,75%); para el cálculo del interés que devengan los valores de la Clase N, se utilizará la tasa pasiva referencial más dos ciento (2,00%). El tenedor de los valores de obligaciones comenzará a ganar intereses desde la fecha valor en que la clase sea negociada.

3.9 FORMA DE CÁLCULO

30/360: corresponde a años de 360 días, 12 meses, 30 días cada mes.

3.10 FECHA A PARTIR DEL CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES EMPIEZA A GANAR INTERESES

Los intereses comenzarán a devengarse a partir de la fecha de emisión de los valores, es decir fecha en que se realice la primera colocación de la emisión.

3.11 INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE CUPONES

Por ser una emisión desmaterializada, los cupones de las obligaciones no tendrán existencia física o material, serán referenciales para el pago de las cuotas.

Clase	No. de pagos de capital	No. de pagos de interés
K	4 pagos	6 pagos
L	4 pagos	6 pagos
M	6 pagos	8 pagos
N	6 pagos	8 pagos

3.12 FORMA DE CANCELACIÓN DE INTERESES

Por ser una emisión desmaterializada, el pago se realizará mediante transferencia a través del Depósito Centralizado de compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., en la cuenta que indique el inversionista.

3.13 AMORTIZACION DEL CAPITAL.

El pago de capital se efectuará cada ciento ochenta días (180) contados a partir de transcurridos trescientos sesenta (360) días de la fecha de emisión de la obligación, es decir la fecha en que se realice la primera colocación de cada una de las clases de la emisión, hasta la redención total de capital.

A continuación, se adjunta la tabla de amortización de cada una de las clases:

TABLA DE AMORTIZACIÓN CLASE K

Plazo: 1.080 días
Tasa de interés: 8,25%
Pagos de capital: Cada 180 días
Pagos de interés: Cada 180 días

Fecha de Pago	Capital adeudado al inicio (%)	% Amortización	Capital adeudado al final (%)
A los 180 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 360 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 540 días	100,00%	25,00%	75,00%
A los 720 días	75,00%	25,00%	50,00%
A los 900 días	50,00%	25,00%	25,00%
A los 1.080 días	25,00%	25,00%	0,00%

TABLA DE AMORTIZACIÓN CLASE L

Plazo: 1.080 días
Tasa de interés: TPR + 1,50%
Pagos de capital: Cada 180 días
Pagos de interés: Cada 180 días

Fecha de Pago	Capital adeudado al inicio (%)	% Amortización	Capital adeudado al final (%)
A los 180 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 360 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 540 días	100,00%	25,00%	75,00%
A los 720 días	75,00%	25,00%	50,00%
A los 900 días	50,00%	25,00%	25,00%
A los 1.080 días	25,00%	25,00%	0,00%

TABLA DE AMORTIZACIÓN CLASE M	
Plazo:	1.440 días
Tasa de interés:	8,75%
Pagos de capital:	Cada 180 días
Pagos de interés:	Cada 180 días

Fecha de Pago	Capital adeudado al inicio (%)	% Amortización	Capital adeudado al final (%)
A los 180 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 360 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 540 días	100,00%	16,66%	83,34%
A los 720 días	83,34%	16,66%	66,68%
A los 900 días	66,68%	16,66%	50,02%
A los 1.080 días	50,02%	16,66%	33,36%
A los 1.260 días	33,36%	16,66%	16,70%
A los 1.440 días	16,70%	16,70%	0,00%

TABLA DE AMORTIZACIÓN CLASE N	
Plazo:	1.440 días
Tasa de interés:	TPR + 2,00%
Pagos de capital:	Cada 180 días
Pagos de interés:	Cada 180 días

Fecha de Pago	Capital adeudado al inicio (%)	% Amortización	Capital adeudado al final (%)
A los 180 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 360 días	100,00%	0,00%	100,00%
A los 540 días	100,00%	16,66%	83,34%
A los 720 días	83,34%	16,66%	66,68%
A los 900 días	66,68%	16,66%	50,02%
A los 1.080 días	50,02%	16,66%	33,36%
A los 1.260 días	33,36%	16,66%	16,70%
A los 1.440 días	16,70%	16,70%	0,00%

3.14 FORMA DE CANCELACION DEL CAPITAL

Por ser una emisión desmaterializada, el pago se realizará por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., en la cuenta que indique el inversionista.

3.15 AGENTE PAGADOR Y LUGAR DE PAGO

Actuará como Agente el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

El Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A se encuentra ubicado en:

Domicilio: Guayaquil
Dirección: Pichincha 334 y Elizalde, Edificio El Comercio
Teléfono: (593-4) 2533-625

Domicilio: Quito
Dirección: Av. Amazonas 1084 y Naciones Unidas, Edificio La Previsora Torre B, Piso 7 Oficina 703
Teléfono: (593-2) 2921-650 / 2264661

El pago se realizará a través del Depósito Centralizado de compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., en la cuenta que indique el inversionista.

3.16 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS

El Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. actuará como Representante de los Obligacionistas.

Dirección: Av. Del Bombero Km. 6.5
La Vista de San Eduardo
Edif. 100, piso 4 Oficina 410 - 411
Telefax: (593-4) 6000985 - 6006489
Email: r.pandzic@pandzic.ec
Domicilio: Guayaquil – Ecuador

3.17 RESUMEN DEL CONVENIO DE REPRESENTACIÓN

El día 3 de septiembre del 2025, se suscribió el contrato de representación de los obligacionistas entre la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., como institución emisora y el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados, como representante de los obligacionistas de esta emisión.

Son obligaciones y facultades de EL REPRESENTANTE:

a) Verificar el cumplimiento por parte de LA EMISORA, de las cláusulas, términos y demás obligaciones contraídas en el contrato de emisión;
b) Informar respecto del cumplimiento de cláusulas y obligaciones por parte de LA EMISORA a los obligacionistas y a la Superintendencia de Compañías, con la periodicidad que ésta señale;
c) Verificar periódicamente el uso de los fondos declarados por LA EMISORA, en la forma y conforme a lo establecido en el contrato de emisión;
d) Velar por el pago equitativo y oportuno a todos los obligacionistas, de los correspondientes intereses, amortizaciones y reajustes de las obligaciones sorteadas o vencidas;
e) Acordar con LA EMISORA las reformas específicas al contrato de emisión que hubiera autorizado la asamblea de obligacionistas;
f) Elaborar el informe de gestión para ponerlo a consideración de la asamblea de obligacionistas;
g) Actuar por el bien y defensa de los obligacionistas;
h) Solicitar la conformación de un Fondo de Amortización; siempre que el Representante de los Obligacionistas determine que existe riesgo en el pago de la emisión;
i) Demandar a LA EMISORA por incumplimiento de las condiciones acordadas para la emisión, en defensa de los intereses comunes de los obligacionistas,
j) Convocar a la Asamblea de los obligacionistas;
k) Levantar o sustituir las garantías otorgadas; cumpliendo con ello con lo estipulado en el Art. 168 penúltimo inciso de la Ley de Mercado de Valores;
l) Solicitar información contable y financiera de la compañía emisora, con el propósito de verificar el cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas por ésta, en el contrato de emisión;
m) El cumplimiento de las demás funciones establecidas en la escritura de emisión.

3.18 SISTEMA DE COLOCACIÓN

Las obligaciones serán colocadas mediante oferta pública, en forma bursátil, a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país, de manera desmaterializada, mecanismos permitidos por la Ley.

3.19 CONTRATO DE UNDERWRITING

La presente emisión de Obligaciones no contempla contratos de underwriting.

3.20 RESCATES ANTICIPADOS

La presente emisión de Obligaciones no contempla sorteos ni rescates anticipados.

3.21 AGENTE ASESOR Y COLOCADOR

Silvercross S.A Casa de Valores SCCV

3.22 OBJETO Y DESTINO DE LOS RECURSOS A CAPTAR

El objeto de la emisión es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen para 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 (entendiéndose pasivos con instituciones financieras y de mercado de valores).

3.23 RESGUARDOS A LOS QUE SE OBLIGA EL EMISOR

La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mientras se encuentren en circulación la Obligaciones, establece los siguientes compromisos y resguardos:

1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora

3. Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Se entenderá por activos depurados al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y las 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. El incumplimiento de este numeral dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión. Para el efecto se procederá conforme a lo previsto en los respectivos contratos de emisión para la solución de controversias.

3.24 DETALLE DE LOS ACTIVOS LIBRES DE TODO GRAVAMEN CON SU RESPECTIVO VALOR

A continuación, se detallan los activos libres de gravamen de la compañía al 31 de agosto del 2025.

ACTIVOS	TOTAL ACTIVOS	ACTIVOS GRAVADOS	ACTIVOS LIBRES
Efectivo y equivalentes de efectivo	132.088,46	-	132.088,46
Inversiones financieras CP	5.065,39	-	5.065,39
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5.457.447,27	-	5.457.447,27
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11.876.422,26	-	11.876.422,26
Inventarios	1.220.455,76	928.279,74	292.176,02
Inversiones en derechos fiduciarios CP	1.038.170,21	-	1.038.170,21
Activos por impuestos corrientes	460.399,37	-	460.399,37
Propiedades, maquinarias y equipos	1.738.666,31	1.143.266,40	595.399,91
Propiedades de inversión	2.375.474,36	2.375.473,41	0,95
Inversiones de derechos Fiduciarios LP	38.043.694,57	-	38.043.694,57
Inversiones en acciones	2.780.932,00	-	2.780.932,00
Cuentas por cobrar a compañias relacionadas LP	21.840.054,29	-	21.840.054,29
Impuestos diferidos	567.858,23	-	567.858,23
TOTAL ACTIVOS	**87.536.728,48**	**4.447.019,55**	**83.089.708,93**

3.25 CALIFICADORA DE RIESGOS

GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A.

3.26 CALIFICACIÓN OTORGADA

La Calificadora de riesgo en el Comité del 12 de septiembre del 2025 asignó a la SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. una calificación de AAA.

3.27 DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTICULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES

PANDZIC & ASOCIADOS
ESTUDIO JURÍDICO

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Ab. Radmila Pandzic Arapov, por los derechos que represento del **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, en mi calidad de Presidenta, de conformidad con lo estipulado la letra p), numeral 4), del Art. 12, de la Sección I, del Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, declaro bajo juramento, que mi representada la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A**., no está incurso en las prohibiciones del Art. 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y del Art. 2 de la Sección I, Capítulo I, Título XV del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No.22 del día 26 de Junio del 2017, respecto de la **emisión de obligaciones** que efectúa la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS.A.**

Guayaquil, septiembre 3 del 2025.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV

Firmado digitalmente por RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV
Fecha: 2025.09.03 15:36:33 -05'00'

Ab. Radmila Pandzic Arapov

Presidenta

Av. Del Bombero km 6.5, La vista de San Eduardo, Edificio 100, Piso 4 Of. 410-411
Telefax: (593-4) 6006489- 6000985

4. INFORMACIÓN ECONÓMICA - FINANCIERA

4.1 ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LOS TRES ULTIMOS AÑOS

Los estados financieros auditados del 2022, 2023 y 2024 se encuentran en el Anexo 1.

4.2 ESTADOS FINANCIEROS A AGOSTO DEL 2025

Se adjuntan los estados financieros al 31 de agosto del 2025.

PRONOBIS

Balance General - Entes de Control

Reporte generado en el(los) mes(es) ENERO,FEBRERO,MARZO,ABRIL,MAYO,JUNIO,JULIO,AGOSTO en

(Expresado en US Dólares)

	2025
	Real
DESCRIPCIÓN	Acumulado
ACTIVO	87,536,728
ACTIVOS CORRIENTE	20,190,049
CAJA - BANCOS	132,088
INVERSIONES FINANCIERAS C.P.	5,065
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	1,375,651
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	11,876,422
OTROS CUENTAS POR COBRAR	4,081,796
EXISTENCIAS	1,220,456
INVERSIONES EN DERECHO FIDUCIARIOS C/P	1,038,170
IMPUESTOS COBRADO	460,399
ACTIVOS NO CORRIENTE	67,346,680
ACTIVOS FIJOS	3,231,201
DEPRECIACIÓN ACUMULADA (-)	(1,492,534)
ACTIVOS INTANGIBLES	0
AMORTIZACIÓN ACUMULADA (-)	0
ADECUACION EN CURSO	0
PROPIEDADES DE INVERSION	2,375,474
INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	38,043,695
INVERSIONES EN ASOCIADAS	2,780,932
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS L.P.	21,840,054
ACTIVOS DIFERIDOS	567,858
ACTIVOS POR ARRENDAMIENTO	0
PASIVO	68,542,096
PASIVOS CORRIENTES	43,230,332
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	1,140,609
OBLIGACIONES FINANCIERAS C.P.	1,199,337
OBLIGACIONES FINANCIERAS BURSATILES C.P.	26,833,000
DIVIDENDOS POR PAGAR	0
INTERESES OBLIGACIONES FINANCIERAS C.P.	59,882
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	1,395,219
BENEFICIOS SOCIALES	317,088
PROMIMENTES COMPRADORES	4,762,042
IMPUESTOS POR PAGAR	254,773
PROVISIONES	232,519
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,572,204
CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS	3,463,659
ARRENDAMIENTO POR PAGAR C.P.	0
PASIVOS NO CORRIENTES	25,311,764
OBLIGACIONES FINANCIERAS L.P.	10,021,862
OBLIGACIONES FINANCIERAS BURSATILES L.P.	1,670,000
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A L.P.	0
DIVIDENDOS POR PAGAR	0
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	0
JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	226,816
ARRENDAMIENTO POR PAGAR L.P.	0
CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS A L.P.	13,393,086
PATRIMONIO	18,994,632
PATRIMONIO	18,994,632
CAPITAL SOCIAL	5,350,800
APORTES	3,190,845
RESERVAS	12,264,847
RESULTADO POR APLICACIÓN NIIF	(282,729)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(86,676)
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR	(1,442,454)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONONIO	87,536,728

Felipe Bernal Angel
Gerente General

Alexandra Mancero
Contador General

PRONOBIS

Pérdidas y Ganancias - Entes de Control

Reporte generado en el(los) mes(es) ENERO,FEBRERO,MARZO,ABRIL,MAYO,JUNIO,JULIO,AGOSTO en el(los) año(s) 2025

	2025
	Real
DESCRIPCIÓN	Acumulado
VENTAS	6,558,204
COSTO DE VENTA INMUEBLES	(710,043)
GASTOS DE NÓMINA	(2,247,020)
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(739,605)
GESTIÓN RECURSOS HUMANOS	(55,443)
SISTEMAS INFORMÁTICOS	(278,698)
GASTOS OPERACIONALES	(399,482)
MARKETING Y SERVICIO AL CLIENTE	(14,021)
IMPUESTOS Y TASAS	0
UTILIDAD OPERACIONAL	2,113,892
GASTOS CORPORATIVOS	(202,024)
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	(79,588)
UTILIDAD ANTES DEPRECIACIÓN Y BENEFICIOS FINANCIEROS	1,832,279
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	(53,761)
GASTOS BANCARIOS E INTERÉS	(1,865,194)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(86,676)
IMPUESTO A LA RENTA (25%)	0
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES (15%)	0
UTILIDAD NETA	(86,676)

Felipe Bernal Angel
Gerente General

Alexandra Mancero
Contador General

4.3 ANALISIS HORIZONTAL Y VERTICAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Expresado en US dólares

DESCRIPCIÓN	Dic-22		Dic-23		Dic-24		Ago-24		Ago-25	
ACTIVOS										
ACTIVOS CORRIENTES:										
Efectivo y equivalentes de efectivo	836.241	0,99%	2.967.290	3,73%	1.603.244	1,86%	1.250.167	1,45%	132.088	0,15%
Inversiones en subsidiarias y asociadas	0	0,00%	0	0,00%	1.038.170	1,20%	8.191.151	9,48%	1.038.170	1,19%
Inventarios	3.232.834	3,85%	2.179.601	2,74%	1.930.499	2,24%	1.897.197	2,19%	1.220.456	1,39%
Cuentas por cobrar	3.080.696	3,66%	3.622.607	4,56%	3.079.066	3,57%	9.632.100	11,14%	5.457.447	6,23%
Partes relacionadas	33.380.880	39,71%	13.673.990	17,20%	12.308.315	14,28%	17.134.025	19,82%	11.876.422	13,57%
Activos por impuestos corrientes	289.489	0,34%	266.552	0,34%	317.690	0,37%	198.779	0,23%	460.399	0,53%
Otros activos	12.274	0,01%	554.808	0,70%	960.093	1,11%	3.955	0,00%	5.065	0,01%
Total de activos corrientes	**40.832.414**	**48,58%**	**23.264.848**	**29,27%**	**21.237.077**	**24,64%**	**38.307.374**	**44,32%**	**20.190.047**	**23,06%**
ACTIVOS NO CORRIENTES:										
Propiedades y equipos	1.951.964	2,32%	1.858.185	2,34%	1.782.274	2,07%	1.805.995	2,09%	1.738.667	1,99%
Propiedades de inversión	6.012.890	7,15%	6.536.408	8,22%	2.375.474	2,76%	6.409.417	7,42%	2.375.474	2,71%
Impuesto a la renta diferido	27.587	0,03%	32.221	0,04%	567.858	0,66%	32.221	0,04%	567.858	0,65%
Inversiones en subsidiarias y asociadas	29.233.647	34,78%	34.710.578	43,67%	37.440.386	43,45%	26.798.585	31,00%	40.824.628	46,64%
Partes relacionadas	6.000.066	7,14%	13.082.799	16,46%	22.769.138	26,42%	13.082.799	15,14%	21.840.054	24,95%
Total activos no corrientes	**43.226.154**	**51,42%**	**56.220.192**	**70,73%**	**64.935.131**	**75,36%**	**48.129.017**	**55,68%**	**67.346.681**	**76,94%**
TOTAL ACTIVOS	**84.058.568**	**100,00%**	**79.485.040**	**100,00%**	**86.172.208**	**100,00%**	**86.436.391**	**100,00%**	**87.536.728**	**100,00%**
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS										
PASIVOS CORRIENTES:										
Obligaciones financieras	10.339.335	12,30%	17.100.031	21,51%	26.737.604	31,03%	22.677.501	26,24%	28.092.219	32,09%
Cuentas por pagar	4.542.694	5,40%	2.101.962	2,64%	5.467.971	6,35%	8.923.180	10,32%	12.938.514	14,78%
Pasivos de contratos	0	0,00%	2.978.012	3,75%	7.278.811	8,45%	0	0,00%	0	0,00%
Partes relacionadas	6.934.030	8,25%	4.689.888	5,90%	4.756.906	5,52%	4.144.789	4,80%	1.395.219	1,59%
Gastos acumulados	191.683	0,23%	307.857	0,39%	271.062	0,31%	489.064	0,57%	549.607	0,63%
Pasivos por impuestos corrientes	504.634	0,60%	425.129	0,53%	417.075	0,48%	152.102	0,18%	254.773	0,29%
Total pasivos corrientes	**22.512.376**	**26,78%**	**27.602.879**	**34,73%**	**44.929.429**	**52,14%**	**36.386.636**	**42,10%**	**43.230.332**	**49,39%**
PASIVOS NO CORRIENTES:										
Obligaciones financieras	28.672.012	34,11%	18.488.789	23,26%	11.720.102	13,60%	17.679.851	20,45%	11.691.862	13,36%
Cuentas por pagar	16.436.265	19,55%	16.856.745	21,21%	13.393.086	15,54%	16.856.745	19,50%	13.393.086	15,30%
Obligaciones por beneficios definidos	208.323	0,25%	214.701	0,27%	226.816	0,26%	214.701	0,25%	226.816	0,26%
Total pasivos no corrientes	**45.316.600**	**53,91%**	**35.560.235**	**44,74%**	**25.340.004**	**29,41%**	**34.751.297**	**40,20%**	**25.311.764**	**28,92%**
TOTAL PASIVOS	**67.828.976**	**80,69%**	**63.163.114**	**79,47%**	**70.269.433**	**81,55%**	**71.137.933**	**82,30%**	**68.542.096**	**78,30%**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:										
Capital social	5.350.800	6,37%	5.350.800	6,73%	5.350.800	6,21%	5.350.800	6,19%	5.350.800	6,11%
Aportes para futuras capitalizaciones	12.312	0,01%	12.312	0,02%	12.312	0,01%	12.312	0,01%	3.190.845	3,65%
Reservas	12.224.264	14,54%	12.247.816	15,41%	12.247.816	14,21%	12.264.847	14,19%	12.264.847	14,01%
Reseultados acumulados	-1.357.784	-1,62%	-1.289.003	-1,62%	-1.708.153	-1,98%	-2.329.501	-2,70%	-1.811.860	-2,07%
TOTAL PATRIMONIO	**16.229.592**	**19,31%**	**16.321.925**	**20,53%**	**15.902.775**	**18,45%**	**15.298.458**	**17,70%**	**18.994.632**	**21,70%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**84.058.568**	**100,00%**	**79.485.039**	**100,00%**	**86.172.208**	**100,00%**	**86.436.391**	**100,00%**	**87.536.728**	**100,00%**

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Expresado en US dólares

DESCRIPCIÓN	Var Dic-23 - Dic-22		Var Dic-24 - Dic-23		Var Ago-25 - Dic-24		Var Ago-25 - Ago-24	
ACTIVOS								
ACTIVOS CORRIENTES:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.131.049	254,84%	-1.364.046	-45,97%	-1.471.156	-91,76%	-1.118.079	-89,43%
Inversiones en subsidiarias y asociadas	0	0,00%	1.038.170	100,00%	0	0,00%	-7.152.981	-87,33%
Inventarios	-1.053.233	-32,58%	-249.102	-11,43%	-710.043	-36,78%	-676.741	-35,67%
Cuentas por cobrar	541.911	17,59%	-543.541	-15,00%	2.378.381	77,24%	-4.174.653	-43,34%
Partes relacionadas	-19.706.890	-59,04%	-1.365.675	-9,99%	-431.893	-3,51%	-5.257.603	-30,69%
Activos por impuestos corrientes	-22.937	-7,92%	51.138	19,18%	142.709	44,92%	261.620	131,61%
Otros activos	542.534	4420,19%	405.285	73,05%	-955.028	-99,47%	1.110	28,07%
Total de activos corrientes	**-17.567.566**	**-43,02%**	**-2.027.771**	**-8,72%**	**-1.047.030**	**-4,93%**	**-18.117.327**	**-47,29%**
ACTIVOS NO CORRIENTES:								
Propiedades y equipos	-93.779	-4,80%	-75.911	-4,09%	-43.607	-2,45%	-67.328	-3,73%
Propiedades de inversión	523.518	8,71%	-4.160.934	-63,66%	0	0,00%	-4.033.943	-62,94%
Impuesto a la renta diferido	4.634	16,80%	535.637	1662,38%	0	0,00%	535.638	1662,41%
Inversiones en subsidiarias y asociadas	5.476.931	18,74%	2.729.808	7,86%	3.384.242	9,04%	14.026.043	52,34%
Partes relacionadas	7.082.733	118,04%	9.686.339	74,04%	-929.084	-4,08%	8.757.255	66,94%
Total activos no corrientes	**12.994.038**	**30,06%**	**8.714.939**	**15,50%**	**2.411.550**	**3,71%**	**19.217.665**	**39,93%**
TOTAL ACTIVOS	**-4.573.528**	**-5,44%**	**6.687.168**	**8,41%**	**1.364.520**	**1,58%**	**1.100.338**	**1,27%**
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS								
PASIVOS CORRIENTES:								
Obligaciones financieras	6.760.696	65,39%	9.637.573	56,36%	1.354.615	5,07%	5.414.718	23,88%
Cuentas por pagar	-2.440.732	-53,73%	3.366.009	160,14%	7.470.543	136,62%	4.015.334	45,00%
Pasivos de contratos	2.978.012	100,00%	4.300.799	144,42%	-7.278.811	-100,00%	0	0,00%
Partes relacionadas	-2.244.142	-32,36%	67.018	1,43%	-3.361.687	-70,67%	-2.749.570	-66,34%
Gastos acumulados	116.174	60,61%	-36.795	-11,95%	278.545	102,76%	60.543	12,38%
Pasivos por impuestos corrientes	-79.505	-15,75%	-8.054	-1,89%	-162.302	-38,91%	102.671	67,50%
Total pasivos corrientes	**5.090.503**	**22,61%**	**17.326.550**	**62,77%**	**-1.699.097**	**-3,78%**	**6.843.696**	**18,81%**
PASIVOS NO CORRIENTES:								
Obligaciones financieras	-10.183.223	-35,52%	-6.768.687	-36,61%	-28.240	-0,24%	-5.987.989	-33,87%
Cuentas por pagar	420.480	2,56%	-3.463.659	-20,55%	0	0,00%	-3.463.659	-20,55%
Obligaciones por beneficios definidos	6.378	3,06%	12.115	5,64%	0	0,00%	12.115	5,64%
Total pasivos no corrientes	**-9.756.365**	**-21,53%**	**-10.220.231**	**-28,74%**	**-28.240**	**-0,11%**	**-9.439.533**	**-27,16%**
TOTAL PASIVOS	**-4.665.862**	**-6,88%**	**7.106.319**	**11,25%**	**-1.727.337**	**-2,46%**	**-2.595.837**	**-3,65%**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:								
Capital social	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Aportes para futuras capitalizaciones	0	0,00%	0	0,00%	3.178.533	25816,29%	3.178.533	25816,29%
Reservas	23.552	0,19%	0	0,00%	17.031	0,14%	0	0,00%
Reseultados acumulados	68.781	-5,07%	-419.150	32,52%	-103.707	6,07%	517.641	-22,22%
TOTAL PATRIMONIO	**92.333**	**0,57%**	**-419.150**	**-2,57%**	**3.091.856**	**19,44%**	**3.696.174**	**24,16%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**-4.573.529**	**-5,44%**	**6.687.169**	**8,41%**	**1.364.519**	**1,58%**	**1.100.337**	**1,27%**

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Expresado en US dólares

DESCRIPCIÓN	Dic-22		Dic-23		Dic-24		Ago-24		Ago-25	
INGRESOS										
Servicios de gerencia y gestion de proyectos	2.987.952	39,39%	3.841.876	29,39%	4.245.406	35,39%	4.168.535	87,56%	5.778.225	88,11%
Venta de derechos fiduciarios y cesión de beneficios	0	0,00%	0	0,00%	2.598.108	21,66%	283.008	5,94%	0	0,00%
Servicios de construcción	0	0,00%	3.427.362	26,22%	4.434.538	36,96%	0	0,00%	0	0,00%
Ganancia en venta de propiedades de inversión	3.341.194	44,04%	4.563.122	34,91%	410.000	3,42%	0	0,00%	0	0,00%
Ingresos por venta de inmuebles	1.257.202	16,57%	1.238.573	9,48%	308.978	2,58%	308.978	6,49%	779.980	11,89%
TOTAL INGRESOS	**7.586.348**	**100,00%**	**13.070.933**	**100,00%**	**11.997.030**	**100,00%**	**4.760.521**	**100,00%**	**6.558.205**	**100,00%**
Costos de construcción	0	0,00%	-3.427.362	-26,22%	-4.434.538	-36,96%	0	0,00%	0	0,00%
Gastos de Administración	-5.221.324	-68,83%	-3.638.011	-27,83%	-3.620.266	-30,18%	-3.483.427	-73,17%	-3.788.030	-57,76%
Gastos financieros	-3.216.865	-42,40%	-3.057.052	-23,39%	-3.462.309	-28,86%	-1.821.187	-38,26%	-1.865.194	-28,44%
Costo por venta de inmuebles	-1.074.161	-14,16%	-1.922.558	-14,71%	-409.396	-3,41%	-282.404	-5,93%	-710.043	-10,83%
Ingresos Financieros	1.478.644	19,49%	1.115.480	8,53%	729.080	6,08%	0	0,00%	0	0,00%
Otros ingresos (egresos) no operacionales	552.225	7,28%	-1.737.282	-13,29%	-750.621	-6,26%	-196.968	-4,14%	-281.614	-4,29%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	**104.867**	**1,38%**	**404.148**	**3,09%**	**48.980**	**0,41%**	**-1.023.465**	**-21,50%**	**-86.676**	**-1,32%**
Impuesto a la renta	-81.315	-1,07%	-346.355	-2,65%	535.638	4,46%	0	0,00%	0	0,00%
UTILIDAD NETA	**23.552**	**0,31%**	**57.793**	**0,44%**	**584.618**	**4,87%**	**-1.023.465**	**-21,50%**	**-86.676**	**-1,32%**

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Expresado en US dólares

PRONOBIS

DESCRIPCIÓN	Var Dic-23 - Dic-22		Var Dic-24 - Dic-23		Var Ago-25 - Ago-24	
INGRESOS						
Servicios de gerencia y gestion de proyectos	853.924	28,58%	403.530	10,50%	1.609.690	38,62%
Venta de derechos fiduciarios y cesión de beneficios	0	0,00%	2.598.108	0,00%	-283.008	-100,00%
Servicios de construcción	3.427.362	0,00%	1.007.176	29,39%	0	0,00%
Ganancia en venta de propiedades de inversión	1.221.928	36,57%	-4.153.122	-91,01%	0	0,00%
Ingresos por venta de inmuebles	-18.629	-1,48%	-929.595	-75,05%	471.002	152,44%
TOTAL INGRESOS	**5.484.585**	**72,30%**	**-1.073.903**	**-8,22%**	**1.797.684**	**37,76%**
Costos de construcción	-3.427.362	100,00%	-1.007.176	29,39%	0	0,00%
Gastos de Administración	1.583.313	-30,32%	17.745	-0,49%	-304.603	8,74%
Gastos financieros	159.813	-4,97%	-405.257	13,26%	-44.007	2,42%
Costo por venta de inmuebles	-848.397	78,98%	1.513.162	-78,71%	-427.639	151,43%
Ingresos Financieros	-363.164	-24,56%	-386.400	-34,64%	0	0,00%
Otros ingresos (egresos) no operacionales	-2.289.507	-414,60%	986.661	-56,79%	-84.646	42,97%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	**299.281**	**285,39%**	**-355.168**	**-87,88%**	**936.789**	**-91,53%**
Impuesto a la renta	-265.040	325,94%	881.993	-254,65%	0	0,00%
UTILIDAD NETA	**34.241**	**145,38%**	**526.825**	**911,57%**	**936.789**	**-91,53%**

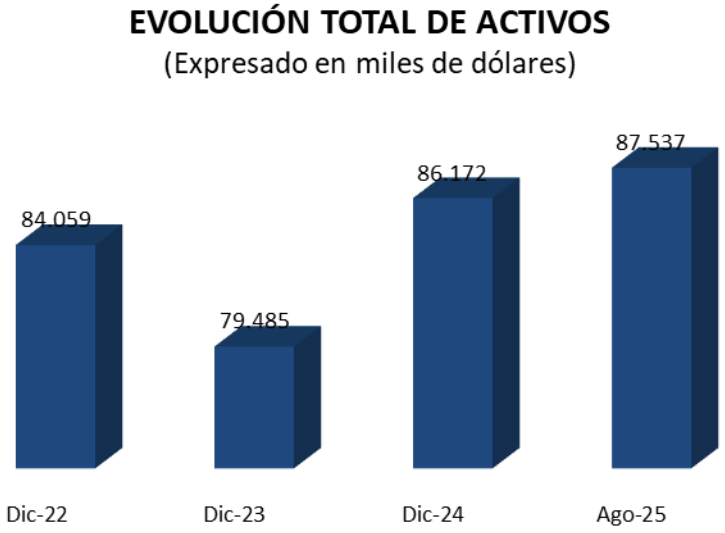
ACTIVOS

En los últimos años, la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha registrado un aumento en el total de sus activos, pasando de US$ 84.059 miles de dólares en el 2022 a US$ 87.537 miles de dólares en agosto del 2025, mostrando un crecimiento del 4,14%.

En diciembre del 2023, los activos mostraron un decrecimiento del 5,44% con respecto a diciembre del 2022. Las cuentas por cobrar relacionadas a corto plazo mostraron una disminución del 59,04%; así como los inventarios del 32,58% y las propiedades y equipos del 4,80%.

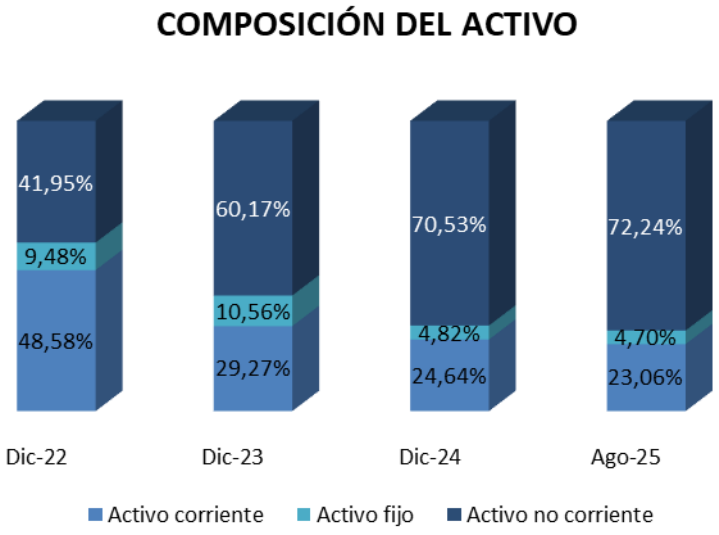
Al cierre del 2024, los activos crecieron en 8,41% en comparación al año anterior. Este crecimiento es explicado por el incremento en cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo, las mismas que pasaron de US$ 13.083 a US$ 22.769 miles de dólares. Las inversiones en subsidiarias y asociadas también mostraron un crecimiento en dicho periodo.

Al cierre del mes de agosto del 2025, los activos crecieron en 1,27% y 1,58% en comparación a agosto y diciembre del 2024 respectivamente. Las cuentas por cobrar a corto plazo crecieron en 77,24%, las mismas que pasaron de US$ 3.079 a US$ 5.457 miles de dólares entre agosto del 2024 y agosto del 2025.



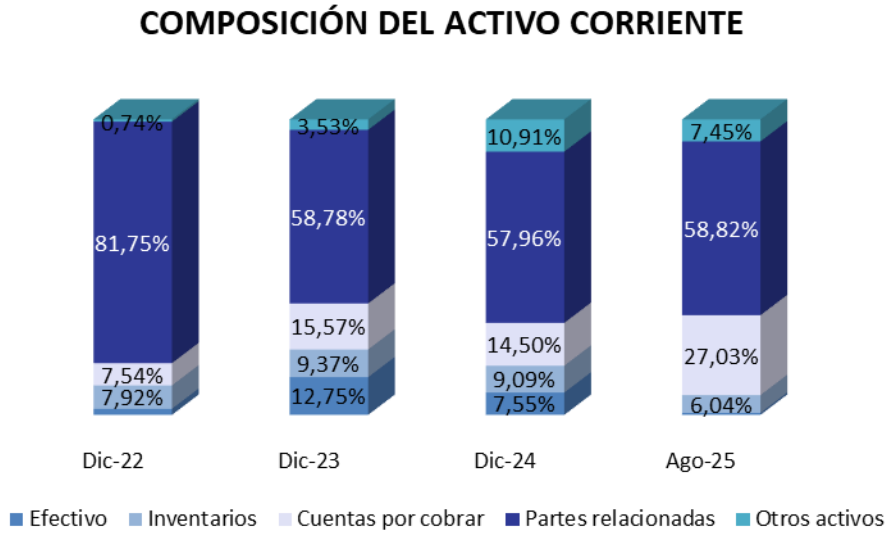
El total de activos de la compañía al 31 de agosto del 2025 ascienden a US$ 87.537 miles de dólares y está conformado por el 23,06% en activos corrientes, el 4,07% en activos fijos, 72,24% en otros activos de largo plazo, en los que se incluyen las inversiones en subsidiarias y asociadas, impuesto a la renta diferido y cuentas por cobrar a largo plazo.

A continuación, se muestra la evolución de la conformación de los activos de la empresa.



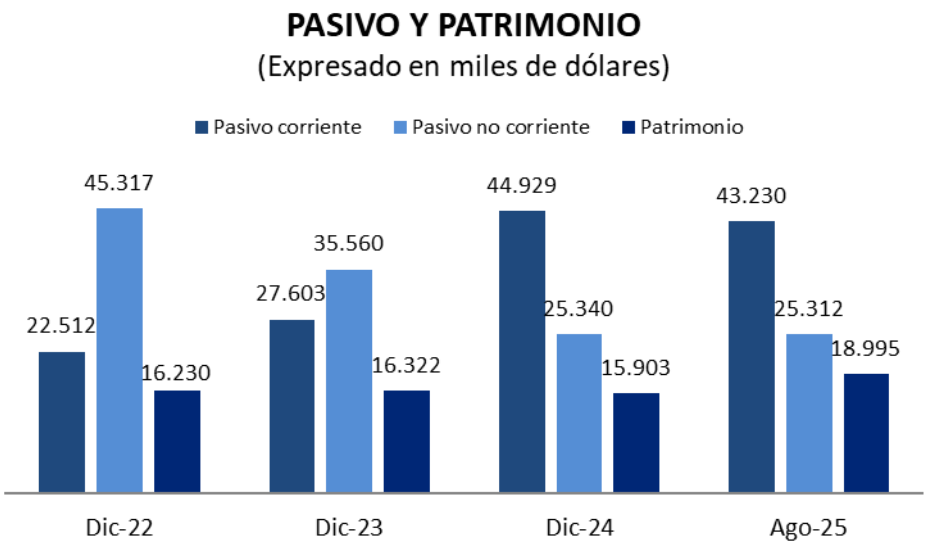
Los activos corrientes al 31 de agosto del 2025 ascienden a US$ 20.190 miles de dólares y está conformado principalmente por cuentas por cobrar relacionadas que representaron el 58,24% del activo corriente. Las cuentas por cobrar representaron el 27,03% en el mismo periodo. Los inventarios han reducido su participación en los activos corrientes, pasando de representar el 7,92% en el 2022; 9,37% en el 2023; 9,09% en 2024 y 6,04% en agosto del 2025.

Por otra parte, el efectivo y los otros activos mostraron una participación del 0,65% y 7,45% de los activos corrientes respectivamente al cierre del mes de agosto del 2025.



PASIVOS Y PATRIMONIO

Al 31 de agosto del 2025 total de activos de la compañía es financiado el 49,39% mediante pasivo corriente, el 28,92% pasivo no corriente y el 21,70% por patrimonio. A continuación, se muestra la evolución del pasivo y patrimonio en los últimos años.



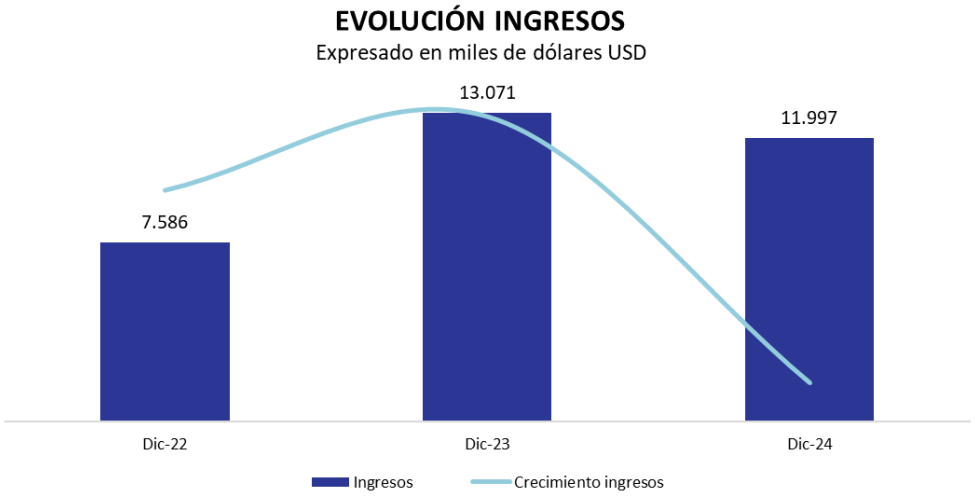
Los principales pasivos de la compañía al 31 de agosto del 2025 son las obligaciones financieras de corto y largo plazo que representan el 32,09% y 13,36% respectivamente del total de pasivos y patrimonio, así como las cuentas por pagar, que representaron el 14,78% de los activos en el corto plazo y 15,30% del total de activos en el largo plazo.

El patrimonio de la compañía a agosto del 2025 asciende a US$ 18.995 miles de dólares, que representa el 21,70% del total de activos y está conformado principalmente por las reservas que representan el 64,57% del patrimonio. El capital social al 31 de agosto del 2025 es de US$ 5.351 miles de dólares.

ESTADO DE RESULTADOS

En los últimos años, la compañía ha registrado ventas netas por US$ 7.586 miles de dólares al 2022; US$ 13.071 miles de dólares al 2023 y US$ 11.997 miles de dólares a diciembre de 2024, representando una variación de 72,30% en el 2023 y -8,22% en el 2024.

A continuación, se muestra la evolución de los ingresos de la empresa en los últimos años.



Al 31 de agosto del 2025 la compañía obtuvo ingresos por US$ 5.778 miles de dólares, mientras que, al cierre del mes de agosto del 2024, los ingresos fueron de US$ 4.169 miles de dólares.

Los gastos administrativos han mostrado un decrecimiento en su participación en los ingresos de la compañía en los 3 últimos años, pasando de 68,83% en 2022; a 27,83% en el 2023 y US$ 30,18% en el 2024. En agosto del 2025, los gastos administrativos representaron el 57,76%.

Al mes de diciembre del 2024, los gastos financieros fueron de US$ 3.462 miles de dólares, y representaron el 28,86% de los ingresos; mientras que a agosto del 2025, éstos fueron de US$ 1.865 miles de dólares, y su participación del 28,44%.

En 2022 la empresa generó una utilidad neta de US$ 24 miles de dólares. En los años posteriores, la utilidad neta creció a US$ 58 miles de dólares en el 2023 y $ 585 miles de dólares en el 2024.

4.4 INDICADORES FINANCIEROS

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A

INDICADORES FINANCIEROS

DESCRIPCIÓN	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Ago-24	Ago-25
Capital de Trabajo (En dólares USD)	18.320.038	- 4.338.031	- 23.692.352	1.920.738	- 23.040.285
Liquidez - Razón Corriente	1,81	0,84	0,47	1,05	0,47
Liquidez - Prueba Acida	1,67	0,76	0,43	1,00	0,44
Rotación cuentas por cobrar	1.754,27	483,00	468,15	1.368,15	643,15
Pasivos Totales / Activos Totales	0,81	0,79	0,82	0,82	0,78
Pasivos Totales / Patrimonio	4,18	3,87	4,42	4,65	3,61
Pasivos Totales / Ventas Netas	8,94	4,83	5,86	9,96	6,97
No. De Acciones	5.350.800	5.350.800	5.350.800	5.350.800	5.350.800
Ventas (En dólares USD)	7.586.348	13.070.933	11.997.030	7.140.782	9.837.308
Utilidad por Acción	0,00	0,01	0,11	- 0,29	- 0,02
Utilidad Neta / Activos Totales	0,03%	0,07%	0,68%	-1,78%	-0,15%
Utilidad Neta / Patrimonio	0,15%	0,35%	3,68%	-10,03%	-0,68%
Utilidad Neta / Ventas Netas	0,31%	0,44%	4,87%	-21,50%	-1,32%
Costos Fijos (En dólares USD)	5.221.324	3.638.011	3.620.266	5.225.141	5.682.045
Costos Variables (En dólares USD)	3.216.865	3.057.052	3.462.309	2.731.781	2.797.791

Nota: Los datos al 31 de agosto del 2024 y 2025 se encuentran anualizados

4.5 DETALLE DE LAS CONTINGENCIAS EN LAS CUALES EL EMISOR SEA GARANTE O FIADOR DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, CON LA INDICACIÓN DEL DEUDOR Y EL TIPO DE VINCULACION

La compañía es garante y/o fiador de las siguientes obligaciones de terceros.

Deudor	Institución financiera	Tipo	Tipo de vinculación	Monto adeudado
Fideicomiso Inmobiliario K	Austro	Codeudor	Por administración	7.681.739,52
Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río	Produbanco	Codeudor	Por administración	256.558,29
Fideicomiso Karibao Dos	Pacífico	Codeudor	Por administración	3.617.296,00
Fideicomiso Sotonovo Uno	Produbanco	Codeudor	Por administración	5.499.661,18
Fideicomiso Sotonovo Dos	Produbanco	Codeudor	Por administración	950.000,00
TOTAL				**18.005.254,99**

4.6 DETALLE DE LAS PRINCIPALES INVERSIONES

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
DETALLE DE LAS PRINCIPALES INVERSIONES

DESCRIPCIÓN	TOTAL
Año 2022	
Adiciones de equipos de computación	23.086
Adiciones de maquinarias	24.555
Adiciones de muebles y equipos de oficina	1.939
Total Año 2022	**49.580**
Año 2023	
Adiciones de equipos de computación	27.581
Adiciones de muebles y equipos de oficina	2.952
Total Año 2023	**30.533**
Año 2024	
Adiciones de equipos de computación	7.793
Adiciones de muebles y equipos de oficina	526
Total Año 2024	**8.319**

4.7 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS CON INDICACIÓN DE LAS INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA REALIZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONÓMICO.

La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. considera que todos sus activos al 31 de agosto del 2025 son productivos, como se muestra en el cuadro a continuación:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

DETALLE DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS

AL 31 DE AGOSTO DEL 2025

DESCRIPCIÓN	VALOR
Activos Productivos	**21.928.714**
Efectivo y equivalentes de efectivo	132.088
Inversiones en subsidiarias y asociadas	1.038.170
Inventarios	1.220.456
Cuentas por cobrar	5.457.447
Partes relacionadas	11.876.422
Activos por impuestos corrientes	460.399
Otros activos	5.065
Propiedades y equipos	1.738.667
Propiedades de inversión	2.375.474
Impuesto a la renta diferido	567.858
Inversiones en subsidiarias y asociadas	40.824.628
Partes relacionadas	21.840.054
Activos Improductivos	**-**
TOTAL ACTIVOS	**21.928.714**

Nota: La compañía considera que todos sus activos son productivos.

4.8 OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

La opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación, revelación, y bases de reconocimiento como activos en los Estados Financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, en concordancia con lo señalado en el literal e), numeral 5) del Art.12, Sección I, Capítulo III, Título II de las Codificaciones de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; se encuentra en el Anexo 3.

4.9 ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y CAJA TRIMESTRALES PARA EL PLAZO DE LA EMISIÓN

PREMISAS:

Se han realizado las proyecciones de los estados financieros para el periodo de vigencia de la emisión de obligaciones.

En un escenario conservador, la compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. proyecta un crecimiento en sus ingresos del 35,59% en el 2025 con respecto al 2024. Para los años 2026, 2027, 2028 y 2029, se proyecta una variación del 19,13%; 35,54%; –12,97% y -4,36% respectivamente en comparación al año anterior. Cabe señalar que estos porcentajes corresponden a la variación de los ingresos, los cuales incluyen tanto los ingresos operacionales como los provenientes de inversión en proyectos.

Como respaldo a las proyecciones de ingresos, la compañía contempla la comercialización de nuevos proyectos por un valor mínimo de $120 millones anuales. Para el periodo 2025–2027, se proyectan ventas acumuladas por más de $455 millones, distribuidas en desarrollos como Greentown Machala, Terra Town Center, Acqua Gardens, Midtown, Sotonovo y TerraCorp La Joya, entre otros. Este portafolio incluye lotes, oficinas, locales comerciales y desarrollos residenciales, con márgenes de utilidad estimados entre el 10% y el 15%, lo que refuerza la sostenibilidad del flujo operativo proyectado.

Los gastos de administración y ventas representaron el 45,20% de los ingresos en el 2024. Se proyecta que para el 2025 los gastos administrativos representen el 51,65%; y luego el 40,27% en el 2026; el 29,50% en el 2027; el 34,02% en el 2028 y el 35,80% en el 2029 de los ingresos respectivamente.

Para el cálculo de los gastos financieros se ha tomado en consideración las obligaciones que la compañía mantiene. Los gastos financieros representan el 33,52% de los ingresos en el 2025; 26,62% en el 2026; 20,04% en el 2027; 18,81% en el 2028 y 16,72% en el 2029.

Para el impuesto a la renta se toma en consideración el 25% sobre las utilidades antes de impuestos.

Para la proyección del flujo de efectivo se ha tomado en consideración el flujo operativo, el de financiamiento y las inversiones de acuerdo con el Capex estimado por la compañía. Se ha estimado que la colocación de la nueva emisión de obligaciones de largo plazo se la realizará en el cuarto trimestre del 2025.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO PARA EL TIEMPO QUE DURA LA EMISIÓN
EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

DESCRIPCIÓN	REAL I SEM 2025	III TRIM 2025	IV TRIM 2025	2025	I TRIM 2026	II TRIM 2026	III TRIM 2026	IV TRIM 2026	2026	I TRIM 2027	II TRIM 2027	III TRIM 2027
Ingresos Operacionales	4.421.277	2.214.787	2.629.279	9.265.343	2.228.501	3.381.002	3.250.588	3.140.056	12.000.146	3.021.239	3.359.806	2.530.744
Gastos Administrativos y Operacionales	(3.259.750)	(1.310.016)	(1.040.111)	(5.609.877)	(1.243.235)	(1.336.680)	(1.287.814)	(1.342.585)	(5.210.313)	(1.206.330)	(1.321.120)	(1.296.260)
Utilidad Operacional	**1.161.527**	**904.771**	**1.589.167**	**3.655.465**	**985.266**	**2.044.322**	**1.962.774**	**1.797.471**	**6.789.833**	**1.814.909**	**2.038.686**	**1.234.484**
	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por Inversion en Proyectos	-	1.098.393	496.997	1.595.390	279.037	(191.883)	478.476	373.070	938.700	281.166	714.116	276.611
Gasto Financiero neto	(1.406.568)	(1.018.528)	(1.215.907)	(3.641.003)	(1.334.835)	(737.372)	(696.507)	(675.987)	(3.444.701)	(761.238)	(960.430)	(909.211)
Utilidad Operacional del Inversionista	(1.406.568)	79.865	(718.910)	(2.045.614)	(1.055.798)	(929.255)	(218.031)	(302.917)	(2.506.001)	(480.072)	(246.314)	(632.599)
	-								-			
Utilidad Operacional Total	**(245.041)**	**984.636**	**870.257**	**1.609.852**	**(70.532)**	**1.115.067**	**1.744.743**	**1.494.554**	**4.283.832**	**1.334.837**	**1.792.373**	**601.885**
	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Otros No Operacionales Netos	**(62.189)**	**18.867**	**69.004**	**25.682**	**(10.047)**	**(9.006)**	**(9.006)**	**(20.587)**	**(48.647)**	**(10.215)**	**(9.154)**	**(9.154)**
Otros Ingresos No Operacionales		54.350	174.986	229.336	22.013	22.013	22.013	22.013	88.052	22.013	22.013	22.013
Otros Gastos No Operacionales	(62.189)	(10.186)	(18.768)	(91.143)	(23.436)	(22.395)	(22.395)	(31.936)	(100.162)	(23.529)	(22.468)	(22.468)
Gasto Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Egresos	-	(25.297)	(87.215)	(112.512)	(8.624)	(8.624)	(8.624)	(10.664)	(36.537)	(8.699)	(8.699)	(8.699)
Depreciaciones y Amortizaciones	(40.539)	(19.846)	(19.870)	(80.255)	(21.000)	(21.000)	(21.000)	(21.000)	(84.000)	(1.372.000)	(21.000)	(21.000)
	-								-			
Utilidad del Ejercicio	**(347.769)**	**983.657**	**919.391**	**1.555.278**	**(101.579)**	**1.085.060**	**1.714.737**	**1.452.967**	**4.151.185**	**(47.378)**	**1.762.218**	**571.730**
Participación Trabajadores (15%)	-	-	(220.303)	(220.303)	-	-	-	(622.678)	(622.678)	-	-	-
Utilidad antes de impuestos	**(347.769)**	**983.657**	**699.087**	**1.334.975**	**(101.579)**	**1.085.060**	**1.714.737**	**830.289**	**3.528.507**	**(47.378)**	**1.762.218**	**571.730**
Impuesto por Venta de Derechos Fid.		(37.283)	(49.308)	(86.591)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por Impuesto Diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la renta (25%)	-	-	(147.778)	(147.778)	-	-	-	(934.659)	(934.659)	-	-	-
Utilidad Neta	**(347.769)**	**946.373**	**502.001**	**1.100.606**	**(101.579)**	**1.085.060**	**1.714.737**	**(104.370)**	**2.593.848**	**(47.378)**	**1.762.218**	**571.730**

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO PARA EL TIEMPO QUE DURA LA EMISIÓN
EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

DESCRIPCIÓN	IV TRIM 2027	2027	I TRIM 2028	II TRIM 2028	III TRIM 2028	IV TRIM 2028	2028	I TRIM 2029	II TRIM 2029	III TRIM 2029	IV TRIM 2029	2029
Ingresos Operacionales	3.466.154	12.377.943	3.100.309	1.431.679	2.574.476	2.934.256	10.040.720	3.396.360	2.882.290	2.018.540	3.107.344	11.404.535
Gastos Administrativos y Operacionales	(1.350.447)	(5.174.157)	(1.213.547)	(1.323.349)	(1.303.468)	(1.351.656)	(5.192.020)	(1.220.849)	(1.332.448)	(1.312.139)	(1.359.715)	(5.225.151)
Utilidad Operacional	**2.115.707**	**7.203.786**	**1.886.761**	**108.331**	**1.271.008**	**1.582.600**	**4.848.700**	**2.175.511**	**1.549.842**	**706.401**	**1.747.630**	**6.179.383**
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por Inversion en Proyectos	3.887.394	5.159.288	1.049.050	2.217.801	2.653.030	(698.789)	5.221.093	119.310	365.687	71.530	2.635.479	3.192.006
Gasto Financiero neto	(884.030)	(3.514.909)	(733.052)	(728.439)	(712.577)	(696.714)	(2.870.782)	(562.352)	(622.989)	(635.627)	(619.764)	(2.440.732)
Utilidad Operacional del Inversionista	3.003.363	1.644.379	315.998	1.489.362	1.940.453	(1.395.503)	2.350.311	(443.041)	(257.302)	(564.097)	2.015.715	751.274
		-					-					-
Utilidad Operacional Total	**5.119.070**	**8.848.165**	**2.202.760**	**1.597.693**	**3.211.461**	**187.096**	**7.199.010**	**1.732.469**	**1.292.540**	**142.304**	**3.763.345**	**6.930.658**
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros No Operacionales Netos	**(20.776)**	**(49.300)**	**(10.387)**	**(9.304)**	**(9.304)**	**(20.968)**	**(49.964)**	**(10.561)**	**(9.457)**	**(9.457)**	**(21.163)**	**(50.637)**
Otros Ingresos No Operacionales	22.013	88.052	22.013	22.013	22.013	22.013	88.052	22.013	22.013	22.013	22.013	88.052
Otros Gastos No Operacionales	(32.029)	(100.495)	(23.625)	(22.542)	(22.542)	(32.125)	(100.835)	(23.722)	(22.618)	(22.618)	(32.222)	(101.182)
Gasto Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Egresos	(10.760)	(36.858)	(8.775)	(8.775)	(8.775)	(10.856)	(37.181)	(8.851)	(8.851)	(8.851)	(10.954)	(37.508)
Depreciaciones y Amortizaciones	(21.000)	(1.435.000)	(21.000)	(21.000)	(21.000)	(21.000)	(84.000)	(21.000)	(21.000)	(21.000)	(21.000)	(84.000)
		-					-					-
Utilidad del Ejercicio	**5.077.294**	**7.363.865**	**2.171.373**	**1.567.389**	**3.181.157**	**145.128**	**7.065.047**	**1.700.909**	**1.262.083**	**111.847**	**3.721.182**	**6.796.021**
Participación Trabajadores (15%)	(1.307.230)	(1.307.230)	-	-	-	(1.059.757)	(1.059.757)	-	-	-	(1.019.403)	(1.019.403)
Utilidad antes de impuestos	**3.770.064**	**6.056.635**	**2.171.373**	**1.567.389**	**3.181.157**	**(914.629)**	**6.005.290**	**1.700.909**	**1.262.083**	**111.847**	**2.701.779**	**5.776.617**
Impuesto por Venta de Derechos Fid.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por Impuesto Diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la renta (25%)	(848.807)	(848.807)	-	-	-	(479.076)	(479.076)	-	-	-	(729.904)	(729.904)
Utilidad Neta	**2.921.257**	**5.207.828**	**2.171.373**	**1.567.389**	**3.181.157**	**(1.393.704)**	**5.526.214**	**1.700.909**	**1.262.083**	**111.847**	**1.971.874**	**5.046.713**

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO PARA EL TIEMPO QUE DURA LA EMISIÓN
EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

DESCRIPCIÓN	III TRIM 2025	IV TRIM 2025	2025	I TRIM 2026	II TRIM 2026	III TRIM 2026	IV TRIM 2026	2026	I TRIM 2027	II TRIM 2027	III TRIM 2027	IV TRIM 2027
Ingresos Operacionales	***1.039.721***	***5.435.561***	***11.434.775***	***2.228.501***	***3.381.002***	***3.250.588***	***3.140.056***	***12.000.146***	***3.021.239***	***3.359.806***	***2.530.744***	***3.466.154***
Gerencias de Proyecto	914.316	5.296.000	10.987.789	2.191.001	3.343.502	3.213.088	3.102.556	11.850.146	2.983.739	3.322.306	2.493.244	3.428.654
Honorarios EPC	39.223	102.061	174.243	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	86.182	37.500	272.743	37.500	37.500	37.500	37.500	150.000	37.500	37.500	37.500	37.500
								-				
Egresos Operacionales	***1.184.663***	***1.319.723***	***5.028.429***	***1.229.761***	***1.222.652***	***1.207.530***	***1.217.542***	***4.877.486***	***1.192.860***	***1.206.593***	***1.215.646***	***1.224.851***
Nómina y comisiones	768.796	812.314	3.179.186	886.221	801.022	820.992	881.497	3.389.732	890.427	804.802	824.872	885.179
Gastos adm. y operacionales	257.683	424.290	1.320.680	265.655	246.606	228.641	260.150	1.001.052	224.141	224.310	230.876	263.397
Impuestos, tasas y contrib.	87.390	868	204.755	1.108	105.447	80.784	-	187.340	1.131	107.556	82.400	-
Gastos corporativos	70.794	82.251	323.808	76.777	69.578	77.113	75.895	299.363	77.161	69.926	77.498	76.275
Margen Operacional	**(144.943)**	**4.115.838**	**6.406.346**	**998.739**	**2.158.349**	**2.043.058**	**1.922.513**	**7.122.660**	**1.828.379**	**2.153.213**	**1.315.098**	**2.241.303**
Anticipos construccion obra MT-100	*870.000*	*4.467.141*	*6.337.141*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos avance de obra MT-100	*764.431*	*5.137.033*	*9.058.893*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margen EPC	**105.569**	**(669.892)**	**(2.721.752)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ingresos por Inversión Fid.	***4.105.141***	***4.700.209***	***18.761.714***	***757.578***	***2.430.371***	***552.950***	***266.665***	***4.007.564***	***89.336***	***2.301.508***	***93.782***	***3.905.378***
Recuperacion de aportes	-	700.025	700.025	446.910	-	-	-	446.910	-	500	-	500
Recuperacion de prestamos	3.165.000	680.000	10.033.080	162.950	2.305.759	-	-	2.468.709	-	1.794.087	-	210.000
Intereses Préstamos	6.697	20.463	47.781	33.306	42.942	39.823	39.147	155.217	40.898	44.699	42.742	42.579
Venta de terrenos	-	2.920.000	5.420.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de derechos fiduciarios	875.314	-	1.814.187	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de bienes inmuebles	58.130	111.153	478.074	105.316	81.671	302.014	167.077	656.078	48.438	49.722	51.040	52.393
Liquidacion de Proyectos	-	268.568	268.568	9.096	-	211.113	60.441	280.651	-	412.500	-	3.599.906
								-				
Egresos por Inversión Fid.	***4.613.876***	***3.686.834***	***13.605.007***	***1.354.834***	***986.834***	***636.834***	***854.834***	***3.833.338***	***1.261.834***	***543.834***	***543.834***	***543.834***
Aportes en proyectos	500	390.000	*874.000*	48.000	398.000	48.000	266.000	760.000	-	-	-	-
Prestamos a proyectos	4.613.376	3.296.834	*12.731.007*	1.306.834	588.834	588.834	588.834	3.073.338	1.261.834	543.834	543.834	543.834
Margen Inversión	**(508.735)**	**1.013.375**	**5.156.708**	**(597.257)**	**1.443.537**	**(83.885)**	**(588.170)**	**174.226**	**(1.172.499)**	**1.757.673**	**(450.053)**	**3.361.543**
Ingresos de Financiamiento	***5.592.873***	***15.222.391***	***42.616.658***	***16.544.630***	***4.100.000***	***-***	***3.500.000***	***24.144.630***	***17.100.000***	***-***	***-***	***-***
Prestamos bancarios	-	-	-	10.000.000	400.000	-	3.500.000	13.900.000	17.100.000	-	-	-
Papel Comercial	5.592.873	6.222.391	33.616.658	6.544.630	3.700.000	-	-	10.244.630	-	-	-	-
5to prog Papel comercial	-	-	1.103.755	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	2.456.503	3.603.391	15.757.533	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	2.381.000	2.619.000	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	755.370	-	6.755.370	5.244.630	-	-	-	5.244.630	-	-	-	-
9no prog Papel comercial	-	-	5.000.000	1.300.000	3.700.000	-	-	5.000.000	-	-	-	-
Emision de Obligaciones	-	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	-	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
								-				
Egresos de Financiamiento	***12.606.377***	***6.552.315***	***33.857.590***	***18.054.351***	***5.227.129***	***706.152***	***5.716.241***	***29.703.872***	***7.077.676***	***7.436.359***	***1.104.765***	***5.321.400***
Prestamos bancarios	773.109	918.424	3.289.462	676.721	690.129	706.152	716.241	2.789.242	1.077.676	1.092.235	1.104.765	3.918.471
Papel Comercial	11.000.268	4.800.891	26.401.128	16.544.630	3.700.000	-	5.000.000	25.244.630	6.000.000	5.000.000	-	-
5to prog Papel comercial	3.991.000	-	5.103.755	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	2.477.898	3.576.891	15.542.003	10.000.000	-	-	-	10.000.000	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	3.776.000	1.224.000	5.000.000	-	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	755.370	-	755.370	5.244.630	-	-	-	5.244.630	6.000.000	-	-	-
9no prog Papel comercial	-	-	-	1.300.000	3.700.000	-	-	5.000.000	-	5.000.000	-	-
Emision de Obligaciones	833.000	833.000	4.167.000	833.000	837.000	-	-	1.670.000	-	1.344.124	-	1.402.930
5ta Emision Obligaciones	-	-	835.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6ta Emision Obligaciones	833.000	833.000	3.332.000	833.000	837.000	-	-	1.670.000	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.344.124	-	1.402.930
								-				
Costo financiero	***735.238***	***805.610***	***3.577.478***	***743.827***	***1.109.897***	***389.338***	***825.499***	***3.068.560***	***547.958***	***1.197.580***	***783.481***	***1.096.901***
Margen de Financiamiento	**(7.748.742)**	**7.864.467**	**5.181.590**	**(2.253.547)**	**(2.237.026)**	**(1.095.489)**	**(3.041.739)**	**(8.627.802)**	**9.474.367**	**(8.633.939)**	**(1.888.246)**	**(6.418.301)**
Otros No Operacionales Netos	**6.955.033**	**(9.036.045)**	**(11.740.608)**	**(374.692)**	**(977.089)**	**(516.487)**	**(580.757)**	**(2.449.026)**	**(421.868)**	**(1.991.295)**	**(608.441)**	**(619.830)**
Inversiones			99.020					-				
Ingresos No Operacionales			(7.808.121)					88.052				
Egresos No Operacionales			4.031.507					2.537.078				
Flujo Generado	**(1.341.818)**	**3.287.743**	**2.282.284**	**(2.226.757)**	**387.771**	**347.196**	**(2.288.153)**	**(3.779.942)**	**9.708.378**	**(6.714.348)**	**(1.631.642)**	**(1.435.285)**
Saldo Inicio del Periodo	**1.934.730**	**592.912**	**1.598.372**	**3.880.655**	**1.653.898**	**2.041.670**	**2.388.866**	**3.880.655**	**100.713**	**9.809.091**	**3.094.743**	**1.463.101**
Saldo de Caja Final	**592.912**	**3.880.655**	**3.880.655**	**1.653.898**	**2.041.670**	**2.388.866**	**100.713**	**100.713**	**9.809.091**	**3.094.743**	**1.463.101**	**27.817**

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO PARA EL TIEMPO QUE DURA LA EMISIÓN
EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

DESCRIPCIÓN	2027	I TRIM 2028	II TRIM 2028	III TRIM 2028	IV TRIM 2028	2028	I TRIM 2029	II TRIM 2029	III TRIM 2029	IV TRIM 2029	2029
Ingresos Operacionales	***12.377.943***	***3.100.309***	***1.431.679***	***2.574.476***	***2.934.256***	***10.040.720***	***3.396.360***	***2.882.290***	***2.018.540***	***3.107.344***	***11.404.535***
Gerencias de Proyecto	12.227.943	3.062.809	1.394.179	2.536.976	2.896.756	9.890.720	3.358.860	2.844.790	1.981.040	3.069.844	11.254.535
Honorarios EPC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	150.000	37.500	37.500	37.500	37.500	150.000	37.500	37.500	37.500	37.500	150.000
	-					-					-
Egresos Operacionales	***4.839.950***	***1.200.081***	***1.208.321***	***1.222.522***	***1.225.504***	***4.856.428***	***1.207.387***	***1.216.916***	***1.230.860***	***1.233.002***	***4.888.166***
Nómina y comisiones	3.405.281	894.654	808.601	828.772	888.880	3.420.907	898.902	812.419	832.690	892.600	3.436.612
Gastos adm. y operacionales	942.723	226.727	219.737	231.817	259.967	938.248	229.374	221.969	234.166	263.363	948.872
Impuestos, tasas y contrib.	191.086	1.153	109.707	84.048	-	194.908	1.176	111.901	85.729	-	198.806
Gastos corporativos	300.860	77.547	70.275	77.886	76.656	302.364	77.935	70.627	78.275	77.039	303.876
Margen Operacional	**7.537.992**	**1.900.227**	**223.359**	**1.351.953**	**1.708.752**	**5.184.292**	**2.188.973**	**1.665.374**	**787.680**	**1.874.342**	**6.516.369**
Anticipos construccion obra MT-100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos avance de obra MT-100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margen EPC	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ingresos por Inversión Fid.	***6.390.003***	***843.983***	***5.848.238***	***3.298.287***	***1.276.529***	***11.267.037***	***84.221***	***3.641.007***	***112.893***	***2.875.622***	***6.713.743***
Recuperacion de aportes	1.000	-	500	-	-	500	-	-	-	-	-
Recuperacion de prestamos	2.004.087	-	3.845.344	801.720	376.000	5.023.064	-	3.326.673	-	-	3.326.673
Intereses Préstamos	170.918	44.489	47.186	41.665	38.302	171.643	24.504	18.834	13.587	11.667	68.592
Venta de terrenos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de derechos fiduciarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de bienes inmuebles	201.592	53.782	55.208	56.672	58.174	223.836	59.717	58.500	99.306	243.955	461.478
Liquidacion de Proyectos	4.012.406	745.712	1.900.000	2.398.230	804.052	5.847.994	-	237.000	-	2.620.000	2.857.000
	-					-					-
Egresos por Inversión Fid.	***2.893.338***	***1.202.834***	***484.334***	***1.201.834***	***483.834***	***3.372.838***	***469.834***	***469.334***	***468.834***	***468.834***	***1.876.838***
Aportes en proyectos	-	1.000	500	-	-	1.500	1.000	500	-	-	1.500
Prestamos a proyectos	2.893.338	1.201.834	483.834	1.201.834	483.834	3.371.338	468.834	468.834	468.834	468.834	1.875.338
Margen Inversión	**3.496.665**	**(358.852)**	**5.363.904**	**2.096.453**	**792.694**	**7.894.199**	**(385.614)**	**3.171.673**	**(355.942)**	**2.406.788**	**4.836.905**
Ingresos de Financiamiento	***17.100.000***	***1.500.000***	***-***	***-***	***-***	***1.500.000***	***1.300.000***	***3.800.000***	***-***	***-***	***5.100.000***
Prestamos bancarios	17.100.000	1.500.000	-	-	-	1.500.000	1.300.000	3.800.000	-	-	5.100.000
Papel Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9no prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emision de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-					-					-
Egresos de Financiamiento	***20.940.200***	***1.490.526***	***2.971.000***	***1.520.425***	***8.764.122***	***14.746.073***	***1.705.480***	***2.300.238***	***705.000***	***5.570.029***	***10.280.746***
Prestamos bancarios	7.193.146	1.490.526	1.506.692	1.520.425	7.235.751	11.753.394	1.705.480	705.000	705.000	3.905.000	7.020.480
Papel Comercial	11.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	6.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9no prog Papel comercial	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emision de Obligaciones	2.747.054	-	1.464.308	-	1.528.371	2.992.679	-	1.595.238	-	1.665.029	3.260.267
5ta Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6ta Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	2.747.054	-	1.464.308	-	1.528.371	2.992.679	-	1.595.238	-	1.665.029	3.260.267
	-					-					-
Costo financiero	***3.625.919***	***696.401***	***949.189***	***646.027***	***824.341***	***3.115.958***	***860.074***	***653.012***	***523.013***	***579.995***	***2.616.093***
Margen de Financiamiento	**(7.466.119)**	**(686.927)**	**(3.920.189)**	**(2.166.452)**	**(9.588.464)**	**(16.362.031)**	**(1.265.553)**	**846.751**	**(1.228.013)**	**(6.150.024)**	**(7.796.839)**
Otros No Operacionales Netos	**(3.641.434)**	**(460.751)**	**4.663.246**	**(441.903)**	**(473.060)**	**3.287.533**	**(404.235)**	**(2.032.499)**	**(492.706)**	**(552.960)**	**(3.482.401)**
Inversiones	-					-					-
Ingresos No Operacionales	88.052					7.236.552					88.052
Egresos No Operacionales	3.729.487					3.949.020					3.570.453
Flujo Generado	**(72.896)**	**393.698**	**6.330.320**	**840.051**	**(7.560.077)**	**3.992**	**133.571**	**3.651.298**	**(1.288.981)**	**(2.421.854)**	**74.034**
Saldo Inicio del Periodo	**100.713**	**27.817**	**421.515**	**6.751.835**	**7.591.886**	**27.817**	**31.809**	**165.380**	**3.816.678**	**2.527.697**	**31.809**
Saldo de Caja Final	**27.817**	**421.515**	**6.751.835**	**7.591.886**	**31.809**	**31.809**	**165.380**	**3.816.678**	**2.527.697**	**105.843**	**105.843**

Una empresa nobis
PRONOBIS

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
FLUJO DE CAJA PROYECTADO PARA EL TIEMPO QUE DURA LA EMISIÓN
EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

DESCRIPCION	III TRIM 2025	IV TRIM 2025	2025	I TRIM 2026	II TRIM 2026	III TRIM 2026	IV TRIM 2026	2026	I TRIM 2027	II TRIM 2027	III TRIM 2027	IV TRIM 2027
INGRESOS												
Gerencias de Proyecto	914.316	5.296.000	10.987.789	2.191.001	3.343.502	3.213.088	3.102.556	11.850.146	2.983.739	3.322.306	2.493.244	3.428.654
Honorarios EPC	39.223	102.061	174.243	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	86.182	37.500	272.743	37.500	37.500	37.500	37.500	150.000	37.500	37.500	37.500	37.500
Anticipos construccion obra MT-100	*870.000*	*4.467.141*	*6.337.141*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recuperacion de aportes	-	*700.025*	*700.025*	*446.910*	-	-	-	446.910	-	*500*	-	*500*
Recuperacion de prestamos	*3.165.000*	*680.000*	*10.033.080*	*162.950*	*2.305.759*	-	-	2.468.709	-	*1.794.087*	-	*210.000*
Intereses Préstamos	*6.697*	*20.463*	*47.781*	*33.306*	*42.942*	*39.823*	*39.147*	155.217	*40.898*	*44.699*	*42.742*	*42.579*
Venta de terrenos	-	*2.920.000*	*5.420.000*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de derechos fiduciarios	*875.314*	-	*1.814.187*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de bienes inmuebles	*58.130*	*111.153*	*478.074*	*105.316*	*81.671*	*302.014*	*167.077*	656.078	*48.438*	*49.722*	*51.040*	*52.393*
Liquidacion de Proyectos	-	*268.568*	*268.568*	*9.096*	-	*211.113*	*60.441*	280.651	-	*412.500*	-	*3.599.906*
Prestamos bancarios	-	-	-	10.000.000	400.000	-	3.500.000	13.900.000	17.100.000	-	-	-
Papel Comercial	5.592.873	6.222.391	33.616.658	6.544.630	3.700.000	-	-	10.244.630	-	-	-	-
5to prog Papel comercial	-	-	1.103.755	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	2.456.503	3.603.391	15.757.533	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	2.381.000	2.619.000	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	755.370	-	6.755.370	5.244.630	-	-	-	5.244.630	-	-	-	-
9no prog Papel comercial	-	-	5.000.000	1.300.000	3.700.000	-	-	5.000.000	-	-	-	-
Emision de Obligaciones	-	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	-	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros No Operacionales Netos	6.955.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS	**18.562.768**	**29.825.302**	**79.150.288**	**19.530.709**	**9.911.373**	**3.803.537**	**6.906.721**	**40.152.340**	**20.210.574**	**5.661.314**	**2.624.526**	**7.371.532**
EGRESOS												
Nómina y comisiones	768.796	812.314	3.179.186	886.221	801.022	820.992	881.497	3.389.732	890.427	804.802	824.872	885.179
Gastos adm. y operacionales	257.683	424.290	1.320.680	265.655	246.606	228.641	260.150	1.001.052	224.141	224.310	230.876	263.397
Impuestos, tasas y contrib.	87.390	868	204.755	1.108	105.447	80.784	-	187.340	1.131	107.556	82.400	-
Gastos corporativos	70.794	82.251	323.808	76.777	69.578	77.113	75.895	299.363	77.161	69.926	77.498	76.275
Aportes en proyectos	500	390.000	874.000	48.000	398.000	48.000	266.000	760.000	-	-	-	-
Prestamos a proyectos	4.613.376	3.296.834	12.731.007	1.306.834	588.834	588.834	588.834	3.073.338	1.261.834	543.834	543.834	543.834
Gastos avance de obra MT-100	*764.431*	*5.137.033*	*9.058.893*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos bancarios	773.109	918.424	3.289.462	676.721	690.129	706.152	716.241	2.789.242	1.077.676	1.092.235	1.104.765	3.918.471
Papel Comercial	11.000.268	4.800.891	26.401.128	16.544.630	3.700.000	-	5.000.000	25.244.630	6.000.000	5.000.000	-	-
5to prog Papel comercial	3.991.000	-	5.103.755	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	2.477.898	3.576.891	15.542.003	10.000.000	-	-	-	10.000.000	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	3.776.000	1.224.000	5.000.000	-	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	755.370	-	755.370	5.244.630	-	-	-	5.244.630	6.000.000	-	-	-
9no prog Papel comercial	-	-	-	1.300.000	3.700.000	-	-	5.000.000	-	5.000.000	-	-
Emision de Obligaciones	833.000	833.000	4.167.000	833.000	837.000	-	-	1.670.000	-	1.344.124	-	1.402.930
5ta Emision Obligaciones	-	-	835.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6ta Emision Obligaciones	833.000	833.000	3.332.000	833.000	837.000	-	-	1.670.000	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.344.124	-	1.402.930
Costo financiero	*735.238*	*805.610*	*3.577.478*	*743.827*	*1.109.897*	*389.338*	*825.499*	3.068.560	*547.958*	*1.197.580*	*783.481*	*1.096.901*
Pago Intereses Bancos	251.722	254.630	1.035.702	184.769	402.360	389.338	431.749	1.408.216	547.958	803.830	783.481	761.956
Pago Intereses Papel Comercial	412.626	497.791	2.205.070	523.570	296.000	-	-	819.570	-	-	-	-
Pago Intereses Emision de Oblig.	70.890	53.189	336.707	35.488	411.536	-	393.750	840.774	-	393.750	-	334.945
Otros No Operacionales Netos	**-**	**9.036.045**	**11.740.608**	**374.692**	**977.089**	**516.487**	**580.757**	2.449.026	**421.868**	**1.991.295**	**608.441**	**619.830**
TOTAL EGRESOS	**19.904.586**	**26.537.559**	**76.868.005**	**21.757.466**	**9.523.602**	**3.456.341**	**9.194.873**	**43.932.282**	**10.502.196**	**12.375.662**	**4.256.168**	**8.806.816**
Flujo Generado	**(1.341.818)**	**3.287.743**	**2.282.284**	**(2.226.757)**	**387.771**	**347.196**	**(2.288.153)**	**(3.779.942)**	**9.708.378**	**(6.714.348)**	**(1.631.642)**	**(1.435.285)**
Saldo Inicio del Periodo	**1.934.730**	**592.912**	**1.598.372**	**3.880.655**	**1.653.898**	**2.041.670**	**2.388.866**	**3.880.655**	**100.713**	**9.809.091**	**3.094.743**	**1.463.101**
Saldo de Caja Final	**592.912**	**3.880.655**	**3.880.655**	**1.653.898**	**2.041.670**	**2.388.866**	**100.713**	**100.713**	**9.809.091**	**3.094.743**	**1.463.101**	**27.817**

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
FLUJO DE CAJA PROYECTADO PARA EL TIEMPO QUE DURA LA EMISIÓN
EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

DESCRIPCIÓN	2027	I TRIM 2028	II TRIM 2028	III TRIM 2028	IV TRIM 2028	2028	I TRIM 2029	II TRIM 2029	III TRIM 2029	IV TRIM 2029	2029
INGRESOS											
Gerencias de Proyecto	12.227.943	3.062.809	1.394.179	2.536.976	2.896.756	9.890.720	3.358.860	2.844.790	1.981.040	3.069.844	11.254.535
Honorarios EPC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	150.000	37.500	37.500	37.500	37.500	150.000	37.500	37.500	37.500	37.500	150.000
Anticipos construccion obra MT-100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recuperacion de aportes	1.000	-	*500*	-	-	500	-	-	-	-	-
Recuperacion de prestamos	2.004.087	-	*3.845.344*	*801.720*	*376.000*	5.023.064	-	*3.326.673*	-	-	3.326.673
Intereses Préstamos	170.918	*44.489*	*47.186*	*41.665*	*38.302*	171.643	*24.504*	*18.834*	*13.587*	*11.667*	68.592
Venta de terrenos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de derechos fiduciarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta de bienes inmuebles	201.592	*53.782*	*55.208*	*56.672*	*58.174*	223.836	*59.717*	*58.500*	*99.306*	*243.955*	461.478
Liquidacion de Proyectos	4.012.406	*745.712*	*1.900.000*	*2.398.230*	*804.052*	5.847.994	-	*237.000*	-	*2.620.000*	2.857.000
Prestamos bancarios	17.100.000	1.500.000	-	-	-	1.500.000	1.300.000	3.800.000	-	-	5.100.000
Papel Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9no prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emision de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros No Operacionales Netos	-	-	4.663.246	-	-	4.663.246	-	-	-	-	-
TOTAL INGRESOS	**35.867.946**	**5.444.292**	**11.943.164**	**5.872.763**	**4.210.785**	**27.471.003**	**4.780.581**	**10.323.297**	**2.131.433**	**5.982.967**	**23.218.277**
EGRESOS											
Nómina y comisiones	3.405.281	894.654	808.601	828.772	888.880	3.420.907	898.902	812.419	832.690	892.600	3.436.612
Gastos adm. y operacionales	942.723	226.727	219.737	231.817	259.967	938.248	229.374	221.969	234.166	263.363	948.872
Impuestos, tasas y contrib.	191.086	1.153	109.707	84.048	-	194.908	1.176	111.901	85.729	-	198.806
Gastos corporativos	300.860	77.547	70.275	77.886	76.656	302.364	77.935	70.627	78.275	77.039	303.876
Aportes en proyectos	-	1.000	500	-	-	1.500	1.000	500	-	-	1.500
Prestamos a proyectos	2.893.338	1.201.834	483.834	1.201.834	483.834	3.371.338	468.834	468.834	468.834	468.834	1.875.338
Gastos avance de obra MT-100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestamos bancarios	7.193.146	1.490.526	1.506.692	1.520.425	7.235.751	11.753.394	1.705.480	705.000	705.000	3.905.000	7.020.480
Papel Comercial	11.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6to prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7mo prog Papel comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8vo prog Papel comercial	6.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9no prog Papel comercial	5.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emision de Obligaciones	2.747.054	-	1.464.308	-	1.528.371	2.992.679	-	1.595.238	-	1.665.029	3.260.267
5ta Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6ta Emision Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7ma Emision Obligaciones	2.747.054	-	1.464.308	-	1.528.371	2.992.679	-	1.595.238	-	1.665.029	3.260.267
Costo financiero	3.625.919	*696.401*	*949.189*	*646.027*	*824.341*	3.115.958	*860.074*	*653.012*	*523.013*	*579.995*	2.616.093
Pago Intereses Bancos	2.897.224	696.401	675.622	646.027	614.839	2.632.889	860.074	510.375	523.013	507.150	2.400.611
Pago Intereses Papel Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Intereses Emision de Oblig.	728.695	-	273.566	-	209.503	483.069	-	142.637	-	72.845	215.482
Otros No Operacionales Netos	3.641.434	**460.751**	**-**	**441.903**	**473.060**	1.375.713	**404.235**	**2.032.499**	**492.706**	**552.960**	3.482.401
TOTAL EGRESOS	**35.940.841**	**5.050.593**	**5.612.844**	**5.032.712**	**11.770.862**	**27.467.010**	**4.647.010**	**6.671.999**	**3.420.414**	**8.404.821**	**23.144.244**
Flujo Generado	**(72.896)**	**393.698**	**6.330.320**	**840.051**	**(7.560.077)**	**3.992**	**133.571**	**3.651.298**	**(1.288.981)**	**(2.421.854)**	**74.034**
Saldo Inicio del Periodo	**100.713**	**27.817**	**421.515**	**6.751.835**	**7.591.886**	**27.817**	**31.809**	**165.380**	**3.816.678**	**2.527.697**	**31.809**
Saldo de Caja Final	**27.817**	**421.515**	**6.751.835**	**7.591.886**	**31.809**	**31.809**	**165.380**	**3.816.678**	**2.527.697**	**105.843**	**105.843**

5. DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA

Guayaquil, 10 de septiembre del 2025

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por medio de la presente, la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. a través de su Presidente, la compañía Consorio Nobis S.A.S, que a su vez es representada por su Vicepresidente Ejecutivo, el Sr. José Antonio Ponce Saa; y por su Director Financiero, el Sr. José Luis Costa Neumane; declara bajo juramento lo siguiente: "que la información contenida en el Prospecto de Oferta pública de la Séptima Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, y demás información entregada a la Intendencia Nacional de Mercado de Valores para el proceso de inscripción de la Séptima Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., es fidedigna, real y completa; y, que seremos penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión contenida en ella".

Atentamente,

p. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Sr. José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo
Consorcio Nobis S.A.S. - Presidente

Sr. José Luis Costa Neumane
Director Financiero
Consorcio Nobis S.A.S. - Presidente

6. DECLARACIÓN JURAMENTADA DE LOS ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN

Factura: 001-101-000037486

20250901071P00620

NOTARIO(A) SUPLENTE XAVIER STALYN MONTERO PALACIOS

NOTARÍA SEPTUAGESIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20250901071P00620

ACTO O CONTRATO:	
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	12 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (16:38)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991389792001	ECUATORIANA	PRESIDENTE	CONSORCIO NOBIS S.A.S.
Jurídica	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991389792001	ECUATORIANA	APODERADO(A)	JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Jurídica	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991389792001	ECUATORIANA	APODERADO(A)	MARIA GABRIELA MORA VERA
Jurídica	CONSORCIO NOBIS S.A.S.	REPRESENTADO POR	RUC	0991409068001	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	JOSE LUIS COSTA NEUMANE
Jurídica	CONSORCIO NOBIS S.A.S.	REPRESENTADO POR	RUC	0991409068001	ECUATORIANA	VICEPRESIDENTE EJECUTIVO	JOSE ANTONIO PONCE SAA

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	ROCAFUERTE

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	EN VIRTUD DE LA INDISPONIBILIDAD DEL "SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA" DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN, SE APLICA LO ESTABLECIDO EN EL "PROCEDIMIENTO DE CONTINGENCIA SISTEMA NACIONAL IDENTIFICACIÓN CIUDADANA" QUE CONSTA EN EL COMUNICADO NO. 006-2019 DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20250901071P00620
FECHA DE OTORGAMIENTO:	12 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (16:38)
OTORGA:	NOTARÍA SEPTUAGESIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) SUPLENTE XAVIER STALYN MONTERO PALACIOS
NOTARÍA SEPTUAGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AP- 08162-DP09-2025-JS

Notaría 71
Abg. Lorena Lizano Bajaña

No. ESCRITURA: código numérico secuencial	20250901071P00620

DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., A TRAVÉS DE SUS APODERADOS ESPECIALES, EL SEÑOR JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA Y LA SEÑORITA MARIA GABRIELA MORA VERA, Y SU PRESIDENTE EL CONSORCIO NOBIS S.A.S. QUIEN A SU VEZ ESTÁ DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE EN CALIDAD DE DIRECTOR FINANCIERO Y; EL SEÑOR JOSE ANTONIO PONCE SAA, EN CALIDAD DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

CUANTIA: INDETERMINADA

DÍ: 2 COPIAS

47

En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el día de hoy, doce de septiembre del año dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADO XAVIER STALYN MONTERO PALACIOS, NOTARIO SUPLENTE DE LA NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL,** comparece: la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.,** misma que consta con Registro Único de Contribuyentes número cero nueve nueve uno tres ocho nueve siete nueve dos cero cero uno (0991389792001) representada por sus Apoderados Especiales, el señor **JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA** quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, portador de la cédula número cero nueve uno seis cinco tres cuatro tres cuatro cero (0916534340), de estado civil casado, de ocupación ejecutivo, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil; y la señorita **MARIA GABRIELA MORA VERA** quien declara ser de nacionalidad

ecuatoriana, portadora de la cédula número cero nueve tres uno cuatro tres tres cero dos tres (0931433023), de estado civil soltera, de ocupación ejecutiva, domiciliada en esta ciudad de Guayaquil, y por su Presidente, el **CONSORCIO NOBIS S.A.S.** misma que consta con Registro Único de Contribuyentes número cero nueve nueve uno cuatro cero nueve cero seis ocho cero cero uno (0991409068001) quien a su vez está debidamente representado por su Director Financiero el señor **JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE** quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, portador de la cédula de identidad número cero nueve uno cinco dos dos ocho cuatro seis cuatro (0915228464), de estado civil casado, de profesión Magister en Administración de Negocios, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil, y por su Vicepresidente Ejecutivo el señor **JOSÉ ANTONIO PONCE SAA** quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero nueve siete tres siete cuatro tres nueve (1709737439), de estado civil casado, de profesión Licenciado en Finanzas, domiciliado en el cantón Samborondón, de tránsito por esta ciudad de GuayaquilLos comparecientes son mayores de edad, con la capacidad civil y necesaria para celebrar toda clase de actos y contratos, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación. En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, su reglamento y la legislación vigente en materia de Protección de Datos Personales, la compareciente en la calidad en que comparece, declara que conoce la política de privacidad de la Notaría, y autoriza expresamente a la Notaria, el tratamiento de sus datos personales, que constan en el contenido del presente instrumento y sus anexos, el consentimiento aquí expresado se extiende a aquellos datos

48

personales de categorías especiales, tales como: etnia, identidad de género, identidad cultural, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición migratoria, orientación sexual, datos de salud, datos biométricos, y datos genéticos. Asimismo, autoriza el tratamiento de datos de salud, datos de personas con discapacidad y sus sustitutos, relativos a la discapacidad. La compareciente ratifica que consentimiento aquí expresado comprende única y exclusivamente los datos personales contenidos en el presente instrumento y sus anexos. La Notaria realiza el tratamiento de los datos personales contenidos en el presente instrumento, en estricto cumplimiento al principio de publicidad de los actos notariales, y las facultades y obligaciones legales inherentes a la actividad notarial, así como para el archivo y almacenamiento de los datos en interés público, conforme a lo establecido en la normativa vigente. Los datos serán almacenados, archivados y gestionados conforme a los principios de legalidad, necesidad, proporcionalidad y confidencialidad, respetando en todo momento los derechos de los titulares de los mismos. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura pública de **DECLARACION JURAMENTADA** a la que proceden como ya queda indicado, con amplia y entera libertad, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, para su otorgamiento me presentan la minuta que dice lo siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una mediante la cual conste la siguiente declaración juramentada: **CLÁUSULA PRIMERA: DECLARANTES.-** Comparece y realiza la presente declaración la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, representada por su Presidente, la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. a su vez debidamente representada por el señor José Antonio Ponce Saa, en

calidad de Vicepresidente Ejecutivo y el señor José Luis Costa Neumane en su calidad de Director Financiero; y, por sus Apoderados Especiales, Juan Guillermo Rodriguez Coka y María Gabriela Mora Vera. **CLÁUSULA SEGUNDA: DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** La compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, representada por su Presidente, la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. a su vez debidamente representada por el señor José Antonio Ponce Saa, en calidad de Vicepresidente Ejecutivo y el señor José Luis Costa Neumane en su calidad de Director Financiero; y, por sus Apoderados Especiales, Juan Guillermo Rodriguez Coka y María Gabriela Mora Vera, declaran bajo juramento lo siguiente: **1.-** Certifico y detallo que los siguientes Activos de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**de su estado de situación financiera internos expresados en dólares de los Estados Unidos de América cortados al treinta y uno de agosto del 2025 con cifras interinas, se encuentran libres de gravámenes:----------

ACTIVOS	TOTAL ACTIVOS	ACTIVOS GRAVADOS	ACTIVOS LIBRES
Efectivo y equivalentes de efectivo	132.088,46	-	132.088,46
Inversiones financieras CP	5.065,39	-	5.065,39
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5.457.447,27	-	5.457.447,27
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11.876.422,26	-	11.876.422,26
Inventarios	1.220.455,76	928.279,74	292.176,02
Inversiones en derechos fiduciarios CP	1.038.170,21	-	1.038.170,21
Activos por impuestos corrientes	460.399,37	-	460.399,37
Propiedades, maquinarias y equipos	1.738.666,31	1.143.266,40	595.399,91
Propiedades de inversión	2.375.474,36	2.375.473,41	0,95
Inversiones de derechos Fiduciarios LP	38.043.694,57	-	38.043.694,57
Inversiones en acciones	2.780.932,00	-	2.780.932,00
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas LP	21.840.054,29	-	21.840.054,29
Impuestos diferidos	567.858,23	-	567.858,23
TOTAL ACTIVOS	87.536.728,48	4.447.019,55	83.089.708,93

2.- Que sobre los activos declarados como libres de gravámenes, identificados en el numeral anterior, no pesa ningún gravamen, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial, prenda especial de comercio. **3.-** Adicionalmente, detallamos los activos que al 31 de agosto del 2025 se encuentran libres de

50

REPUBLICA DEL ECUADOR
CEDULA DE CIUDADANÍA
No. 170973743-9
APELLIDOS Y NOMBRES
PONCE SAA
JOSE ANTONIO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1975 09-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
SANG ALVARADO
JOHANNA DEL CARMEN
LUGAR DE REGISTRO

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO
PROFESIÓN
EMPLEADO PRIVADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PONCE SEVILLA LUIS ALFONSO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SAA ALVAREZ CARMEN
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2017-12-21
FECHA DE EXPIRACION
2027 12 21
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL
IDECU170973743<92<<<<<<<<<<<<
7509188M2712217ECU<<<<<<<<<<<2
PONCE<SAA<<JOSE<ANTONIO<<<<<<<

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PONCE SAA JOSE ANTONIO
87363010
PROVINCIA GUAYAS
CANTÓN SAMBORONDON
PARROQUIA LA PUNTILLA(SATELITE)
ZONA 1
SEXO 0025 MASCULINO
CED 1709737439

NOTARIA SEPTUAGESIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de uno(s) folio(s)

Guayaquil, a: 12 SEP 2025

NOTARIA 71

Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

Guayaquil, 28 de septiembre de 2023.

Señor
JOSE ANTONIO PONCE SAA
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que los accionistas lo han designado a usted como **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, por un período de **TRES AÑOS**, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en la escritura pública de transformación de Consorcio Nobis S.A. celebrada el 28 de septiembre de 2023, ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, a su vez autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2023.

En el ejercicio de sus funciones usted ejercerá de manera conjunta la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad con el Director Financiero o con el Director Ejecutivo, según sea el caso, con todos sus deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo, todo esto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos séptimo y décimo sexto del Estatuto Social de la compañía.

La compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. se constituyó con la denominación Nobis Consorcio Noboa S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 25 de junio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 16 de julio de 1997. Posteriormente se transformó a una sociedad por acciones simplificadas, mediante escritura pública de transformación y reforma integral del estatuto social de Consorcio Nobis S.A. celebrada el 28 de septiembre de 2023, ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, a su vez autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2023.

Atentamente,

p. CONSORCIO NOBIS S.A.

José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo

Felipe Bernal Angel
Director Ejecutivo

RAZON: Declaro que acepto el nombramiento de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, que antecede. Guayaquil, 28 de septiembre de 2023.

Jose Antonio Ponce Saa

NOTARIA SEPTUAGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de ____ foja(s)
Guayaquil, a: 2 SEP 2025

Nº TRAMITE: 128558-0041-23 12/12/23 E.O.
DOCUMENTO: Nombramiento SAS

SRi

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
CONSORCIO NOBIS S.A.S.	0991409068001

Representante legal

- PONCE SAA JOSE ANTONIO

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
04/09/1997	31/01/2024	16/07/1997
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
16/07/1997	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: AV. CONSTITUCION **Número:** 100 **Intersección:** AV. JUAN TANCA MARENGO **Edificio:** EXECUTIVE CENTER **Número de piso:** 8 **Referencia:** FRENTE AL CENTRO COMERCIAL MALL DEL SOL

Medios de contacto

Celular: 0993683611 **Teléfono trabajo:** 042158001 **Email:** rmora@nobis.com.ec

Actividades económicas

- K66190102 - ACTIVIDADES DE ASESORES FINANCIEROS.
- M69100901 - OTRAS ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS (DERECHO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, MILITAR, ETCÉTERA).
- M70200301 - SERVICIOS DE ASESORAMIENTO, ORIENTACIÓN Y ASISTENCIA OPERATIVA A LAS EMPRESAS Y A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE: DISEÑO DE MÉTODOS O PROCEDIMIENTOS CONTABLES, PROGRAMAS DE CONTABILIDAD DE COSTOS Y PROCEDIMIENTOS DE CONTROL PRESUPUESTARIO.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	1

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

Razón Social
CONSORCIO NOBIS S.A.S.

Número RUC
0991409068001

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR1706716148537569
Fecha y hora de emisión:	31 de enero de 2024 10:49
Dirección IP:	10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

54

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de [illegible] foja(s)

Guayaquil, a: 12 SEP 2025

Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

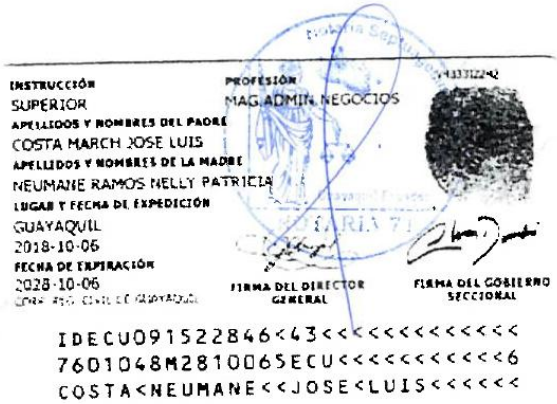
CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 091522846-4

COSTA NEUMANE
JOSE LUIS

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO: 1976-01-04
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: HOMBRE
ESTADO CIVIL: CASADO
CABEZAS ALVARADO
MARIA GABRIELA

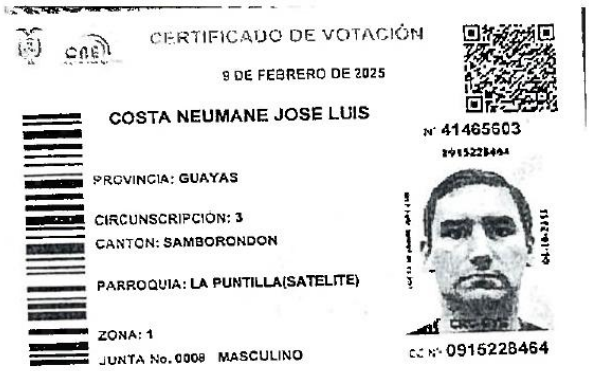
FIRMA DEL CEDULADO



INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN
MAG.ADMIN.NEGOCIOS
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
COSTA MARCH JOSE LUIS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
NEUMANE RAMOS NELLY PATRICIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2018-10-06
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-10-06

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU091522846<43<<<<<<<<<<<<
7601048M2810065ECU<<<<<<<<<<<6
COSTA<NEUMANE<<JOSE<LUIS<<<<<<



CERTIFICADO DE VOTACIÓN

9 DE FEBRERO DE 2025

COSTA NEUMANE JOSE LUIS

Nº 41465603

0915228464

PROVINCIA: GUAYAS

CIRCUNSCRIPCIÓN: 3

CANTON: SAMBORONDON

PARROQUIA: LA PUNTILLA(SATELITE)

ZONA: 1

JUNTA No. 0008 MASCULINO

CC Nº 0915228464

ELECCIONES 2025

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LA ELECCIONES GENERALES 2025

La ciudadanía que altere cualquier documento electoral será sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la L.O. Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de una (1) foja(s)

Guayaquil, a 12 SEP 2025

NOTARIA 71

Abg. Yenor Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

Guayaquil, 30 de julio de 2024

Señor
JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Asamblea General de Accionistas de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.,** en sesión celebrada el día de hoy, resolvió elegir a usted **DIRECTOR FINANCIERO** de la compañía, por un período de **TRES AÑOS.**

En el ejercicio de sus funciones usted ejercerá de manera conjunta la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad con el Vicepresidente Ejecutivo, con todos sus deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo, todo esto de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Social de la compañía, que consta en la Escritura Pública autorizada por la Notaria Sexta Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, el 28 de septiembre de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 09 de enero de 2024.

La compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.** se constituyó con la denominación NOBIS CONSORCIO NOBOA S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Abg. Humberto Moya Flores, el 25 de junio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 16 de julio de 1997. Posteriormente cambió su denominación a la actual, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Sexto de Guayaquil, Dr. Rodolfo Pérez Pimentel, el 31 de enero de 2003, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 30 de abril de 2003. Finalmente, la compañía se transformó de una sociedad anónima a una sociedad por acciones simplificadas y transformó integralmente su estatuto social, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Sexta de Guayaquil, Abg. Olga Baldeón Martínez, el 28 de septiembre de 2023, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 19 de enero de 2024.

Atentamente,

José Antonio Ponce Saa
Presidente de la Asamblea

RAZON: Declaro que acepto el nombramiento de **DIRECTOR FINANCIERO** de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.,** que antecede. Guayaquil, 30 de julio de 2024.

JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE
C.C.: 0915228464
C.D. V4333I2242

Nº TRAMITE: 98849-0041-24 27/08/24 E.O.
DOCUMENTO: Nombramiento SAS

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

RAZON DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO: 171534
FECHA DE REGISTRO: 28 de agosto de 2024
HORA DE REGISTRO: 09h47

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías, la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación y la Ley de Modernización a la Ley de Compañías, el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito con fecha 28 de agosto de 2024, bajo el número 171534 del Libro de Registro Societario, el nombramiento de fecha 30 de julio de 2024 de DIRECTOR FINANCIERO de la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. a nombre del señor COSTA NEUMANE JOSÉ LUIS.

Guayaquil, 28 de agosto de 2024

EFREN ROCA SOSA

AB. EFRÉN ROCA SOSA
REGISTRADOR DELEGADO

Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en la Ley de Compañías en concordancia con lo expresado en el artículo 3 numeral 10 de la Ley Orgánica Para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas.

T. 98849-0041-24
EXP. 78329

NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fe que este documento es fiel copia de su original y consta de uno (1) foja(s)

Guayaquil, a: 12 SEP 2025

Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

Guayaquil, 02 de febrero de 2024.

Señores
CONSORCIO NOBIS S.A.S.
Ciudad.-

DR. HUMBERTO MOYA FLORES
República del Ecuador
Notario XXXVIII de Guayaquil

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General de Accionistas de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.** en sesión celebrada el día de hoy resolvió reelegir a usted **PRESIDENTE** de la compañía, por un período de **TRES AÑOS**.

En el ejercicio de sus funciones le corresponden todos los deberes, derechos y atribuciones que establece el Estatuto Social de la Compañía, que consta en la escritura pública de Reforma del Estatuto Social de la compañía, otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abg. Olga Baldeón Martínez, el día 21 de abril de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de junio de 2016, de fojas 27.245 a 27.261, Registro Mercantil Número 2.496.

En particular, en caso de falta, ausencia, impedimento o fallecimiento del Presidente Ejecutivo o del Gerente General de la compañía, le corresponde actuar en su reemplazo y ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, con los deberes, atribuciones y limitaciones que establece el Estatuto Social para dichos cargos.

La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A., se constituyó con la denominación DISMAGRIL S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 5 de marzo de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 7 de abril de 1997. Posteriormente cambió su denominación a la actual, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 18 de agosto de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 06 de octubre de 1997.

Muy atentamente,

Felipe Bernal Angel
Secretario Ad-hoc de la Junta

RAZÓN: Declaro que acepto el nombramiento de **PRESIDENTE** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.** que antecede. Guayaquil, 02 de febrero de 2024.

p. CONSORCIO NOBIS S.A.S.
RUC 0991409068001

José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo
C.C. 1709737439
C.D. V2444V4242

Felipe Bernal Angel
Director Financiero
C.C. 0963380498
C.D. E3333I2222

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Registro Mercantil Guayaquil

DR. HUMBERTO MOYA FLORES
República del Ecuador
Notario XXXVIII de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:5103
FECHA DE REPERTORIO:15/feb/2024
HORA DE REPERTORIO:13:58

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciséis de Febrero del dos mil veinticuatro queda inscrito el presente Nombramiento de **Presidente**, de la Compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, a favor de **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, de fojas 11.351 a 11.354, Libro Sujetos Mercantiles número 1.941.

ORDEN: 5103

Guayaquil, 16 de febrero de 2024

Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando este o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de uno (foja)

DOY FE: Que este
Documento en 2 Fojas
Es igual a su original / Guayaquil, a: 12 SEP 2025
Guayaquil, 21 FEB 2024

NOTARIA 71

Dr. Humberto Moya Flores
Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil

Mgs. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

Dirección: Miguel H. Alcívar y Fco. de Orellana
Código postal: 090150 / Guayaquil-Ecuador
Teléfono: +593 4 268 5830
www.registrocivilguayaquil.ec

EL NUEVO ECUADOR

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Número RUC
0991389792001

Representante legal
- CONSORCIO NOBIS S.A.S.

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
07/05/1997	22/08/2023	07/04/1997
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
07/04/1997	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: AVENIDA CONSTITUCION **Número:** 100 **Intersección:** AV JUAN TANCA MARENGO **Edificio:** NOBIS **Número de oficina:** PH **Referencia:** FRENTE AL CENTRO COMERCIAL MALL DEL SOL

Medios de contacto

Email: amancero@pronobis.com.ec **Celular:** 042158555

Actividades económicas

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- F41002001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, EJEMPLO. EDIFICIOS DE OFICINAS, HOTELES, ALMACENES, CENTROS COMERCIALES, BODEGAS, RESTAURANTES, OBSERVATORIOS, IGLESIAS, MUSEOS, INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- L68200301 - ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.

Razón Social
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Número RUC
0991389792001

Establecimientos

Abiertos
3

Cerrados
10

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR1706906437290393
Fecha y hora de emisión:	02 de febrero de 2024 15:40
Dirección IP:	10.1.2.121

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

NOTARIA CENTUAGESIMA [illegible] DE CUENCA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral Sto. Art. 18 de la Ley Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de una foja(s)
Guayaquil, a: 12 SEP 2025

Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

NOTARIA 71

61

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CIUDADANÍA 093143302-3

MORA VERA
MARIA GABRIELA

GUAYAS
GUAYAQUIL
XIMENA
2000-07-25
ECUATORIANA
MUJER
SOLTERO

DONANTE
NO DONANTE
TIPO DE SANGRE N R
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MORA SANCHEZ ALEX ENRIQUE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VERA ALAVA ALEXANDRA JACQUELINE
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL 2023-07-20
FECHA DE EXPIRACIÓN
2033-07-20
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU093143302<36<<<<<<<<<<<<<
0007250<3307205ECU<<<<<<<<<<<8
MORA<VERA<<MARIA<GABRIELA<<<<<

NOTARIA 71

CNE CERTIFICADO DE VOTACION

MORA VERA MARIA GABRIELA

PROVINCIA: GUAYAS
CIRCUNSCRIPCION: 1
CANTON: GUAYAQUIL
PARROQUIA: XIMENA
ZONA: 1
JUNTA No: 0201 FEMENINO

96800405

0931433023

NOTARIA SEPTUAGESIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de uno(1) foja(s)

Guayaquil, a: 12 SEP 2025

Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

Notaría Septuagésima Primera
NOTARIA 71

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 091653434-0

APELLIDOS Y NOMBRES
RODRIGUEZ COKA
JUAN GUILLERMO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR /SAGRARIO/
FECHA DE NACIMIENTO 1992-01-22
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ANDRADE DAYALOS
NICOLE MARIA

FIRMA DEL SECUADAN

INSTRUCCION
BACHILLERATO
PROFESION
ESTUDIANTE
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RODRIGUEZ BESEKE JUAN
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
COKA RENDON MONICA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
GUAYAQUIL
2015-05-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-05-22
CONF. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBERNADOR SECTORIAL

IDECU091653434<09<<<<<<<<<<<<<
9201224M2808222ECU<<<<<<<<<<<6
RODRIGUEZ<COKA<<JUAN<GUILLERMO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
12 DE ABRIL DE 2025 - SEGUNDA VUELTA

RODRIGUEZ COKA JUAN GUILLERMO
Nº 73034617

PROVINCIA: GUAYAS
CIRCUNSCRIPCIÓN: 3
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: TARQUI
ZONA: 1
JUNTA No. 0412 MASCULINO

CED.: 0916534340

2025
CIUDADANO

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LA SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES 2025

F. PRESIDENTE/A DE LA JRV

NOTARÍA SEPTUAGÉSIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fé que este documento es fiel copia de su original y consta de una (foja(s)

Guayaquil, a: 12 SEP 2025

Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

NOTARIA 71

Factura: 002-010-000007504

20250901006P02579

NOTARIA 71

NOTARIO(A) OLGA VERONICA BALDEON MARTINEZ

NOTARIA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°	20250901006P02579

ACTO O CONTRATO
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA
FECHA DE OTORGAMIENTO: 1 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 (09:45)

OTORGANTES

OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razon social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No Identificacion	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
JURIDICA	PROMOTORA E INMOBILIARIA [illegible]	REPRESENTADO POR	RUC	[illegible]	ECUATORIANA	MANDANTE	JOSE LUIS COSTA NEUMANE
JURIDICA	PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOBIL S A	REPRESENTADO POR	RUC	[illegible]	ECUATORIANA	MANDANTE	FELIPE BERNAL ANDRADE

A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razon social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No Identificacion	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACION

Provincia	Canton	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	TARQUI

DESCRIPCION DOCUMENTO	
OBJETO/OBSERVACIONES	A FAVOR DE MARIA GABRIELA [illegible] JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ CORA Y ROSA MACARENA MUÑOZ LD

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) OLGA VERONICA BALDEON MARTINEZ

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL

Notaría Sexta del Cantón Guayaquil
Ab. Olga Baldeón Martínez

Notaría Sexta Del Cantón Guayaquil

NÚMERO: 2025-09-01-006-P02579

FACTURA: 002-010-000007504

ESCRITURA PÚBLICA DE: PODER ESPECIAL

QUE OTORGA (N): PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

A FAVOR DE: MARÍA GABRIELA MORA VERA, JUAN GUILLERMO RODRÍGUEZ COKA Y ROSA KINCHUELA MURILLO

CUANTÍA: INDETERMINADA.

Di, o se otorgaron, dos copias o testimonios, el _____

En la ciudad de Guayaquil capital de la provincia del Guayas, Republica del Ecuador, hoy **cuatro de septiembre de dos mil veinticinco,** ante mí, **ABOGADA OLGA BALDEON MARTINEZ, NOTARIA TITULAR SEXTA DE ESTE CANTÓN,** comparece(n): Los señores **JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE Y FELIPE BERNAL ÁNGEL,** quienes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana y colombiana, respectivamente, de estado civil casados, de profesión ejecutivos, con domicilio y residencia en Samborondón y de tránsito por esta ciudad de guayaquil, por los derechos que representan de la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S., en calidad de Director Financiero y Director Ejecutivo, respectivamente; compañía que a su vez comparece en calidad de **PRESIDENTE y PRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.,** tal como consta del nombramiento que acompaña como documento habilitante que será agregado a la matriz- El(la)(s) compareciente(s) es (son) mayo(es) de edad, capaz(es) para obligarse y contratar, a quien(es) de identificación. Bien instruido(a)(s) en el objeto y

resultados de esta escritura de **PODER ESPECIAL**, a la que procede(n) como queda indicado, con amplia y entera libertad para su otorgamiento, me presentó(aron) la(s) minuta(s) del tenor siguiente: **"SEÑORA NOTARIA:** En el registro de escrituras publicas a su cargo, sírvase incluir a una de la cual conste un PODER ESPECIAL al tenor de las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** La compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.,** debidamente representada por la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.** en calidad de PRESIDENTE EJECUTIVO y PRESIDENTE; compañía que a su vez se encuentra debidamente por los señores José Luis Costa Neumane y Felipe Bernal Ángel en calidad de Director Financiero y Director Ejecutivo, respectivamente, de conformidad con los nombramientos que se adjuntan a este instrumento como documento habilitante, quien para los propósitos de este poder se denominará "PRONOBIS" o la "MANDANTE".- **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** a) La compañía PROMOTORES INMOBILARIOS PRONOBIS S.A. se constituyó con LA denominación Dismagril S.A., mediante Escritura Pública otorgada ante el Notaria Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el cinco de marzo de mil novecientos noventa y siete e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el siete de abril de mil novecientos noventa y siete; b) Posteriormente cambio su denominación a la actual, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Abogado Humberto Moya Flores, el dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y siete, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el seis de octubre de mil novecientos noventa y siete; **c)** Mediante Escritura Pública autorizada por al Notaria Sexta de Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, celebrada el veintiuno de abril del año dos mil dieciséis ante la abogada Olga Baldeón Notaria Pública Titular Sexta del

Notaría Sexta Del Cantón Guayaquil
Ab. Olga Bolívar Martínez

cantón Guayaquil. la compañía reformó su Estatuto Social; **d)** Según consta del artículo séptimo del Estatuto Social vigente de la compañía, la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía estará a cargo del Presidente Ejecutivo, del Gerente General y del Gerente Comercial, de manera individual e indistinta en todos sus negocios y operaciones, así como en sus asuntos judiciales y extrajudiciales. Tanto el Presidente Ejecutivo como el Gerente General, requerirán de la firma conjunta del Presidente para la celebración de todos aquellos actos y contratos que tuvieren una cuantía igual o superior a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Se deja expresamente aclarado que no se requerirá la autorización de la Junta General de Accionistas para el que el Presidente Ejecutivo y el Gerente General, actuando individual o en forma conjunta con el Presidente, según sea el caso en función de los montos de al operación, contraten obligaciones y créditos en representación de la compañía. En caso de falta, ausencia, impedimento o fallecimiento del Presidente Ejecutivo o del Gerente General, actuará en su reemplazo el Presidente de la Compañía; **e)** La Junta General de Accionistas de PROMOTORES INMOBILARIOS PRONOBIS S.A., en sesión celebrada el primero de septiembre de dos mil veinticinco, resolvió autorizar otorga un poder especial por parte de la compañía, amplio y suficiente como en derecho corresponde, a favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo para que comparezcan siempre de manera conjunta con al menos dos los apoderados en nombre y representación de la compañía. **CLÁUSULA TERCERA: PODER ESPECIAL.**- Con estos antecedentes, la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S., a través de sus representantes, por los derechos que representa en su calidad de PRESIDENTE EJECUTIVO y PRESIDENTE de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** confiere Poder

Especial, amplio y suficiente, a favor de los señores MARÍA GABRIELA MORA VERA, identificada con la cédula de ciudadanía número cero nueve tres uno cuatro tres tres cero dos tres (0931433023), JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA, con cédula de ciudadanía cero nueve nueve uno seis cinco tres cuatro tres cuatro cero (0916534340) y ROSA KINCHUELA MURILLO, con cédula de ciudadanía cero nueve dos seis cinco dos seis dos cinco dos (0926526252), para que de forma conjunta, dos de ellos, puedan suscribir cualquier acto o contrato público o privado y en general puedan representar a la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en ausencia del Presidente Ejecutivo, con las mismas limitaciones y facultades de este cargo, de conformidad con la escritura de reforma del estatuto social de la compañía celebrada el veintiuno de abril del año dos mil dieciséis ante la abogada Olga Baldeón Notaria Pública Titular Sexta del cantón Guayaquil; y, también para que puedan recibir cualquier título o nota de crédito en pago de obligaciones por parte de cualquier institución pública y a su vez; a usar o entregar dichos títulos o notas de crédito en pago de obligaciones de la compañía. **CUARTA: PLAZO.-** El presente mandato estará vigente hasta que sea expresamente revocado. **QUINTA: DECLARACION ESPECIAL.-** LA MANDANTE declara que confiere a favor de los MANDATARIOS, amplias facultades para que pueda cumplir con el mandato que se le confiere por este instrumento, no teniéndose el mismo como insuficiente, por falta de cláusula especial. Agregue usted señora Notaria las formalidades de estilo necesarias para la validez de la presente escritura pública (firma).- **Abogado Pablo José Ordoñez Ampuero, matrícula cero nueve – dos mil veintitrés – trescientos cincuenta y tres.-"** Hasta aquí la(s) minuta(s), que queda(n) elevada(s) a escritura publica, por haberse afirmado en su(s) contenido(s) el(la)(s) otorgante(s).- Para la celebración y otorgamiento dee la presente escritura

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CELEBRADA EL DÍA 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025 A LAS 10H00.

En la ciudad de Guayaquil, a los 1 días del mes de septiembre de 2025 a las 10H00 horas, en las oficinas de la compañía ubicadas en av. Juan Tanca Marengo y av. Joaquín J. Orrantia, edificio Executive Center, piso PH, se reúne la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** con la asistencia de los siguientes accionistas: ----------

1.- La compañía **BEAUPORT S.A.**, debidamente representada por el señor José Antonio Ponce Saa en su calidad de gerente, y por la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. en su calidad de presidente, debidamente representada por los señores José Antonio Ponce Saa y José Luis Costa Neumane en su calidad de vicepresidente ejecutivo y director financiero respectivamente, propietaria de cinco millones trescientos cincuenta mil setecientos noventa y siete (5,350,797) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América, cada una;----------

2.- La compañía **VINDELCORP S.A.**, debidamente representada por el señor José Antonio Ponce San en su calidad de gerente, y por la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. en su calidad de presidente, debidamente representada por los señores José Antonio Ponce Saa y José Luis Costa Neumane en su calidad de vicepresidente ejecutivo y director financiero respectivamente, propietaria de tres (3) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América.----------

De conformidad con el estatuto social vigente, actúa en calidad de presidente de la junta el presidente de la compañía, la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S., debidamente representada por los señores José Antonio Ponce Saa y José Luis Costa Neumane en su calidad de vicepresidente ejecutivo y director financiero respectivamente. Los presentes resuelven designar al señor José Luis Costa Neumane, como secretario ad hoc de la sesión. ----------

Los accionistas concurrentes representan la totalidad del capital social pagado de la compañía que asciende a la suma de cinco millones trescientos cincuenta mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD. $5,350,800.00), resuelven y aceptan constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas prescindiendo del requisito de convocatoria previa, de conformidad con lo establecido en la Ley de Compañías, con el objeto de conocer y resolver sobre los siguientes puntos del orden del día: ----------

PRIMER PUNTO. - Conocer y resolver sobre la necesidad de revocar el poder otorgado ante la Notaria Sexta de la ciudad de Guayaquil con fecha del 22 de marzo de 2024.----------

SEGUNDO PUNTO. - Conocer y resolver sobre la necesidad de otorgar poder especial a favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodriguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo. ----------

TERCER PUNTO.- Conocer y resolver sobre la autorización que requieren los representantes legales de la compañía para que realicen todos los actos y suscriban cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios para el cumplimiento de las disposiciones de la presente sesión.----------

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CELEBRADA EL DÍA 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025 A LAS 10H00.

Los accionistas presentes en la reunión aceptan conocer y resolver los puntos del orden del día propuestos y tal como lo permite la Ley de Compañías, deciden que, al tratarse de una Junta Universal, la presente sesión no sea grabada en soporte magnetofónico. ---------

Una vez leído el primer punto del orden del día, los accionistas procedieron a deliberar:----

PRIMER PUNTO. – Toma la palabra el secretario ad-hoc de la sesión, quien explica a los presentes que se necesita revocar el poder especial otorgado a los señores Silvana Ronquillo Delgado, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo mediante Escritura Pública, el día 22 de marzo de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular de la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, en el sentido que fue otorgado con la finalidad de que una vez revocado dicho poder otorgar un nuevo poder sustituyendo a uno de los apoderados y actualizando sus facultades. ----------

Finalizada la exposición del secretario ad-hoc, la compañía Beauport S.A. a través de sus representantes, mociona se revoque el poder especial otorgado a los señores Silvana Ronquillo Delgado, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo mediante Escritura Pública, el día 22 de marzo de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular de la Notaria Sexta del cantón Guayaquil. ----------

Luego de las respectivas deliberaciones, la junta **RESUELVE POR UNANIMIDAD** revocar el poder especial otorgado a los señores Silvana Ronquillo Delgado, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo mediante Escritura Pública, el día 22 de marzo de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular de la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, con lo cual queda terminado el poder de los mandantes.----------

Acto seguido se procedió a tratar el segundo punto del orden del día: ----------

SEGUNDO PUNTO. - Toma la palabra el secretario ad-hoc de la sesión, quien menciona que, para una mejor gestión de la compañía, es necesario otorgar un poder especial en favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo para que estos puedan siempre de manera conjunta, con al menos dos de ellos, suscribir cualquier acto o contrato público o privado y en general representar a la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en ausencia del Presidente Ejecutivo, con las mismas limitaciones y facultades de este cargo, de conformidad con la escritura de reforma del estatuto social de la compañía celebrada el veintiuno de abril del año dos mil dieciséis ante la abogada Olga Baldeón Notaria Pública Titular Sexta del cantón Guayaquil y en particular recibir cualquier título o nota de crédito en pago de obligaciones por parte de cualquier institución pública y a su vez; a usar o entregar dichos títulos o notas de crédito en pago de obligaciones de la compañía. ----------

Finalizada la exposición del secretario ad-hoc, la compañía Vindelcorp S.A., a través de sus representantes, mociona se apruebe el otorgamiento del poder especial en favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo propuesto por el secretario ad-hoc de la sesión. ----------

Luego de las respectivas deliberaciones, la junta **RESUELVE POR UNANIMIDAD** otorgar un poder especial en favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo para que estos puedan siempre de manera conjunta, con al menos dos de ellos, suscribir cualquier acto o contrato público o privado y

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CELEBRADA EL DÍA 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025 A LAS 10H00.

en general representar a la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en ausencia del Presidente Ejecutivo, con las mismas limitaciones y facultades de este cargo, de conformidad con la escritura de reforma del estatuto social de la compañía celebrada el veintiuno de abril del año dos mil dieciséis ante la abogada Olga Baldeón, Notaria Pública Titular Sexta del cantón Guayaquil y a recibir cualquier título o nota de crédito en pago de obligaciones por parte de cualquier institución pública y a su vez, firmar o entregar dichos títulos o notas de crédito en pago de obligaciones de la compañía. ----------

TERCER PUNTO.- Toma la palabra el secretario ad-hoc de la sesión, quien explica a los presentes que con la finalidad de dotar de validez las resoluciones adoptadas en esta sesión y consecuentemente todos los actos necesarios para el otorgamiento del poder especial en favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo y de la revocatoria del poder especial otorgado mediante Escritura Pública, el día 22 de marzo de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular de la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, se requiere autorizar a los representantes legales de la compañía, para que suscriban cuantos documentos públicos y privados sean necesarios. ----------

Finalizada la exposición del secretario ad-hoc, la compañía Beauport S.A., a través de sus representantes, mociona se autorice a los representantes legales de la compañía para que suscriban cuantos documentos públicos y privados sean necesarios con la finalidad de dotar de validez las resoluciones adoptadas en esta sesión y consecuentemente todos los actos necesarios para el otorgamiento del poder especial en favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo y de la revocatoria del poder especial otorgado mediante Escritura Pública, el día 22 de marzo de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular de la Notaría Sexta del cantón Guayaquil. ----------

Luego de las respectivas deliberaciones, los presentes **RESUELVEN POR UNANIMIDAD** autorizar a los representantes legales de la compañía para que suscriban cuantos documentos públicos y privados sean necesarios con la finalidad de dotar de validez las resoluciones adoptadas en esta sesión y consecuentemente todos los actos necesarios para la revocatoria del poder especial otorgado mediante Escritura Pública, el día 22 de marzo de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular de la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, y para otorgar poder especial a favor de los señores María Gabriela Mora Vera, Juan Guillermo Rodríguez Coka y Rosa Kinchuela Murillo ----------

No habiendo otro asunto de que tratar, el presidente de la junta concede un receso para la redacción de esta acta, hecho lo cual se procede a dar lectura, la misma que queda aprobada en forma unánime y sin modificaciones. Con lo que se declara concluida la sesión, firmando para constancia todos los accionistas concurrentes, el presidente de la junta y el secretario ad hoc de la sesión.----------

f. BEAUPORT S.A., accionista, José Antonio Ponce Saa – gerente, CONSORCIO NOBIS S.A.S.- presidente, José Antonio Ponce Saa – vicepresidente ejecutivo, José Luis Costa Neumane – director Financiero; f. VINDELCORP S.A., accionista, José Antonio Ponce Saa – gerente, CONSORCIO NOBIS S.A.S.- presidente, José Antonio Ponce Saa – vicepresidente ejecutivo, José Luis Costa Neumane – director financiero, f. CONSORCIO NOBIS S.A.S.- presidente de la junta, José Antonio Ponce Saa – vicepresidente ejecutivo, José Luis Costa Neumane – director financiero; f. José Luis

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., CELEBRADA EL DÍA 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025 A LAS 10H00.

Costa Neumane. – secretario ad hoc de la sesión. ----------

CERTIFICACIÓN: Certifico que el acta de sesión de junta general que antecede es fiel copia a su original, la misma que reposa en los archivos de la compañía y a la que me remitiré en caso de ser necesario. Guayaquil, 1 de septiembre de 2025. ----------

José Luis Costa Neumane
secretario ad hoc de la sesión

SRI

Certificado

Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	0991389792001

Representante legal

- BERNAL ANGEL FELIPE

Estado	Régimen	
ACTIVO	REGIMEN GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
07/05/1997	27/05/2022	07/04/1997
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
07/04/1997	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: AVENIDA CONSTITUCION **Número:** 100 **Intersección:** AV JUAN TANCA MARENGO **Edificio:** NOBIS **Número de oficina:** PH **Referencia:** FRENTE AL CENTRO COMERCIAL MALL DEL SOL

Medios de contacto

Email: amancero@pronobis.com.ec **Celular:** 042158555

Actividades económicas

- F41002001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, EJEMPLO. EDIFICIOS DE OFICINAS, HOTELES, ALMACENES, CENTROS COMERCIALES, BODEGAS, RESTAURANTES, OBSERVATORIOS, IGLESIAS, MUSEOS, INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES
- L68200301 - ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.
- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
3	9

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA

Razón Social	Número RUC
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	0991389792001

- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON
- 4161 CONTRIBUCION TEMPORAL PARA EL IMPULSO ECONOMICO POST COVID DE SOCIEDADES

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	CATRCR20220012319S3
Fecha y hora de emisión:	30 de mayo de 2022 12:10
Dirección IP:	10.1.2.142

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

Guayaquil, 02 de febrero de 2024.

Señores
CONSORCIO NOBIS S.A.S.
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General de Accionistas de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.** en sesión celebrada el día de hoy resolvió reelegir a usted **PRESIDENTE** de la compañía, por un periodo de **TRES AÑOS.**

En el ejercicio de sus funciones le corresponden todos los deberes, derechos y atribuciones que establece el Estatuto Social de la Compañía, que consta en la escritura pública de Reforma del Estatuto Social de la compañía, otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abg. Olga Baldeón Martínez, el día 21 de abril de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de junio de 2016, de fojas 27.245 a 27.261, Registro Mercantil Número 2.496.

En particular, en caso de falta, ausencia, impedimento o fallecimiento del Presidente Ejecutivo o del Gerente General de la compañía, le corresponde actuar en su reemplazo y ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, con los deberes, atribuciones y limitaciones que establece el Estatuto Social para dichos cargos.

La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A., se constituyó con la denominación DISMAGRIL S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 5 de marzo de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 7 de abril de 1997. Posteriormente cambió su denominación a la actual, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 18 de agosto de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 06 de octubre de 1997.

Muy atentamente,

Felipe Bernal Angel
Secretario Ad-hoc de la Junta

RAZÓN: Declaro que acepto el nombramiento de **PRESIDENTE** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.** que antecede. Guayaquil, 02 de febrero de 2024.

p. CONSORCIO NOBIS S.A.S.
RUC 0991409068001

José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo
C.C. 1709737439
C.D. V2444V4242

Felipe Bernal Angel
Director Ejecutivo
C.C. 0963380498
C.D. E333312222

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Registro Mercantil Guayaquil

NOTARIA 71

NUMERO DE REPERTORIO:5.103
FECHA DE REPERTORIO:15/feb/2024
HORA DE REPERTORIO:13:58

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciséis de Febrero del dos mil veinticuatro queda inscrito el presente Nombramiento de **Presidente,** de la Compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.,** a favor de **CONSORCIO NOBIS S.A.S.,** de fojas **11.351 a 11.354,** Libro Sujetos Mercantiles número 1.941.

ORDEN: 5103

Guayaquil, 16 de febrero de 2024

Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Dirección: Miguel H. Alcívar y Fco. De Orellana
Código postal:
Teléfono:

EL NUEVO ECUADOR

Guayaquil, 2 de febrero de 2024.

Señores
CONSORCIO NOBIS S.A.S.
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General de Accionistas de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, resolvió reelegir a usted **PRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía, por un período de **TRES AÑOS.**

En el ejercicio de sus funciones tendrá usted de manera individual la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, en todos los asuntos relacionados con su giro o tráfico, con todos los deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo, de acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Social de la compañía que consta en la escritura pública de Reforma del Estatuto Social de la compañía, otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abg. Olga Baldeón Martinez, el día 21 de abril de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de junio de 2016.

Requerirá de la firma conjunta del Presidente de la compañía para la celebración de todos aquellos actos y contratos que tuvieren una cuantía igual o superior a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Adicionalmente, requerirá la autorización de la Junta General de Accionistas para la adquisición, enajenación o gravamen de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía. En caso defalta, ausencia, impedimento o fallecimiento será subrogado por el Presidente de la Compañía, con estos mismos deberes y atribuciones.

La Compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A., se constituyó con la denominación DISMAGRIL S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Abg. Humberto Moya Flores, el 5 de marzo de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 7 de abril de 1997. Posteriormente cambió su denominación a la actual, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Abg. Humberto Moya Flores, el 18 de agosto de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 06 de octubre de 1997.

Atentamente,

Felipe Bernal Angel
Secretario Ad-hoc de la Junta

RAZON: Declaro que acepto el nombramiento de **PRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.**, que antecede. Guayaquil, 2 de febrero de 2024.

p. CONSORCIO NOBIS S.A.S.
RUC No. 0991409068001

José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo
C.C. 1709737439
C.D. V2444V4242

Felipe Bernal Angel
Director Ejecutivo
C.C. 0963380498
C.D. E333312222

REPUBLICA
DEL ECUADOR

Registro Mercantil Guayaquil

NOTARIA 71

NUMERO DE REPERTORIO:5.106
FECHA DE REPERTORIO:15/feb/2024
HORA DE REPERTORIO:13:59

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciséis de Febrero del dos mil veinticuatro queda inscrito el presente Nombramiento de **Presidente Ejecutivo**, de la Compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, a favor de **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, de fojas **11.296 a 11.299**, Libro Sujetos Mercantiles número **1.934**.

Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil 16 de febrero de 2024

REVISADO POR

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

EL NUEVO ECUADOR

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
CONSORCIO NOBIS S.A.S.	0991409068001

Representante legal

- PONCE SAA JOSE ANTONIO

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
04/09/1997	31/01/2024	16/07/1997
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
16/07/1997	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: AV. CONSTITUCION **Número:** 100 **Intersección:** AV. JUAN TANCA MARENGO **Edificio:** EXECUTIVE CENTER **Número de piso:** 8 **Referencia:** FRENTE AL CENTRO COMERCIAL MALL DEL SOL

Medios de contacto

Celular: 0993683611 **Teléfono trabajo:** 042158001 **Email:** rmora@nobis.com.ec

Actividades económicas

- K66190102 - ACTIVIDADES DE ASESORES FINANCIEROS.
- M69100901 - OTRAS ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS (DERECHO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, MILITAR, ETCÉTERA).
- M70200301 - SERVICIOS DE ASESORAMIENTO, ORIENTACIÓN Y ASISTENCIA OPERATIVA A LAS EMPRESAS Y A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE: DISEÑO DE MÉTODOS O PROCEDIMIENTOS CONTABLES, PROGRAMAS DE CONTABILIDAD DE COSTOS Y PROCEDIMIENTOS DE CONTROL PRESUPUESTARIO.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	1

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

Razón Social
CONSORCIO NOBIS S.A.S.

Número RUC
0991409068001

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR17067161485375G9
Fecha y hora de emisión:	31 de enero de 2024 10:49
Dirección IP:	10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

Guayaquil, 02 de febrero de 2024.

Señores
CONSORCIO NOBIS S.A.S.
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que la Junta General de Accionistas de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.** en sesión celebrada el día de hoy resolvió reelegir a usted **PRESIDENTE** de la compañía, por un periodo de **TRES AÑOS.**

En el ejercicio de sus funciones le corresponden todos los deberes, derechos y atribuciones que establece el Estatuto Social de la Compañía, que consta en la escritura pública de Reforma del Estatuto Social de la compañía, otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abg. Olga Baldeón Martínez, el día 21 de abril de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 22 de junio de 2016, de fojas 27.245 a 27.261, Registro Mercantil Número 2.496.

En particular, en caso de falta, ausencia, impedimento o fallecimiento del Presidente Ejecutivo o del Gerente General de la compañía, le corresponde actuar en su reemplazo y ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, con los deberes, atribuciones y limitaciones que establece el Estatuto Social para dichos cargos.

La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A., se constituyó con la denominación DISMAGRIL S.A. mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 5 de marzo de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 7 de abril de 1997. Posteriormente cambió su denominación a la actual, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo de Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 18 de agosto de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 06 de octubre de 1997.

Muy atentamente,

Felipe Bernal Angel
Secretario Ad-hoc de la Junta

RAZÓN: Declaro que acepto el nombramiento de **PRESIDENTE** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.** que antecede. Guayaquil, 02 de febrero de 2024.

p. CONSORCIO NOBIS S.A.S.
RUC 0991409068001

José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo
C.C. 1709737439
C.D. V2444V4242

Felipe Bernal Ángel
Director Ejecutivo
C.C. 0963380498
C.D. E333312223

REPÚBLICA
DEL ECUADOR

Registro Mercantil Guayaquil

NOTARIA 71

NUMERO DE REPERTORIO:5.103
FECHA DE REPERTORIO:15/feb/2024
HORA DE REPERTORIO:13:58

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciséis de Febrero del dos mil veinticuatro queda inscrito el presente Nombramiento de Presidente, de la Compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, a favor de **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, de fojas 11.351 a 11.354, Libro Sujetos Mercantiles número 1.941.

ORDEN: 5103

Guayaquil, 16 de febrero de 2024

Abr. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

NOTARIA 71

Dirección: Manuel H. Alcivar y Eco. De Orellana
Código postal: [illegible]
Teléfono: [illegible]

EL NUEVO ECUADOR

Guayaquil, 28 de septiembre de 2023.

Señor
JOSE ANTONIO PONCE SAA
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que los accionistas lo han designado a usted como **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, por un período de **TRES AÑOS**, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en la escritura pública de transformación de Consorcio Nobis S.A. celebrada el 28 de septiembre de 2023, ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, a su vez autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2023.

En el ejercicio de sus funciones usted ejercerá de manera conjunta la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad con el Director Financiero o con el Director Ejecutivo, según sea el caso, con todos sus deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo, todo esto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos séptimo y décimo sexto del Estatuto Social de la compañía.

La compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. se constituyó con la denominación Nobis Consorcio Noboa S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 25 de junio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 16 de julio de 1997. Posteriormente se transformó a una sociedad por acciones simplificadas, mediante escritura pública de transformación y reforma integral del estatuto social de Consorcio Nobis S.A. celebrada el 28 de septiembre de 2023, ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, a su vez autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2023.

Atentamente,

p. CONSORCIO NOBIS S.A.

José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo

Felipe Bernal Angel
Director Ejecutivo

RAZON: Declaro que acepto el nombramiento de **VICEPRESIDENTE EJECUTIVO** de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, que antecede. Guayaquil, 28 de septiembre de 2023.

Jose Antonio Ponce Saa
C.C.: 1709737439
C.D. V2444V4242

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

RAZON DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (TRANSFORMACIÓN): 137842
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (REFORMA INTEGRAL): 137843
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (NOMBRAMIENTO VICEPRESIDENTE EJECUTIVO): 137844
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (NOMBRAMIENTO DIRECTOR EJECUTIVO): 137845
FECHA DE REGISTRO: 19 DE ENERO DE 2024
HORA DE REGISTRO: 16h39 PM

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de compañías, la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación, la Ley de Modernización a la Ley de Compañías y en cumplimiento a lo ordenado en la resolución No. SCVS-INC-DNASD-2023-00094375 de fecha 18 de diciembre de 2023, suscrita por la abogada Mónica Bone Chica, INTEDENTA NACIONAL DE COMPAÑIAS (S); el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito bajo número 137842 la TRANSFORMACIÓN de la compañía CONSORCIO NOBIS S.A. en una Sociedad por Acciones Simplificada con la denominación CONSORCIO NOBIS S.A.S.; con número 137843 la REFORMA INTEGRAL DE LOS ESTATUTOS; con número 137844 el NOMBRAMIENTO DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO a favor de PONCE SAA JOSE ANTONIO, y con número 137845 el NOMBRAMIENTO DE DIRECTOR EJECUTIVO a favor de BERNAL ANGEL FELIPE de conformidad con los términos constantes en el documento público que aprueba su transformación, otorgado el 28 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

Guayaquil, 19 de enero de 2024

AB. LAURA CECILIA MOROCHO IÑIGA
REGISTRADOR DELEGADO
Resolución No. ADM-2022-043

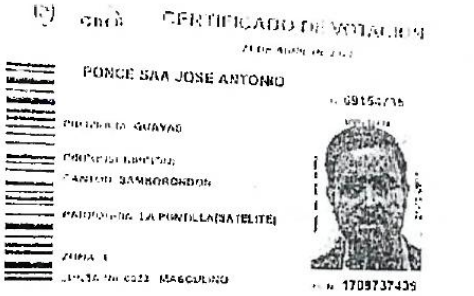
Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en la Ley de Compañías en concordancia con lo expresado en el artículo 3 numeral 10 de la Ley Orgánica Para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas.

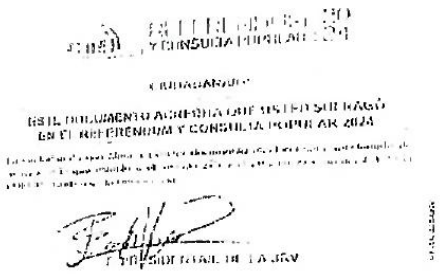
T. 128558-0041-23
Ref. 78319

Validez desconocida
Digitally signed by LAURA CECILIA MOROCHO IÑIGA
Date: 2024.01.19 16:50:44 ECT
Location: SCVS

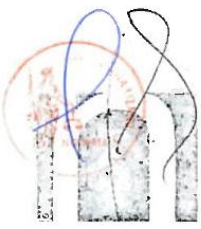
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
NUI 170973743-9
APELLIDOS Y NOMBRES
PONCE SAA
JOSE ANTONIO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1975-09-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
SANG ALVARADO
JOHANNA DEL CARMEN
FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO
PROFESIÓN
EMPLEADO PRIVADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PONCE SEVILLA LUIS ALFONSO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SAA ALVAREZ CARMEN
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2017-12-21
FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-12-21
CONF. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SOLEDORIAL
IDECU170973743<92<<<<<<<<<<<<
7509188M2712217ECU<<<<<<<<<<<2
PONCE<SAA<<JOSE<ANTONIO<<<<<<<


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PONCE SAA JOSE ANTONIO
PICHINCHA GUAYAS
CANTÓN SAMBORONDÓN
PARROQUIA LA PUNTILLA(SATELITE)
ZONA 1
MASCULINO
1709737439


EL PRESIDENTE DE LA JRV

85



Guayaquil, 28 de septiembre de 2023.

Señor
FELIPE BERNAL ANGEL
Ciudad.-

De mi consideración:

Cúmpleme poner en su conocimiento que los accionistas lo han designado a usted como **DIRECTOR EJECUTIVO** de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, por un período de **TRES AÑOS**, con los deberes y atribuciones que señala el Estatuto Social que consta en la escritura pública de transformación de Consorcio Nobis S.A. celebrada el 28 de septiembre de 2023, ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, a su vez autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2023.

En el ejercicio de sus funciones le corresponden todos los deberes, atribuciones y limitaciones que le sean inherentes a su cargo, todo esto de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos Séptimo y Décimo Séptimo del Estatuto Social de la compañía. En caso de ausencia o incapacidad temporal o definitiva del Vicepresidente Ejecutivo o del Director Financiero, corresponde al Director Ejecutivo subrogarlos, con las mismas atribuciones establecidas en el Estatuto para el cargo incluyendo la representación legal según lo previsto por el Artículo Séptimo.

La compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. se constituyó con la denominación Nobis Consorcio Nobca S.A., mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Ab. Humberto Moya Flores, el 25 de junio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 16 de julio de 1997. Posteriormente se transformó a una sociedad por acciones simplificadas, mediante escritura pública de transformación y reforma integral del estatuto social de Consorcio Nobis S.A. celebrada el 28 de septiembre de 2023, ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, a su vez autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2023.

Atentamente,

p. CONSORCIO NOBIS S.A.

José Antonio Ponce Saa
Vicepresidente Ejecutivo

Felipe Bernal Angel
Director Ejecutivo

RAZON: Declaro que acepto el nombramiento de **DIRECTOR EJECUTIVO** de la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.S.**, que antecede. Guayaquil, 28 de septiembre de 2023.

Felipe Bernal Angel
N.U.I.: 0963380498
C.D. E333312222

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

RAZON DE INSCRIPCIÓN

NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (TRANSFORMACIÓN): 137842
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (REFORMA INTEGRAL): 137843
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (NOMBRAMIENTO VICEPRESIDENTE EJECUTIVO): 137844
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SOCIETARIO (NOMBRAMIENTO DIRECTOR EJECUTIVO): 137845
FECHA DE REGISTRO: 19 DE ENERO DE 2024
HORA DE REGISTRO: 16h39 PM

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de compañías, la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación, la Ley de Modernización a la Ley de Compañías y en cumplimiento a lo ordenado en la resolución No. SCVS-INC-DNASD-2023-00094375 de fecha 18 de diciembre de 2023, suscrita por la abogada Mónica Bone Chica, INTEDENTA NACIONAL DE COMPAÑIAS (S); el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ha inscrito bajo número 137842 la TRANSFORMACIÓN de la compañía CONSORCIO NOBIS S.A. en una Sociedad por Acciones Simplificada con la denominación CONSORCIO NOBIS S.A.S.; con número 137843 la REFORMA INTEGRAL DE LOS ESTATUTOS; con número 137844 el NOMBRAMIENTO DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO a favor de PONCE SAA JOSE ANTONIO, y con número 137845 el NOMBRAMIENTO DE DIRECTOR EJECUTIVO a favor de BERNAL ANGEL FELIPE de conformidad con los términos constantes en el documento público que aprueba su transformación, otorgado el 28 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

Guayaquil, 19 de enero de 2024

AB. LAURA CECILIA MOROCHO IÑIGA
REGISTRADOR DELEGADO
Resolución No. ADM-2022-043

Nota: La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por el administrado, es de su exclusiva responsabilidad, de conformidad con lo previsto en la Ley de Compañías en concordancia con lo expresado en el artículo 3 numeral 10 de la Ley Orgánica Para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. En consecuencia, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud del presente trámite administrativo son verdaderas.

T. 128558-0041-23
Folio: 78339

Validez desconocida
Digitally signed by LAURA CECILIA MOROCHO IÑIGA
Date: 2024.01.19 16:50:44 ECT
Location: SCVS

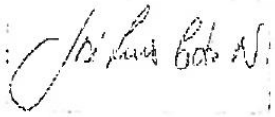
CEDULA DE IDENTIDAD
REPÚBLICA DEL ECUADOR
APELLIDOS
BERNAL
ANGEL
NOMBRES
FELIPE
NACIONALIDAD
COLOMBIANA
FECHA DE NACIMIENTO
24 JUL 1968
LUGAR DE NACIMIENTO
Colombia
Pereira
SEXO
HOMBRE
No. DOCUMENTO
FECHA DE VENCIMIENTO
28 MAY 2031
NUI 0963380498

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ESTADO CIVIL
CASADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
DAVILA-PESTANA LOPEZ LAURA SOFIA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAQUIL 28 MAY 2021
DIRECTOR GENERAL
DONANTE
I<ECU00501716444<<<<<0963380498
6907248M3105283ECU<NO<DONANTE3
BERNAL<ANGEL<<FELIPE<<<<<<<<<<

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0915228464

Nombres del ciudadano: COSTA NEUMANE JOSE LUIS

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO (CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 4 DE ENERO DE 1976

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MGTR.ADMIN.NEGOCIOS

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CABEZAS ALVARADO MARIA GABRIELA

Fecha de Matrimonio: 29 DE AGOSTO DE 2003

Datos del Padre: COSTA MARCH JOSE LUIS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: NEUMANE RAMOS NELLY PATRICIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 6 DE OCTUBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 4 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Emisor: MARIA BEATRIZ BOHORQUEZ GILBERT - GUAYAS GUAYAQUIL NT 6 - GUAYAS GUAYAQUIL

Nº de certificado: 253-184-48152

253-184-48152

Lcdo. Oliver Jose Rendenelfa Gonzalez
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo con https://portal.registrocivil.gob.ec/ conforme a la LOGIDAC Art. 4 numeral 3 y 5 y 11

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CIUDADANÍA 093143302-3

MORA VERA
MARIA GABRIELA
GUAYAS
GUAYAQUIL
XIMENA
2000-07-25
ECUATORIANA
MUJER
SOLTERO

DONANTE
NO DONANTE
TIPO DE SANGRE N/R
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MORA SANCHEZ ALEX ENRIQUE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VERA ALAVA ALEXANDRA JACQUELINE
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL 2023-07-20
FECHA DE EXPIRACIÓN
2033-07-20
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU093143302<36<<<<<<<<<<<<<
0007250<3307205ECU<<<<<<<<<<<8
MORA<VERA<<MARIA<GABRIELA<<<<<

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

MORA VERA MARIA GABRIELA

N° 96803405

PROVINCIA: GUAYAS

CIRCUNSCRIPCIÓN: 1

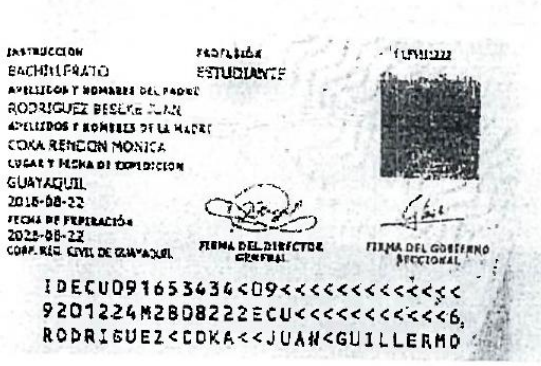
CANTÓN: GUAYAQUIL

PARROQUIA: XIMENA

ZONA: 1

JUNTA No: 0201 FEMENINO

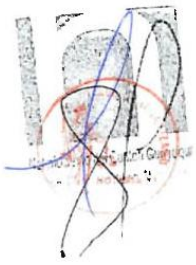
0931433023


INSTRUCCION
BACHILLERATO
PROFESIÓN
ESTUDIANTE
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RODRIGUEZ BESERRA JUAN
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
COKA RENDON MONICA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
GUAYAQUIL
2018-08-22
FECHA DE PERFERACIÓN
2028-08-22
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL
IDECU091653434<09<<<<<<<<<<<<<<
9201224M2808222ECU<<<<<<<<<<<6,
RODRIGUEZ<COKA<<JUAN<GUILLERMO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
NÚM. 091653434-0
APELLIDOS Y NOMBRES
RODRIGUEZ COKA
JUAN GUILLERMO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR /SAGRARIO
FECHA DE NACIMIENTO 1992-01-22
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ANDRADE DAVALOS
NICOLE MARIA
FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
NUI 092652625-2
APELLIDOS Y NOMBRES
KINCHUELA MURILLO
ROSA GIOCONDA
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR /SAGRARIO/
FECHA DE NACIMIENTO 1988-06-06
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL SOLTERO
FIRMA DEL CEDULADO

DONANTE
NO DONANTE
TIPO DE SANGRE N/R
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
KINCHUELA MARTINEZ LUIS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MURILLO ZAMBRANO JENNY
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL 2023-05-29
FECHA DE EXPIRACIÓN
2033-05-29
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL
IDECU092652625<25<<<<<<<<<<<<<
8806068<3305290ECU<<<<<<<<<<<8
KINCHUELA<MURILLO<<ROSA<GIOCON



REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0963380458

Nombres del ciudadano: BERNAL ANGEL FELIPE

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: COLOMBIA

Fecha de nacimiento: 24 DE JULIO DE 1969

Nacionalidad: COLOMBIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: DAVILA-PESTANA LOPEZ LAURA SOFIA

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Datos de la Madre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Fecha de expedición: 28 DE MAYO DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020

Emisor: MARIA BEATRIZ BORBOR CUJILAN GILBERT - GUAYAS-GUAYAQUIL NT 6 - GUAYAQUIL - GUAYAQUIL

Nº de certificado: 251-184-56161

251-184-56161

Lcdo. Cristian Jose Rivadeneira Gonzalez
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La autenticidad y validez de este certificado podrá verificarse ingresando a https://verificar.registrocivil.gob.ec dentro de los 30 días posteriores a su emisión, de conformidad con la Ley de Gestión de la Identidad y Datos Civiles.

Notaría Sexta Del Cantón Quevedo
Ab. Olga Salcedo Montes

pública, se observaron todos los preceptos legales que se requieren.- Se incorporan a la matriz los documentos habilitantes.- Leída que fue esta escritura pública, de principio a fin, por mí, la Notaria, en clara y alta voz al(a)(s)otorgante(s), éste(a)(s) la aprueba en todas sus partes, se afirma(n), ratifica(n) y firma(n), en unidad de acto, conmigo, la Notaria, quedando incorporada al protocolo de esta Notaría, de todo lo cual DOY FE.-

p. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
RUC: 0991389792001
p. CONSORCIO NOBIS S.A.S.
RUC. 0991409068001
PRESIDENTE Y PRESIDENTE EJECUTIVO DE PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

FELIPE BERNAL ÁNGEL
C.C. 0963380498
DIRECTOR EJECUTIVO DE CONSORCIO NOBIS S.A.S.

JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE
C.C. 0915228464
DIRECTOR FINANCIERO DE CONSORCIO NOBIS S.A.S.

OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ

NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Notaría Sexta Cantón Guayaquil
Ab. Olga Baldeón Martínez

Edificio Trade Building Piso 6. Oficina 611
Av. Joaquín Orrantia y Leopoldo Benítez
info@notaria6-gye.com - notaria6-gye.com
(5934) 2838007 / (5934) 2838009

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero este **PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA (N) PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. A FAVOR DE MARÍA GABRIELA MORA VERA, JUAN GUILLERMO RODRÍGUEZ COKA Y ROSA KINCHUELA MURILLO,** que sello, firmo y rubrico, en la ciudad de Guayaquil, el cinco de septiembre del dos mil veinticinco, de todo lo cual DOY FE. -

OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ
NOTARIA TITULAR SEXTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARIA SEPTUAGESIMA PRIMERA DE GUAYAQUIL
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5to. Art. 18 de la Ley Notarial doy fe que este documento es fiel copia de su original y consta de 21 (veintiuno) foja(s)
Guayaquil, a: 12 SEP 2025
Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

G.R.H

gravámenes y que PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. compromete inicialmente por el monto de la emisión:

DESCRIPCIÓN	VALOR CONTABLE
Inversiones en Derechos fiduciarios	US$ 9´000.000,00

4.- De la misma manera nos comprometemos a reponer y mantener libres de todo gravamen en Inversiones en Derechos fiduciarios el valor en dólares que equivalgan al saldo en circulación de la Séptima Emisión de Obligaciones de la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. hasta su redención total. Agregue usted, señor notario, las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento público.Esta minuta está firmada por la Abogada María José Delgado Ledesma portadora de la matrícula profesional número cero nueve guión dos mil diecisiete guión quinientos ochenta (09-2017-580). **HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN QUE JUNTO A LOS DOCUMENTOS QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA CON TODO EL VALOR LEGAL.** En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, su reglamento y la legislación vigente en materia de Protección de Datos Personales, el/la/los/las compareciente(s) en la(s) calidad(es) en que comparece(n), otorga(n) su consentimiento expreso a la(el) Notario(a) para que este, en base sus facultades y obligaciones legales y con fundamento en el principio de publicidad de los actos notariales, realice la transferencia o comunicación de mis (nuestros) los datos personales de a cualquier persona que requiera copias certificadas del acto notarial que se autoriza mediante la presente Escritura. Dicha transferencia se llevará a cabo previa recepción de la finalidad de tratamiento de los

Notaría 71
Abg. Lorena Lizano Bajaña

DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., A TRAVÉS DE SUS APODERADOS ESPECIALES, EL SEÑOR JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA Y LA SEÑORITA MARIA GABRIELA MORA VERA, Y SU PRESIDENTE EL CONSORCIO NOBIS S.A.S. QUIEN A SU VEZ ESTÁ DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE EN CALIDAD DE DIRECTOR FINANCIERO Y; EL SEÑOR JOSE ANTONIO PONCE SAA, EN CALIDAD DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

datos personales que proporciona el solicitante y obtención de su compromiso y obligación de responsabilidad y buen uso de la información personal que requiere. El compareciente(a) reconoce y acepta que la Notaría podrá transferir estos datos conforme a la normativa aplicable, garantizando la protección de los mismos y la finalidad del tratamiento para la que fueron recogidos.Para el otorgamiento de presente escritura pública, se observaron los preceptos legales aplicables al caso y, leída por los compareciente, éstos lo aprueban en todas sus partes, se afirma, ratifica y firma en unidad de acto conmigo, quedando incorporada al protocolo de esta Notaría, de todo lo cual DOY FE.----------

Pldqr. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
R.U.C.: 0991389792001

98

CONSORCIO NOBIS S.A.S.
R.U.C.: 0991409068001 - PRESIDENTE
JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE
C.C.: 0915228464 - DIRECTOR FINANCIERO

Pldqr. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
R.U.C.: 0991389792001

CONSORCIO NOBIS S.A.S.
R.U.C.: 0991409068001
LIC. JOSÉ ANTONIO PONCE SAA
C.C. 1709737439 – VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

Notaría 71
Abg. Lorena Lizano Bajaña

DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., A TRAVÉS DE SUS APODERADOS ESPECIALES, EL SEÑOR JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA Y LA SEÑORITA MARIA GABRIELA MORA VERA, Y SU PRESIDENTE EL CONSORCIO NOBIS S.A.S. QUIEN A SU VEZ ESTÁ DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR JOSÉ LUIS COSTA NEUMANE EN CALIDAD DE DIRECTOR FINANCIERO Y; EL SEÑOR JOSE ANTONIO PONCE SAA, EN CALIDAD DE VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

Pldqr. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
R.U.C.: 0991389792001

JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
C.C. 0916534340 C.V. 73034617- APODERADO ESPECIAL

Pldqr. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
R.U.C.: 0991389792001

MARIA GABRIELA MORA VERA
C.C. 0931433023 C.V.96803405 - APODERADO ESPECIAL

AB. XAVIER STALYN MONTERO PALACIOS
NOTARIO SUPLENTE DE LA NOTARÍA
SEPTUAGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

SE OTORGO ANTE MI EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE primer TESTIMONIO QUE RUBRICO FIRMO Y SELLO EN ESTA CIUDAD DE GUAYAQUIL EN LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.
Guayaquil, a: 15 SEP 2025

Abg. Xavier Stalyn Montero Palacios
NOTARIO SUPLENTE

7. ANEXOS

ANEXO 1: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A.

Estados Financieros Separados por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2022 e Informe de los Auditores Independientes

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estado de situación financiera separado	6
Estado de resultado integral separado	7
Estado de cambios en el patrimonio separado	8
Estado de flujos de efectivo separado	9 - 10
Notas a los estados financieros separados	11 - 61

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral

Deloitte.

Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Tulcán 803
Guayaquil
Ecuador

Tel: +593 (4) 370 0100
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados separados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. al 31 de diciembre del 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados". Somos independientes de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido nuestras responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Tal como se explica en las notas 1 y 11, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. también prepara estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos, se presentan para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Estos estados financieros separados deben leerse de forma conjunta con los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias. Nuestra opinión no es modificada con respecto de este asunto.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

Cuestión Clave de Auditoría

La cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión.

Evaluación de deterioro de inversiones en subsidiarias

Al 31 de diciembre del 2022, la Compañía registra inversiones en subsidiarias por US$29.2 millones, las cuales representan el 34% del total de activos (nota 11). Basado en la naturaleza del negocio, la Administración prepara un análisis de deterioro para sus inversiones en subsidiarias considerando como supuesto principal la rentabilidad futura por la venta de unidades inmobiliarias. Este análisis incluye información que proviene de reportes financieros de cada proyecto inmobiliario. Debido a la significatividad del saldo de estas inversiones en relación a los estados financieros separados en su conjunto y a que el análisis considera criterios de la Administración, este análisis de deterioro ha sido considerado una cuestión clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados para el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación del control relevante relacionado con la identificación de indicios de deterioro para cada proyecto inmobiliario.

- Obtuvimos el análisis preparado por la Administración y cotejamos la información utilizada en dicho análisis con los estados financieros de los Fideicomisos, los cuales fueron sujetos de procedimientos de auditoría.

- Inspeccionamos anexos de la cuenta de inventario disponible para la venta, los reportes de promesas de compraventa suscritas al cierre del ejercicio, efectuamos la observación física de los proyectos inmobiliarios y verificamos el detalle de la participación en el patrimonio de los Fideicomisos.

- Inspeccionamos documentación soporte de los precios de venta y el valor de costos de unidades inmobiliarias con el propósito de obtener evidencia del supuesto de rentabilidad. Principalmente revisamos acuerdos de promesas de compraventa con su respectivo comprobante de cobro y facturas de proveedores de construcción.

- Para una muestra de proyectos inmobiliarios, obtuvimos evidencia de fuentes independentes con el propósito de comparar los precios de venta de las unidades inmobiliarias de la Compañía con los valores de mercado de proyectos inmobiliarios similares.

- Involucramos especialistas con el propósito de revisar el cálculo y la tasa de descuento aplicada.

Los procedimientos efectuados nos permitieron cubrir los objetivos para los cuales fueron diseñados.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y Directores, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Directores del gobierno de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los Encargados del gobierno son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los Encargados del gobierno de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los Encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética relevantes relacionados con independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los Encargados del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros separados del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, mayo 30 del 2023
SC-RNAE 019

Jimmy Marín D.
Socio

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ACTIVOS	Notas	31/12/22	31/12/21
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	836,241	1,210,610
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	22,380,347	21,918,794
Inventario	8	3,232,834	4,307,293
Otros activos financieros	7	14,081,229	14,124,472
Activos por impuestos corrientes	14	289,489	131,134
Otros activos		12,274	117,835
Total activos corrientes		40,832,414	41,810,138
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos financieros	7	6,000,066	
Propiedades y equipos	9	1,951,964	2,618,948
Propiedades de inversión	10	6,012,890	11,849,144
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	29,233,647	20,201,887
Activos por impuestos diferidos	14	27,587	16,194
Total activos no corrientes		43,226,154	34,686,173
TOTAL		84,058,568	76,496,311

Ver notas a los estados financieros separados

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	31/12/22	31/12/21
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos y obligaciones financieras	12	10,339,335	11,258,299
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	11,476,724	12,778,826
Obligaciones acumuladas		191,683	162,273
Pasivo por impuestos corrientes	14	504,634	605,014
Total pasivos corrientes		22,512,376	24,804,412
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos y obligaciones financieras	12	28,672,012	23,872,363
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	16,436,265	11,452,996
Obligaciones por beneficios definidos	15	208,323	183,674
Total pasivos no corrientes		45,316,600	35,509,033
Total pasivos		67,828,976	60,313,445
PATRIMONIO:	17		
Capital social		5,350,800	5,350,800
Aportes para futuras capitalizaciones		12,312	12,312
Reservas		12,224,264	12,207,844
Déficit acumulado		(1,357,784)	(1,388,090)
Total patrimonio		16,229,592	16,182,866
TOTAL		84,058,568	76,496,311

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

	Notas	Año terminado 31/12/22	31/12/21
		(en U.S. dólares)	
Ingresos por venta de inmuebles		1,257,202	1,240,985
Ganancia en venta de propiedades de inversión	10, 19	3,341,194	
Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos	19, 21	3,054,853	6,639,202
Ingresos financieros		1,478,644	927,243
Otros Ingresos		1,377,671	574,372
Total		10,509,564	9,381,802
Costo de venta de inmuebles		(1,074,161)	(853,820)
Gastos financieros		(3,216,865)	(3,086,303)
Sueldos y beneficios a empleados	18	(2,603,117)	(2,303,173)
Honorarios		(1,174,520)	(1,015,010)
Impuestos, tasas y contribuciones		(541,143)	(476,660)
Gastos por licencias		(330,877)	(296,510)
Gastos legales por escrituración		(187,867)	(108,628)
Alícuotas		(155,980)	(159,783)
Depreciación de propiedades y equipos	9	(122,586)	(196,996)
Asesorías técnicas y legales		(105,234)	(106,070)
Otros gastos		(892,347)	(673,631)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		104,867	105,218
(Gasto) ingreso por impuesto a la renta:	14		
Corriente		(92,708)	(89,583)
Diferido		11,393	785
Total		(81,315)	(88,798)
UTILIDAD DEL AÑO		23,552	16,420
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancias (pérdidas) actuariales en obligaciones por beneficios definidos y total otro resultado integral	15	23,174	(42,100)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		46,726	(25,680)

Ver notas a los estados financieros separados

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

			Reservas			Déficit acumulado			
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Ajustes de primera adopción NIIF	Otros resultados integrales	Déficit acumulado	Total
					... (en U.S. dólares) ...				
Saldo al 1 de enero del 2021	5,350,800	4,140,289	10,508,746	1,699,098	17,030	(282,729)	63,161	(1,159,872)	20,336,523
Disminución de aporte, nota 17		(4,127,977)							(4,127,977)
Utilidad del año								16,420	16,420
Otro resultado integral del año							(42,100)		(42,100)
Saldo al 31 de diciembre del 2021	5,350,800	12,312	10,508,746	1,699,098	17,030	(282,729)	21,061	(1,143,452)	16,182,866
Apropiación de reservas, nota 17			14,778	1,642				(16,420)	
Utilidad del año								23,552	23,552
Otro resultado integral del año							23,174		23,174
Saldo al 31 de diciembre del 2022	5,350,800	12,312	10,523,524	1,700,740	17,030	(282,729)	44,235	(1,136,320)	16,229,592

Ver notas a los estados financieros separados

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

	Año terminado 31/12/22	31/12/21
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	5,235,273	11,532,904
Pago a proveedores, empleados y relacionadas	(5,273,195)	(3,390,171)
Impuesto a la renta pagado	(163,746)	(115,237)
Intereses ganados	1,478,644	927,243
Intereses pagados	(3,321,733)	(3,836,494)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(2,044,757)	5,118,245
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(49,580)	(34,952)
Venta de propiedades y equipos	593,978	
Aportes en inversiones en derechos fiduciarios	(241,000)	(2,251,491)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	(8,591,457)	(7,714,300)
Venta de propiedades de inversión		141,379
Cobro de préstamos a compañías relacionadas	6,163,906	1,293,000
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	(2,124,153)	(8,566,364)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevos préstamos y obligaciones financieras	20,390,941	28,287,999
Pago de préstamos y obligaciones financieras	(16,596,400)	(23,733,763)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	3,794,541	4,554,236

(Continúa . . .)

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO (Continuación . . .)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

	Año terminado 31/12/22	31/12/21
	(en U.S. dólares)	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(374,369)	1,106,117
Saldos al inicio del año	1,210,610	104,493
Saldo al final del año	836,241	1,210,610
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Venta de propiedades de inversión, nota 10	5,928,932	
Adiciones de propiedades de inversión por compra de terrenos, nota 10	4,983,269	
Adiciones de derechos fiduciarios por aporte en terrenos, nota 11	8,232,326	
Reconocimiento inicial del interés implícito, nota 19	553,433	
Adiciones de derechos fiduciarios por cesión de derechos, nota 11	5,000	
Adiciones de inventario por dación en pago, nota 8		4,512,871
Sustitución de deuda entre compañías relacionadas, nota 17		4,127,977

Ver notas a los estados financieros separados

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. "la Compañía" fue constituida en abril 7 de 1997 con el nombre de Dismagril S. A., y en agosto 19 de 1997, realizó el cambio de su denominación social por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios. El domicilio principal de la Compañía es Av. Joaquín Orrantia y Av Juan Tanca Marengo, Edificio Executive Center PH, Guayaquil – Ecuador.

Para el desarrollo de su actividad principal, la Compañía constituye Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. son los Fideicomisos: 100 Bussiness Plaza, Inmobiliario Karibao (antes Macrolote Karibao), Karibao Dos, Parqueo Ciudad del Río, Santana Loft, Soho, Sotonovo Uno, Sotonovo Dos, Midtown 100, Inmobiliario Karibao LK2, Cabai, Midtown 400, Bari para lo cual ha suscrito contratos de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, nota 21.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S. A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

La Compañía se encuentra inscrita en el Mercado de Valores Ecuatoriano donde emite obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el personal total de la Compañía alcanza 58 y 60 empleados respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos de la Compañía.

Información por segmentos **-** La Compañía desarrolla sus actividades bajo un único segmento denominado gerencia de proyectos inmobiliarios (Nota 20).

Constitución de fideicomisos:

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, las inversiones en subsidiarias de la Compañía incluyen principalmente participación en derechos fiduciarios en los siguientes fideicomisos:

Fideicomisos constituidos:	Naturaleza del Fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de conclusión estimada	Grado de avance al 31 de diciembre del 2022	Grado de avance al 31 de diciembre del 2021
Inmobiliario Karibao	Inmobiliario	Feb -17	Dic-26	95%	95%
Karibao Dos	Inmobiliario	Abr-18	May-24	100%	100%
Parqueos Ciudad del Río	Inmobiliario	Dic-18	Dic-23	100%	98%
Santana Loft	Inmobiliario	Oct-17	Oct-22	100%	100%

Fideicomisos constituidos:	Naturaleza del Fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de conclusión estimada	Grado de avance al 31 de diciembre del 2022	Grado de avance al 31 de diciembre del 2021
100 Business Plaza	Inmobiliario	Jun-18	Nov-22	100%	100%
Soho	Inmobiliario	Dic-21	Feb-25	9%	0.1%
Sotonovo Uno	Inmobiliario	Ene-20	Dic-23	80%	68%
Sotonovo Dos	Inmobiliario	No iniciado	Jul-25	n/a	n/a
Midtown 100	Inmobiliario	Oct-21	Feb-25	25%	1%
Santa Fe	Inmobiliario	No iniciado	Feb-25	n/a	n/a
Inmobiliario Karibao LK2	Inmobiliario	No iniciado	Dic-27	n/a	
Cabai	Inmobiliario	No iniciado	Ago-25	n/a	
Midtown 400	Inmobiliario	No iniciado	Feb-26	n/a	
Bari	Inmobiliario	No iniciado	Ago-25	n/a	

A continuación, se describen las principales características de las obras más relevantes al 31 de diciembre del 2022 y 2021:

a) Contrato Fideicomiso Inmobiliario Karibao

Mediante escritura pública de noviembre 22 del 2016, se efectúa la reforma integral del contrato del Fideicomiso Macrolote Karibao, a través del cual pasa a ser un fideicomiso mercantil inmobiliario cuya denominación es "Fideicomiso Inmobiliario Karibao". Este proyecto consta de la urbanización de un sector para vender lotes, esto será realizado en dos etapas específicamente, etapa Karibao Playa y etapa Karibao Laguna.

La etapa Karibao Playa consta de la lotización, construcción de vías de acceso dentro la urbanización y la construcción de la casa club y sus dotaciones mientras que la etapa Karibao Laguna se refiere a la construcción de vías de acceso perimetrales (entrada del complejo hasta la urbanización) y la laguna artificial.

El 20 de diciembre del 2019, mediante acta de Junta del Fideicomiso se aprueba la liquidación económica de la primera fase del proyecto denominado "Karibao Playa" con un costo de US$10,573,333, correspondiente a 78 lotes de terrenos.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso registró la venta de 68 lotes de terrenos (2021: 5 lotes de terrenos).

Para el año 2022 el grado de avance de la segunda fase del proyecto denominado "Karibao Laguna" es de 100% (Para el año 2021: 90% de grado de avance).

b) Contrato Fideicomisos Karibao (Uno, Dos y Tres)

En octubre 15 del 2013, la Compañía celebró tres contratos para la constitución de los Fideicomisos "Karibao Uno", "Karibao Dos" y "Karibao Tres", cuyos objetos son el desarrollo de proyectos inmobiliarios, los cuales constan de tres edificios que comprenden la construcción de departamentos y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Ciudad de Vacaciones en el cantón Playas.

Dicho proyecto se engloba dentro del Fideicomiso Inmobiliario Karibao (antes Macrolote Karibao), propietario de los terrenos donde se desarrollarán las obras de urbanización.

Con fecha 26 de octubre del 2020, la Junta de los Fideicomisos "Karibao Uno" y Karibao Tres" resolvió liquidar los Fideicomisos el 28 de diciembre del 2020, por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria, Constituyente y Beneficiarios.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso Karibao Dos mantiene promesas de compraventa por 35 departamentos, 50 parqueos y 4 bodegas, con lo cual se ha vendido un acumulado del 31.47% de las unidades inmobiliarias del proyecto (Para el año 2021: 70 departamentos, 100 parqueos y 7 bodegas, con lo cual se ha vendido un acumulado del 6.4% del total de las unidades inmobiliarias del proyecto).

c) Contrato Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río

El 20 de abril del 2019, la Compañía junto con su compañía relacionada Anyimp S.A. constituyeron el Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río, cuyo objeto es adquirir el inmueble y desarrollar el proyecto inmobiliario que consiste en un edificio de parqueos y locales comerciales ubicado en Puerto Santa Ana.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río mantiene promesas de compraventa por 1 local, y 171 parqueos, con lo cual se ha vendido el 38.89% de las unidades inmobiliarias del proyecto (Para el año 2021: 8 locales y 272 parqueos, con lo cual se ha vendido el 9.6% de las unidades inmobiliarias del proyecto).

d) Contrato Fideicomiso Santana Loft

En agosto 12 del 2015, la Compañía junto con su compañía relacionada Anyimp S. A. constituyeron el Fideicomiso Santana Loft, cuyo objeto es el desarrollo del proyecto inmobiliario que comprende la construcción de locales comerciales, departamentos, bodegas y parqueaderos, ubicados en Puerto Santa Ana. Adicionalmente, la Compañía se obliga a vender a favor del fideicomiso los solares de terreno sobre los cuales se llevará a cabo el proyecto.

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla con el objeto del contrato.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso Santana Loft ha vendido el 100% de las unidades inmobiliarias del proyecto (Para el año 2021: 97 departamentos, 194 parqueos, 30 bodegas, y 8 locales comerciales, con lo cual se ha vendido el 42% de las unidades inmobiliarias del proyecto).

e) Contrato Fideicomiso 100 Business Plaza

El 28 de octubre del 2014, la Compañía junto con sus compañías relacionadas Anyimp S.A. y Braslav S.A. constituyeron el Fideicomiso 100 Business Plaza, cuyo objeto es el desarrollo de un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de un edificio de oficinas con bodegas y parqueaderos, ubicados en las calles Joaquín Orrantia González y Av. Juan Tanca Marengo, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene promesas de compraventa por 55 oficinas, 106 parqueos y 9 bodegas, con lo cual se ha vendido el 58% de las unidades inmobiliarias del proyecto

(Para el año 2021: 53 oficinas, 109 parqueos y 8 bodegas, con lo cual se ha vendido el 51% de las unidades inmobiliarias del proyecto).

f) Contrato Fideicomiso Soho

El 10 de abril del 2019, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomisos Soho, cuyo objeto es adquirir el inmueble y desarrollar el proyecto inmobiliario concebido por el Constituyente, administrando y destinando los bienes y recursos del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones impartidas en la escritura de constitución.

El proyecto inmobiliario contará con las siguientes unidades: 36 bodegas, 280 parqueos, 14 locales comerciales, 28 consultorios, 98 oficinas y 107 departamentos.

El 16 de diciembre del 2021, mediante acta de Junta de Fideicomiso, se certifica el cumplimiento del punto de equilibrio y se aprueba el presupuesto total del proyecto con un costo de US$41.9 millones.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene promesas de compraventa por 108 departamentos, 37 oficinas, 169 parqueos y 7 bodegas que corresponden al 61% de las unidades inmobiliarias del proyecto (Para el año 2021: 98 departamentos, 32 oficinas, 147 parqueos y 8 bodegas, lo cual corresponde 47.6% de las unidades inmobiliarias del proyecto).

g) Contrato Fideicomiso Sotonovo Uno

El 23 de julio del 2019, la Compañía junto con su compañía relacionada Granrio Sociedad Anónima Civil constituyeron el Fideicomiso Sotonovo Uno, cuyo objeto es adquirir el inmueble ubicado en el Km 6 vía La Puntilla Samborondón y desarrollar el proyecto inmobiliario "Sotonovo Uno" que consiste en departamentos a elección del cliente de acuerdo con un catálogo.

No existe plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla con el objeto del contrato.

El 27 de diciembre del 2019, mediante acta de Junta de Fideicomiso, se certifica el cumplimiento del punto de equilibrio y se aprueba el presupuesto total del proyecto con un costo de US$34.7 millones.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene promesas de compraventa por 20 departamentos, 41 parqueos y 16 bodegas, los cuales representan el 60% de las unidades inmobiliarias del proyecto (Para el año 2021: 18 departamentos, 38 parqueos y 13 bodegas, los cuales representan 48% de las unidades inmobiliarias).

h) Contrato Fideicomiso Sotonovo Dos

El 11 de octubre del 2021, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso Sotonovo Dos, cuya finalidad es desarrollar un proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Samborondón, que consiste en la construcción de departamentos a elección del cliente de acuerdo con un catálogo.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso se encuentra en etapa pre-operativa y no ha alcanzado el punto de equilibrio.

i) Contrato Fideicomiso Midtown 100

El 22 de mayo del 2020, la Compañía junto con su compañía relacionada Wulfbi S. A. celebraron un contrato para la constitución del Fideicomisos Midtown 100, cuyo objeto es desarrollar un proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Samborondón que comprende la construcción de departamentos, oficinas y locales comerciales.

El proyecto inmobiliario contará con las siguientes unidades: 78 departamentos, 48 oficinas y 16 locales comerciales.

El 29 de octubre del 2021, mediante acta de Junta de Fideicomiso, se certifica el cumplimiento del punto de equilibrio y se aprueba el presupuesto total del proyecto con un costo de US$33.1 millones.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene promesas de compraventa por 69 departamentos, 16 locales comerciales, 26 oficinas, 188 parqueos y 14 bodegas, los cuales representan el 76% de las unidades inmobiliarias del proyecto; adicionalmente, durante el año 2022, existieron 18 resciliaciones de contratos de promitentes compradores. (Para el año 2021: 50 departamentos, 16 locales comerciales, 47 oficinas, 66 parqueos y 13 bodegas, los cuales representan 79% de las unidades inmobiliarias).

j) Contrato Fideicomiso Santa Fe

En marzo 24 del 2021, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso Santa Fe, cuyo objeto es la ejecución de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Guayaquil que comprende la construcción de departamentos a elección del cliente de acuerdo con un catálogo.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso se encuentra en etapa pre-operativa y no ha alcanzado el punto de equilibrio.

Adicionalmente, durante el año 2022, la Compañía celebró contratos para la constitución de los fideicomisos Midtown 400, Bari, Inmobiliario Karibao Lk2 y Cabai, los cuales se encuentran en etapa pre-operativa. El objeto de estos Fideicomisos es adquirir el inmueble y desarrollar el proyecto inmobiliario concebido por la Constituyente, administrando y destinando los bienes y recursos de los Fideicomisos de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de constitución.

No existe un plazo definido para la finalización de estos contratos de Constitución de los Fideicomisos, los mismos estarán vigente hasta que se cumpla el objeto de cada proyecto.

De acuerdo con los contratos de Constitución de los Fideicomisos, estos deben cumplir con un punto de equilibrio para iniciar con el desarrollo del proyecto.

Sin embargo, el inicio de la construcción podrá realizarse antes de haber cumplido los factores de equilibrio, siempre y cuando se lleve a cabo con recursos exclusivamente aportados por el Constituyente, bajo su cuenta y riesgo.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía alcanzó el punto de equilibrio en sus Fideicomisos inmobiliarios, con excepción del Fideicomiso Sotonovo Dos, Fideicomiso Santa Fe, Midtown 400, Bari, Inmobiliario Karibao LK2 y Cabai. Los planes de la Administración para el cumplimiento del punto de equilibrio son:

- Obtener fuentes de financiamiento externas tales como pago en bienes a los Constructores y de Bancos que permitan iniciar la construcción de los proyectos. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía ha obtenido líneas de crédito aprobadas por parte de Instituciones Financieras locales para los Fideicomisos y se ha convenido con la compañía Constructora, pagos en bienes de los Fideicomisos por el servicio de Construcción.

- Obtener los permisos de la Municipalidad que permita iniciar la construcción de Sotonovo Dos y Santa Fe, con lo cual se logrará alcanzar el equilibrio técnico. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía se encuentra realizando las actividades necesarias para obtener estos permisos durante el año 2023.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso

En el año 2022, la Compañía ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros separados.

NIIF	Título
Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual	La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos y Activos contingentes, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado.
Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes de su uso planeado	La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados.

NIIF	Título
Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual	La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos y Activos contingentes, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 Inventarios. Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos. Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.
Mejoras a la NIC 37 – Contrato oneroso – Costos de cumplir con el contrato	La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 37 por primera vez en el presente ejercicio. Las modificaciones especifican que el costo de cumplir un contrato comprende los costos que se relacionan directamente con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa o materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para elemento de propiedad, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).
Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021	La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a ciertas normas:

NIIF	Título
Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual	La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos y Activos contingentes, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. *NIIF 9 Instrumentos Financieros* La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

2.2 *Normas nuevas y modificadas que aún no son efectivas*

En la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF	Título
Modificaciones a NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a la NIC 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la NIC 8	Definición de las estimaciones contables
Modificaciones a la NIC 12	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros separados de la Compañía en períodos futuros.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer

(covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más modificaciones a los requerimientos de NIC 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros separados de la Compañía en períodos futuros.

Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las modificaciones cambian los requerimientos de NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 se modifican para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las modificaciones a la NIC 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la NIC 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la NIIF 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en NIC 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.
- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1. ***Base de preparación*** – Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, establece que para la estimación de estas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordinaria, entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamientos*, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

Negocio en marcha

Los estados financieros separados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía posee los recursos adecuados para continuar operando como una empresa en funcionamiento.

La Administración ha desarrollado estrategias comerciales y operativas con el objetivo de incrementar sus ventas y rentabilidad, y obtener flujos de caja requeridos para el desarrollo y crecimiento del negocio; tales acciones y planes consisten principalmente en lo siguiente:

- Captación de mayor participación del mercado con base en la aplicación de la herramienta "Product Market Fit", la cual permitirá a la Compañía desarrollar proyectos inmobiliarios con base en las necesidades del mercado. El enfoque de la Compañía se mantendrá a nivel macro por este motivo, se desarrollarán proyectos sostenibles y sustentables a través del tiempo, dando como resultado la rentabilidad de diversos sectores de la ciudad e inclusive del país.

- Incursión e innovación en nuevos segmentos de mercado; la Compañía como líder inmobiliario está obligada a desarrollar diferentes productos para alcanzar gran parte de la población, siendo el principal objetivo innovar en cada nuevo segmento.

Adicionalmente, la Administración de la Compañía se encuentra monitoreando permanente la situación con el fin de garantizar el desarrollo y sostenimiento de las operaciones. Por tal motivo, la Administración considera que la Compañía tendrá la capacidad para continuar como negocio en marcha.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados.

3.2. ***Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3. ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

3.4. ***Inventario*** - En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

3.5. ***Propiedades y equipos***

3.5.1. ***Medición en el momento de reconocimiento*** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

3.5.2. ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

3.5.3. ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Clases de activos	Vida útil (en años)
Edificios	50
Muebles y equipos de oficina	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3

3.5.4. ***Retiro o venta de propiedades y equipos*** - Una partida de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.6. ***Propiedades de inversión*** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de las propiedades de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.7. ***Inversiones en subsidiarias y asociadas*** - Se miden al costo en los estados financieros separados, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.

Una subsidiaria es aquella entidad en que la Compañía tiene control. La Compañía posee control sobre otra entidad cuando:

a) Tiene poder sobre la participada;
b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

3.8. ***Deterioro del valor de los activos tangibles***

Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos tangibles con el fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Administración de la Compañía no identificó deterioro sobre sus activos tangibles.

3.9. ***Impuestos*** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.9.1. ***Impuesto corriente*** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

3.9.2. ***Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros separados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable

(tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporaria surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

3.9.3. ***Impuestos corrientes y diferidos –*** Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

3.9.4. ***Activos por impuestos corrientes -*** La Compañía reconoce como crédito tributario por impuestos corrientes las retenciones en la fuente del impuesto a la renta y el impuesto al valor agregado - IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos o mediante resolución de reclamos presentados por la Compañía ante la autoridad tributaria.

3.10. ***Provisiones -*** Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.11. Beneficios a empleados

3.11.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediciones de los activos del plan (de existir alguna) se reconocen en el estado de situación financiera separado con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

3.11.2. Otros beneficios de corto plazo - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales y vacaciones anuales, en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

3.11.3. Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

3.12. Reconocimiento de los ingresos

La Compañía reconoce ingresos de las siguientes fuentes:

- Servicios de gerencia y gestión de proyectos
- Venta de unidades inmobiliarias

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio al cliente.

3.12.1 Servicios de gerencia y gestión de proyectos - Son reconocidos a lo largo del tiempo y se registran en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

3.12.2 ***Venta de unidades inmobiliarias*** **–** Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

3.13. ***Costos y gastos*** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3.14. ***Compensación de saldos y transacciones*** - Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.15. ***Instrumentos financieros*** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

3.16. ***Activos financieros*** – Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el

importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI";

- Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía no tiene instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones para ser medidos posteriormente al FVORI o a FVR.

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *El costo amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros".

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como la previsión de condiciones en la fecha de presentación, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La Administración de la Compañía evaluó el deterioro de los activos financieros existentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y concluyó lo siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales a compañías relacionadas: Representan el 99% del total de ingresos de la Compañía y son pagadas en un plazo menor a 12 meses, por lo cual, la Administración considera que no existe riesgo de crédito sobre estas transacciones.

Cuentas por cobrar comerciales por ventas a terceros: Representan el 1% del total de los ingresos, la recuperación de los saldos por cobrar se encuentra garantizada mediante hipotecas abiertas otorgadas por los clientes a favor de la Compañía, por lo cual, la Administración considera que no existe riesgo de crédito sobre estas transacciones.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia de 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros separados.

(ii) *Aumento significativo de riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros u organismos gubernamentales, así como la consideración de diversas fuentes

externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;

- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;

- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito; si:

(1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
(2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

(iii) *Definición de incumplimiento*

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 60 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

(iv) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

a) Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
b) Un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento (ver (iii) anterior);
c) Los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
d) Cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
e) La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

(v) *Política de castigos*

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación.

El castigo de una cuenta que se encuentre en cobranza legal y que el saldo de cartera que se encuentre en instancias de juicios ganados y a pesar de ello, el cliente no pague, el Comité de Crédito dará el visto bueno para castigar la deuda al 100%. En caso de que exista recuperación, la misma es contabilizada en cuentas de resultado.

(vi) *Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas*

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basan en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera separado.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.17. **Pasivos financieros -** Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado – Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero – La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRITICOS Y FUENTES CLAVES PARA LAS ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (diferentes a los involucrados en las estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros separados.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Evaluación de deterioro de inversiones en subsidiarias – La Compañía evalúa la existencia de deterioro de sus inversiones en subsidiarias, las cuales corresponden a derechos fiduciarios en fideicomisos que desarrollan proyectos inmobiliarios. La Administración de la Compañía considera que no existe deterioro, con base en el análisis realizado para sus inversiones donde considera como supuesto principal la rentabilidad futura por la venta de unidades inmobiliarias. Este análisis incluye información que proviene de reportes financieros de cada proyecto inmobiliario y estimaciones para el desarrollo de dicho análisis.

4.2 Fuentes claves para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía – Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al

cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la tasa de descuento utilizada para determinar las obligaciones por beneficios definidos fue determinada tomando como referencia las tasas de interés de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador de acuerdo a las disposiciones aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Impuesto a la renta diferido – La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	31/12/22	31/12/21
Efectivo	1,000	1,000
Bancos	831,387	1,206,113
Inversiones temporales	3,854	3,497
Total	836,241	1,210,610

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, bancos representa depósitos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales, las cuales no generan intereses.

Transacciones que no generaron flujo de efectivo

Durante el año 2022 y 2021, la Compañía realizó las siguientes transacciones que no generaron flujos de efectivo:

- Al 31 de diciembre del 2022, la Compañía registró adiciones por inversiones en subsidiarias sobre el Fideicomiso Midtown 400 por US$8.2 millones, producto de un aporte de un terreno ubicado en el cantón Samborondón.
- Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía determinó el efecto del interés implícito por US$553,434 correspondiente a una cuenta por cobrar mantenida con el Fideicomiso Inmobiliario Karibao (ver nota 19).
- Durante el año 2022, la Compañía realizó la venta de dos lotes de terrenos a sus compañías relacionadas por US$5.9 millones, los cuales fueron compensados mediante anticipos recibidos de dichas relacionadas en el año 2021 por US$2 millones y el saldo por US$3.9 millones se encuentra pendiente de cobro al cierre del 2022 (ver nota 10).
- Durante el año 2022, la Compañía realizó adquisición de propiedades de inversión, relacionada con terrenos por US$4.9 millones, los cuales se encuentran pendientes de pago al cierre del 2022.

- Durante el año 2021, la Compañía registró adiciones de inventario de inmuebles por US$4.5 millones producto de una dación en pago acordada con el Fideicomiso Santana Loft (ver nota 8).
- En noviembre del 2021, la Junta General de Accionistas de la Compañía aprobó la disminución de aportes para futuras capitalizaciones por US$4.1 millones, los cuales fueron posteriormente reclasificados como cuenta por pagar al accionista Beauport S.A. (ver nota 8).

Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento

A continuación, se detallan los cambios en los pasivos de la Compañía que surgen por actividades de financiamiento, incluyendo los cambios por efectivo y los que no generan flujos de efectivo:

Año 2022:	Saldo al inicio del año	Flujos de efectivo recibidos	Flujos de efectivo pagados **(1)**	Amortización intereses	Saldo al final del año
Préstamos y obligaciones financieras	35,130,662	20,390,941	(19,918,133)	3,407,877	39,011,347
Año 2021:					
Préstamos y obligaciones financieras	30,576,750	28,287,999	(27,570,258)	3,836,171	35,130,662

(1) Incluye pagos de capital por US$16.5 millones (2021: US$23.7 millones) e intereses por US$3.3 millones (2021: US$3.8 millones) de los diferentes pasivos financieros.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31/12/22	31/12/21
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañías relacionadas, nota 19	4,949,618	5,339,244
Clientes	35,058	89,043
Subtotal	4,984,676	5,428,287
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas, nota 19	14,350,033	14,592,550
Anticipos a proveedores	981,453	1,768,222
Otros	2,064,185	129,735
Total	22,380,347	21,918,794

Anticipos a proveedores – Al 31 de diciembre del 2022, incluyen principalmente US$ 918,697 correspondientes a desembolsos realizados por la construcción del edificio Midtown 100.

Otros – Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, representa principalmente desembolsos realizados por la Compañía por US$1.6 millones (2021: US$1.5 millones) por concepto de trámites legales, impuestos municipales y estudios de prefactibilidad para desarrollo del complejo inmobiliario Midtown, el cual representa un complejo de 8 edificios ubicados en el cantón Samborondón. Estos valores son recuperados a medida que se constituyan los Fideicomisos relacionados con el mencionado proyecto.

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estos activos, la Administración de la Compañía ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento, la posición financiera de las contrapartes, así como las proyecciones de la industria en las que operan los deudores, además la Administración no ha identificado un incremento significativo en el riesgo de crédito por estos saldos, por lo cual no se ha constituido una provisión.

La expectativa de pérdida para la Administración es remota en razón de que al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por cobrar son principalmente con Fideicomisos relacionados, en donde mantiene una inversión y en los que se está desarrollando un proyecto inmobiliario, por lo cual la recuperación de estos saldos es altamente probable.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	31/12/22	31/12/21
Activos financieros al costo amortizado, nota 19:		
Préstamos por cobrar a compañías relacionadas	16,634,729	14,124,472
Otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3,446,566	
Total	20,081,295	14,124,472
Clasificación:		
Corriente	14,081,229	14,124,472
No corriente	6,000,066	
Total	20,081,295	14,124,472

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía mantiene saldos por cobrar a corto y largo plazo con compañías relacionadas, derivados de préstamos otorgados para capital de trabajo. Los términos y condiciones de estos préstamos se encuentran establecidos en la nota 19.

A criterio de la Administración los saldos por cobrar a sus compañías relacionadas no requieren estimación de deterioro ya que su recuperación es probable.

8. INVENTARIO

	31/12/22	31/12/21
Inmuebles:		
Santana Loft	2,947,561	3,912,871
Plaza del Sol	122,727	122,727
Ofistore	108,808	108,808
Riverfront		108,850
Otros	53,738	54,037
Total	3,232,834	4,307,293

Inmuebles - Incluye principalmente: departamentos con un área total de 1,515.41 m2 (2021: 2,227.58 m2) por US$2.9 millones (2021: US$4 millones), bodegas con un área total de 109.15 m2 por US$121,146, suites con un área total de 119.73 m2 por US$99,887, y otros inmuebles con un área total de 79.10 m2 por US$72,668 ubicados en la ciudad de Guayaquil.

Los costos de inventarios reconocidos en estado de resultados separados incluyen US$1 millón y US$853,820, durante 2022 y 2021, respectivamente.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, inventario correspondiente a los inmuebles de los proyectos Santana Loft, Ofistore y Bosques del Sol con un saldo en libros por US$3 millones y US$3.9 millones, respectivamente, han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía (ver Nota 12).

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	31/12/22	31/12/21
Costo	3,232,758	3,976,255
Depreciación acumulada	(1,280,794)	(1,357,307)
Total	1,951,964	2,618,948
Clasificación:		
Terrenos	115,229	115,229
Edificios	1,772,270	2,427,709
Equipos de computación	29,628	28,301
Maquinarias	24,491	27,095
Muebles y equipos de oficina	10,346	20,614
Total	1,951,964	2,618,948

	Terrenos	Edificios	Equipos de computación	Maquinarias	Muebles y equipos de oficina	Total
Costo						
Enero 1, 2021	115,229	3,009,881	67,684	665,130	83,379	3,941,303
Adquisiciones		2,310	20,382	1,182	11,078	34,952
Reclasificaciones		(655)			655	
Diciembre 31, 2021	115,229	3,011,536	88,066	666,312	95,112	3,976,255
Adquisiciones			23,086	24,555	1,939	49,580
Ventas **(1)**		(793,077)				(793,077)
Diciembre 31, 2022	115,229	2,218,459	111,152	690,867	97,051	3,232,758

	Terrenos	Edificios	Equipos de computación	Maquinarias	Muebles y equipos de oficina	Total
Depreciación acumulada						
Enero 1, 2021		(508,208)	(36,986)	(558,731)	(56,386)	(1,365,291)
Depreciación		(75,619)	(22,779)	(80,486)	(18,112)	(196,996)
Diciembre 31, 2021		(583,827)	(59,765)	(639,217)	(74,498)	(1,357,307)
Depreciación		(61,461)	(21,759)	(27,159)	(12,207)	(122,586)
Ventas **(1)**		199,099				199,099
Diciembre 31, 2022		(446,189)	(81,524)	(666,376)	(86,705)	(1,280,794)
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre del 2022	115,229	1,772,270	29,628	24,491	10,346	1,951,964
Al 31 de diciembre del 2021	115,229	2,427,709	28,301	27,095	20,614	2,618,948

(1) Corresponde a la venta de una oficina ubicada en la ciudad de Guayaquil en el edificio executive center.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, edificios y maquinarias con un saldo en libros de aproximadamente de US$1.7 millones y US$1.8 millones; respectivamente, han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía (ver Nota 12).

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	31/12/22	31/12/21
Saldo al inicio del año	11,849,144	11,990,523
Adiciones	4,983,269	
Aporte a fideicomiso	(8,232,326)	
Ventas	(2,587,197)	(141,379)
Saldo al final del año	6,012,890	11,849,144

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, propiedades de inversión representan 8 lotes de terrenos (2021- 9 lotes de terrenos) ubicados en las ciudades de Samborondón, Manta y Playas. Estos terrenos serán utilizados en un mediano y largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Adiciones - Incluyen la compra de dos lotes ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón (nota 21).

Aportes - La Compañía aportó un terreno en diciembre del 2022 al Fideicomiso Midtown 400 por US$8.2 millones, el cual será utilizado para el desarrollo del proyecto inmobiliario objeto del Fideicomiso.

Ventas- Corresponde principalmente a la venta de un terreno ubicado en el cantón Samborondón al Fideicomiso Sotonovo Dos por US$2.4 millones.

Para el año 2021, la Compañía contrató los servicios profesionales de un perito independiente no relacionado con la Compañía para realizar el avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2021, cuyo valor razonable asciende a US$21.4 millones. El perito cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de las propiedades de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Al 31 de diciembre del 2022, la Compañía considera que no ha habido situaciones que generen cambios significativos en el valor razonable de los activos que requiera una actualización del avalúo.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, propiedades de inversión con un saldo en libros de aproximadamente US$6 millones y US$11.8 millones; respectivamente, han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía (ver Nota 12).

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

	31/12/22	31/12/21
Derechos fiduciarios	28,951,248	19,919,488
Inversiones en acciones	282,399	282,399
Total	29,233,647	20,201,887

142

Derechos fiduciarios - Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, las inversiones en derechos fiduciarios representan aportes en efectivo o bienes para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Un detalle es como sigue:

	31/12/22	31/12/21
Fideicomiso Inmobilario Karibao	6,840,910	6,287,476
Fideicomiso Midtown 100	4,221,669	4,221,669
Fideicomiso Soho	2,654,491	2,654,491
Fideicomiso Karibao Dos	2,568,130	2,568,130
Fideicomiso Sotonovo Uno	1,888,593	1,888,593
Fideicomiso Midtown 400	8,254,326	
Fideicomiso Parqueo Ciudad del Rio	1,651,000	1,651,000
Fideicomiso 100 Business Plaza	424,929	424,929
Fideicomiso Sotonovo Dos	297,000	109,000
Fideicomiso Santa Fe	125,000	100,000
Otros menores	25,200	14,200
Total	28,951,248	19,919,488

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los porcentajes de participación en derechos fiduciarios son como sigue:

Fideicomiso	31/12/22	31/12/21
Inmobiliario Karibao	100.00%	100.00%
Midtown 100	99.98%	99.98%
Soho	100.00%	100.00%
Karibao Dos	100.00%	100.00%
Sotonovo Uno	21.24%	21.24%
Midtown 400	100.00%	
Parqueos Ciudad del Río	99.94%	99.94%
100 Business Plaza	44.42%	44.42%
Sotonovo Dos	100.00%	100.00%
Santa Fe	8.00%	8.00%
Santana Loft	73.96%	73.96%

El movimiento de las inversiones en derechos fiduciarios se presenta a continuación:

	31/12/22	31/12/21
Saldo al inicio del año	19,919,488	17,667,997
Aportes en efectivo **(1)**	241,000	2,251,491
Aporte en terrenos **(2)**	8,232,326	
Reconocimiento inicial interés implícito, nota 19	553,434	
Adiciones por cesión de derechos	5,000	
Saldo al final del año	28,951,248	19,919,488

(2) Corresponden principalmente a desembolsos realizados para las operaciones de los Fideicomisos.

(3) Corresponde a un aporte de terreno con un área de 14,678 m2, ubicado en la parroquia satélite La Puntilla en el cantón Samborondón al Fideicomiso Midtown 400.

Inversiones en acciones – Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, representan principalmente participación en compañías locales, en donde su participación es mayor al 99%.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 y 2021, también se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

12. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

	31/12/22	31/12/21
Garantizados al costo amortizado:		
Emisión de obligaciones y papel comercial **(1)**	21,060,916	29,122,200
Préstamos bancarios **(2)**	17,950,431	6,008,462
Total	39,011,347	35,130,662
Clasificación		
Corriente	10,339,335	11,258,299
No corriente	28,672,012	23,872,363
Total	39,011,347	35,130,662

(1) Emisión de obligaciones y papel comercial con tasa de interés efectiva promedio anual de 8.11% para los años 2022 y 2021. Un detalle es como sigue:

	31/12/22	31/12/21
Primera emisión por US$10 millones de la serie "C" y "D" con vencimiento en marzo del 2021 y marzo del 2022 y con tasa efectiva anual del 7.75% y 8.00%, respectivamente.		497,558
Segunda emisión por US$5 millones de la serie "E" con vencimiento en mayo del 2023 y con tasa efectiva anual del 8.00%.	830,564	2,490,573
Tercera emisión por US$5 millones de la serie "F" con vencimiento en agosto del 2023 y con tasa efectiva anual del 8.00%.	1,245,398	2,904,665
Cuarta emisión por US$6 millones de la serie "G" con vencimiento en marzo del 2024 y con tasa efectiva anual del 8.00%.	2,486,297	4,474,917
Quinta emisión por US$5 millones de la serie "H" con vencimiento en marzo del 2025 y con tasa efectiva anual del 8.50%.	4,041,119	4,816,681
Sexta emisión por US$10 millones de la serie "J" con vencimiento en abril del 2026 y con tasa efectiva anual del 8.50%.	9,824,654	9,770,924
Tercera emisión programa de papel comercial por US$4 millones con vencimiento en agosto del 2022.		3,876,553
Cuarta emisión programa de papel comercial por US$4 millones con vencimiento en noviembre del 2023.	2,395,070	
Intereses por pagar	237,814	290,329
Total	21,060,916	29,122,200

	31/12/22	31/12/21
Clasificación:		
Corriente	9,725,916	10,371,867
No corriente	11,335,000	18,750,333
Total	21,060,916	29,122,200

Durante el periodo de vigencia de las emisiones de obligaciones y papel comercial, la Compañía se compromete a mantener entre otros los siguientes resguardos principalmente:

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno. El índice promedio de la Compañía al 31 de diciembre del 2022 y 2021, es de 1.81 y 1.56; respectivamente.

- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía mantiene una relación de 1.20 y 1.25, respectivamente.

- La Compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, no repartió dividendos y no existen obligaciones en mora.

- Mantener una relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el 80% de los activos libres de gravamen representan US$44.2 millones y US$36.9 millones; respectivamente, y no existe un exceso de las obligaciones en circulación.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía ha cumplido con estos compromisos.

Estas emisiones se encuentran garantizadas con garantía general, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.

(2) Los préstamos bancarios están garantizados por hipoteca sobre inventario, terrenos, maquinarias y edificaciones de la Compañía (ver Notas 8 al 10). Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre los préstamos bancarios es de 8.32% y 8.79%; respectivamente, con vencimientos hasta marzo del 2029. Un detalle es como sigue:

	31/12/22	31/12/21
Banco del Pacífico	2,081,392	3,559,322
Banco Internacional	5,034,688	1,269,239
Banco General Rumiñahui	791,797	1,179,901
Banco de la Producción	10,042,554	
Total	17,950,431	6,008,462

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los préstamos y obligaciones financieras no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

	31/12/22	31/12/21
Años		
2023		8,756,131
2024	10,389,967	9,279,232
2025	8,163,647	5,837,000
2026 en adelante	10,118,398	
Total	28,672,012	23,872,363

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31/12/22	31/12/21
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	1,740,314	726,672
Provisiones	490,995	442,257
Subtotal	2,231,309	1,168,929
Anticipo de clientes	2,158,565	1,219,228
Compañías relacionadas, nota 19	6,934,030	10,172,527
Otras cuentas por pagar	16,589,085	11,671,138
Total	27,912,989	24,231,822
Clasificación		
Corriente	11,476,724	12,778,826
No corriente	16,436,265	11,452,996
Total	27,912,989	24,231,822

Proveedores - Representan principalmente facturas pendientes de pago a proveedores locales por compra de seguros y servicios publicitarios. El período de crédito promedio es desde 60 días.

Anticipo de clientes - Representan abonos recibidos por los clientes en cumplimiento a las promesas de compraventa de los bienes inmuebles principalmente de los proyectos Sotonovo por US$1.5 millones (2021: US$947,74), Ciudad del Mar por US$440 mil.

Otras cuentas por pagar - Corresponden valores pendientes de pago al Fideicomiso Esmeraldas por US$16.4 millones (2021: US$11.4 millones) por la compra de terrenos ubicados en la manzana G de la urbanización Entre Ríos de la parroquia satélite La Puntilla, cantón Samborondón. Estos valores no generan intereses y serán liquidados mediante la venta de unidades inmobiliarias del proyecto Midtown. (Nota 21).

14. IMPUESTOS

14.1 ***Activos y pasivos del año corriente*** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31/12/22	31/12/21
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones de IVA	105,275	17,958
Crédito tributario de Impuesto a la Renta y retenciones	184,214	113,176
Total	289,489	131,134
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones de IVA	253,377	414,540
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	88,565	27,782
Contribución sobre el patrimonio	162,692	162,692
Total	504,634	605,014

14.2 ***Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el resultado tributario, a fin de determinar el impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/22	31/12/21
Utilidad según estados financieros separados	104,867	105,218
Gastos no deducibles **(1)**	456,043	543,398
Efecto de generación y reversión – diferencias temporarias	46,645	
Deducciones especiales	(236,721)	(290,285)
Utilidad gravable	370,834	358,331
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados **(2)**	92,708	89,583

(1) Incluyen principalmente gastos por impuestos y contribuciones por US$318 mil (2021: US$214 mil).

(2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre la utilidad gravable, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa en 3% cuando dentro de la cadena de propiedad de los derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador o cuando la sociedad tenga accionistas, socios, beneficiarios o similares sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley. Si dicha participación es igual o mayor al 50%, toda la base imponible está sujeta a la tarifa incrementada en 3%. Para el año 2022 y 2021, la Compañía aplicó la tarifa del 25%.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2017. Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2020 al 2022.

14.3 Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta

	Año terminado 31/12/22	31/12/21
Saldos al comienzo del año	113,176	407,769
Provisión, nota 14.2	(92,708)	(89,583)
Notas de crédito por devolución de impuestos a la renta		(320,247)
Pagos efectuados - retenciones en la fuente del año	163,746	115,237
Saldos al fin del año (Nota 14.1)	184,214	113,176

14.4 Saldos de impuestos diferidos - Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Año 2022			
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Jubilación patronal y desahucio	16,194	11,393	27,587
Año 2021			
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Jubilación patronal y desahucio	15,409	785	16,194

14.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	Año terminado 31/12/22	31/12/21
Utilidad antes de impuesto a la renta	104,867	105,218
Gasto de impuesto a la renta	26,217	26,304
Gastos no deducibles	114,011	135,850
Efecto de generación y reversión – diferencias temporarias	11,660	
Impuesto a la renta diferido	(11,393)	(785)
Deducciones especiales	(59,180)	(72,571)
Subtotal	81,315	88,787
Impuesto a la renta registrado en resultados	81,315	88,798
Tasa efectiva de impuestos	77.54%	84.39%

14.6 Aspectos tributarios

Contribución única y temporal

El 31 de diciembre del año 2019, se publicó en el Registro Oficial la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria", en la cual se establece la contribución única y temporal para las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley. Al 31 de diciembre del 2022, la Compañía pagó y registró en los resultados del año US$32,914 (2021: US$32,986), correspondientes a esta contribución.

Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19

El 29 de noviembre del año 2021, se publicó en el Registro Oficial la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19", que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que tienen como objeto promover la sostenibilidad de las finanzas públicas, el reordenamiento del sistema tributario y fiscal ecuatoriano y la seguridad jurídica para la reactivación económica de Ecuador tras haber afrontado la pandemia COVID-19; y, el 30 de diciembre del año 2021, se publicó en el Registro Oficial el Decreto Ejecutivo 304 con el respectivo reglamento. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Contribución temporal sobre el patrimonio de las sociedades - Las sociedades que realizaron actividades económicas a la fecha de publicación de la Ley y que posean un patrimonio neto igual o mayor a US$5,000,000 al 31 de diciembre de 2020, determinarán y pagarán una contribución temporal sobre su patrimonio en los ejercicios fiscales 2022 y 2023, en función de los porcentajes establecidos en la Ley. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía registró US$162mil correspondientes a esta contribución.

Impuesto a la renta

- *Deducciones*
  - Reducción de tres puntos porcentuales (3%) de Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas.
  - Reducción especial de hasta cinco puntos porcentuales (5%) de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.

Decreto Ejecutivo 586 (Reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico)

El 31 de octubre del 2022, se publicó en el Registro Oficial el Decreto Ejecutivo 586, que contiene reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. El Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno se modificó como se detalla a continuación:

Impuesto a la renta

- Las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagadas por sociedades domiciliadas en Ecuador a sus partes relacionadas serán deducibles siempre y cuando dichos

gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país y hasta un valor equivalente al 5% de los ingresos gravados en el respectivo ejercicio. Para el ejercicio económico 2022 no se aplica límite de deducibilidad para este concepto.

14.7 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2022 y 2021, no superaron el importe acumulado antes mencionado.

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	31/12/22	31/12/21
Jubilación Patronal	131,529	119,058
Bonificación por desahucio	76,794	64,616
Total	208,323	183,674

15.1 Jubilación Patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Se considera como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador:

- (+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.
- (-) valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva.

Al valor obtenido la Compañía tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado 31/12/22	31/12/21
Saldos al comienzo del año	119,058	87,371
Costo de los servicios	25,827	18,341
Costo por intereses	10,310	7,662
(Ganancias)/pérdidas actuariales:		
Por cambios en supuestos financieros	(4,376)	3,577
Por ajustes provenientes de experiencias	(5,356)	18,582
Reverso de provisión acumulada por desvinculaciones	(13,934)	(16,475)
Saldos al final del año	131,529	119,058

15.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado 31/12/22	31/12/21
Saldos al comienzo del año	64,616	48,262
Costo de los servicios	11,219	8,429
Costo por intereses	5,596	4,232
(Ganancias)/pérdidas actuariales:		
Por cambios en supuestos financieros	(200)	(704)
Por ajustes provenientes de experiencias	(294)	37,121
Beneficios pagados	(4,143)	(32,724)
Saldos al final del año	76,794	64,616

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	31/12/22	31/12/21
Tasa de descuento	8.99%	8.66%
Tasa esperada del incremento salarial	1.29%	1.05%
Tasa de rotación	29.22%	18.40%

En los años 2022 y 2021, la Compañía ha aplicado los cambios establecidos en la NIC 19 respecto a beneficios definidos, utilizando la tasa de descuento de bonos corporativos del Ecuador, en función a la opinión emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a la consulta realizada por una firma auditora en el año 2016 y al Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC emitido el 28 de diciembre del 2017, respecto a que el Ecuador cuenta con un mercado profundo de bonos corporativos de alto nivel y que tienen similar plazo a los requeridos por las obligaciones a determinar. En opinión de la Administración, dicha tasa contempla el rendimiento real del dinero en el Ecuador por lo que si la Compañía decidiera invertir este pasivo podría, a futuro, cumplir con esta obligación frente a sus empleados sin ningún inconveniente.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la rotación. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%) en US$ dólares	8,565	4,230
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	7%	6%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%) en US$ dólares	(7,979)	(3,942)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%	-6%	-5%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%) en US$ dólares	9,194	4,220
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	7%	6%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%) en US$ dólares	(8,604)	(3,966)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-7%	-5%
Tasa de rotación		
Variación OBD (Rotación + 5%)	(4,558)	1,720
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-3%	2%
Variación OBD (Rotación - 5%)	4,718	(1,474)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	4%	-2%

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	31/12/22	31/12/21
Costo de los servicios	37,046	26,770
Costo por intereses	15,906	11,894
Total reconocido en los resultados del año	52,952	38,664
(Ganancias) actuariales reconocidas en el otro resultado integral del año	(23,174)	(42,100)

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 ***Gestión de riesgos financieros*** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la administración de la Compañía medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

16.1.1 **Riesgo de mercado** - La Compañía se ha caracterizado por crear grandes proyectos inmobiliarios, mantenido siempre la vanguardia de esquemas innovadores de pre venta por medio de creación de fideicomisos que han permitido la participación de un gran número de clientes, siendo el riesgo de mercado la aparición de nuevos promotores que representan competencia, los mismos que quieran adoptar estos mecanismos que han sido exitosos.

La Administración ha identificado que su diferenciador ha sido la marca posesionada a lo largo de los años por la Compañía, ya que los compradores la identifican como sinónimo de seriedad y confianza al momento de tomar una decisión de inversión ya sea para un bien inmueble o de títulos valores en el caso de las titularizaciones la misma que mantiene ese mismo esquema para asegurar este riesgo.

16.1.2 **Riesgo en las tasas de interés -** La Compañía considera que el riesgo de tasa de interés es bajo debido a que la Compañía maneja obligaciones financieras a tasas de interés fijas. El riesgo de tasa de interés fija es manejado por la Compañía manteniendo una combinación de fuentes de financiamiento y a diferentes plazos.

16.1.3 **Riesgo de crédito -** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las cuentas por cobrar de la Compañía se componen principalmente por los Fideicomisos en los cuales la Compañía tienen participación. La exposición de la Compañía respecto a estos saldos por cobrar es monitoreada continuamente por la Administración a través de la participación en las Juntas de los Fideicomisos, revisión de rendición de cuentas y fiscalización de los proyectos en curso.

La Administración de la Compañía evalúa la factibilidad económica, técnica y legal previo a la constitución de un Fideicomiso al cual con posterioridad se le otorgará créditos para el financiamiento de la obra, los cuales se encuentran dentro del presupuesto contemplado por la Compañía y que es monitoreado por la Gerencia Financiera y General de la Compañía de forma continua.

Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Empresa.

16.1.4 **Riesgo de liquidez -** La Gerencia Financiera de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Tabla de riesgo de interés y liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados con períodos de rembolso acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Compañía deberá hacer los pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago.

ESPACIO EN BLANCO

El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar

	Tasa efectiva promedio anual	0 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 2 años	2 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre del 2022:						
No devenga interés:						
Cuentas por pagar comerciales, nota 13		2,113,251	51,358	66,700		2,231,309
Cuentas por pagar relacionadas, nota 19		2,836,559				2,836,559
Obligaciones financieras con tasas de interés fijas (nota 12):						
Emisión de obligaciones y papel comercial	8.50%	2,371,128	7,527,558	5,414,198	5,748,032	21,060,916
Préstamos bancarios	7.87%-8.85%	227,121	942,474	4,335,791	12,445,045	17,950,431
Intereses no devengados		1,529,636	2,479,493	3,421,925	2,852,120	10,283,174
Total		4,127,885	10,949,525	13,171,914	21,045,197	49,294,521
Al 31 de diciembre del 2021:						
No devenga interés:						
Cuentas por pagar a proveedores, nota 13		353,304	586,993	228,632		1,168,929
Cuentas por pagar a relacionadas, nota 19		2,639,415				2,639,415
Obligaciones financieras con tasas de interés fijas (nota 12):						
Emisión de obligaciones y papel comercial	8.1%	1,971,462	8,694,470	8,118,973	10,337,295	29,122,200
Préstamos bancarios	8.8%	318,030	788,175	4,902,257		6,008,462
Intereses no devengados		728,030	2,521,758	3,669,584	3,468,470	10,387,842
Total		3,017,522	12,004,403	16,690,814	13,805,765	45,518,504

Para administrar la liquidez, la Compañía usa una combinación de flujos de efectivo provenientes de sus activos financieros y créditos bancarios disponibles.

16.1.5 **Categorías de instrumentos financieros**

Un detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía, los cuales se miden al costo amortizado es como sigue:

	31/12/22	31/12/21
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 5	836,241	1,210,610
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (excluye anticipos), nota 6	18,398,894	20,150,572
Otros activos financieros, nota 7	23,081,295	14,124,472
Total	42,316,430	35,485,654
Pasivos financieros:		
Préstamos y obligaciones financieras, nota 12	39,011,347	35,715,458
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (excluye anticipos y otras cuentas por pagar), nota 13	9,007,135	11,493,878
Total	48,018,482	47,209,336

Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el valor de los activos y pasivos financieros clasificados como corrientes, se asemeja a su valor razonable a esa fecha, debido a que poseen vencimientos menores a 12 meses y no generan intereses. Con respecto a los pasivos no corrientes, su costo amortizado se asemeja a su valor razonable, debido a que, las variaciones en las tasas interés, no tienen un efecto material sobre los estados financieros. El valor razonable de pasivos financieros fue determinado a través del descuento de los flujos de efectivo futuros a tasas de interés vigentes a la fecha de presentación de los estados financieros separados adjuntos (Nivel 3).

16.1.6 **Riesgo de capital -** La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

La estructura de capital de la Compañía consiste de deuda neta (préstamos y obligaciones financieras como se detalla en la nota 12 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y patrimonio de la Compañía (compuesto por capital, reservas y resultados acumulados como se revela en las notas 17).

La Compañía no está sujeto a ningún requerimiento de capital impuesto externamente.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital de la Compañía de forma continua. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente.

	31/12/22	31/12/21
Deuda (i)	39,011,347	35,130,662
Efectivo y equivalentes de efectivo	(836,241)	(1,210,610)
Deuda neta	38,175,106	33,920,052
Patrimonio (ii)	16,229,592	16,182,866
Índice de deuda neta y patrimonio	2.35	2.09

(i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo como se describe en la nota 12.

(ii) El patrimonio incluye todas las reservas y capital de la Compañía que son gestionados como capital.

17. PATRIMONIO

17.1 ***Capital social*** - El capital autorizado, suscrito y pagado consiste en 5,350,800 acciones de US$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

17.2 ***Aportes para futuras capitalizaciones*** - Al 31 de diciembre del 2022, comprende aportes efectuados en años anteriores por su principal accionista Beauport S. A., para futuras capitalizaciones.

En noviembre 30 del 2021, la junta general de accionistas de la Compañía aprobó la disminución de aportes para futuras capitalizaciones por US$4.1 millones, los cuales fueron posteriormente reclasificados como cuentas por pagar a la compañía relacionada Anyimp S.A., nota 19.

17.3 ***Reservas***

	31/12/22	31/12/21
Legal	10,523,524	10,508,746
Facultativa	1,700,740	1,699,098
Total	12,224,264	12,207,844

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

17.4 Déficit acumulados **-** Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31/12/22	31/12/21
Pérdidas	(1,136,320)	(1,143,451)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(282,729)	(282,729)
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	17,030	17,030
Otros resultados derivados de la nueva medición de la obligación de beneficio definido	44,235	21,060
Total	(1,357,784)	(1,388,090)

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reserva según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

158

18. SUELDOS Y BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un detalle de los gastos por sueldos y beneficios a empleados es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/22	31/12/21
Sueldos y salarios	1,299,447	1,173,369
Comisiones a vendedores	639,293	533,133
Beneficios sociales	397,361	355,991
Aporte patronal	219,254	202,016
Beneficios definidos	47,822	38,664
Total	2,603,177	2,303,173

19. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un detalle de los saldos con compañías relacionadas es como sigue:

	31/12/22	31/12/21
Cuentas por cobrar comerciales, nota 6:		
Fideicomiso Sotonovo Uno	1,090,848	455,578
Fideicomiso Midtown 400	912,099	
Fideicomiso Bari	691,098	
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	652,832	292,695
Fideicomiso Midtown 100	407,615	1,604,871
Fideicomiso Santa Fe	406,105	310,742
Fideicomiso Sotonovo Dos	171,670	136,687
Fideicomiso Cabai	161,846	
Fideicomiso Club The Point	128,693	96,895
Haussler S. A.	100,059	74,124
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	76,701	
Fideicomiso Santana Lofts	51,172	30,685
Gran Río Sociedad Anómina	48,637	48,637
Fideicomiso Soho	9,440	2,185,335
Otras menores	40,803	102,995
Total	4,949,618	5,339,244
Otras cuentas por cobrar, nota 6:		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	10,623,607	11,095,215
Wulfbi S. A.	3,322,352	3,298,773
Fideicomiso Sotonovo Dos	400,000	
Beauport S. A.		188,408
Otras	4,074	10,154
Total	14,350,033	14,592,550
Otros activos financieros, nota 7:		
Corriente		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	3,515,723	5,155,873
Fideicomiso Sotonovo Uno	2,050,501	
Fideicomiso Midtown 100	1,865,000	1,865,000
Fideicomiso Karibao Dos	1,795,000	2,665,000
Fideicomiso Santana Loft	1,353,613	1,131,613
Fideicomiso Soho	1,193,000	2,534,300
Fideicomiso Inmobilario Karibao Resort	1,146,000	
Fideicomiso 100 Business Plaza	448,000	
Fideicomiso Club The Point		400,000
Haussler S. A.	309,103	309,103
Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río	172,000	25,000
Gran Río	121,289	38,583
Fideicomiso Midtown 400	112,000	
Subtotal	14,081,229	14,124,472

	31/12/22	31/12/21
No corriente		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	5,600,066	
Fideicomiso Club The Point	400,000	
Subtotal	6,000,066	
Total	20,081,295	14,124,472
Cuentas por pagar, nota 13:		
Beauport S. A.	1,124,888	1,248,734
Duncan Bussiness	901,780	901,780
Fideicomiso Santana Loft	323,786	
Haussler S. A.	303,116	303,116
Braslav	107,643	84,673
Tecnobis	30,649	63,680
Otras	44,697	37,432
Subtotal	2,836,559	2,639,415
Anticipos recibidos de relacionadas, nota 13:		
Fideicomiso Midtown 100	3,906,716	5,342,357
Fideicomiso Sotonovo Dos		2,000,000
Subtotal	3,906,716	7,342,357
Dividendos por pagar:		
Beauport S.A.	190,755	190,755
Total	6,934,030	10,172,527

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Cuentas por cobrar comerciales -. Corresponde principalmente valores pendientes de cobro por servicios de gerencia de proyectos y gestión, los cuales tienen una antigüedad promedio de 180 días y son recuperados en un plazo menor a 12 meses.

Cuentas por pagar- Incluye principalmente valores pendientes de pago por US$1.2 millones a Beuport S.A., correspondiente a la compra de terreno en el cantón Samborondón y saldo pendiente por devolución de aporte al accionista Duncan Bussiness por US$901,780. Estos saldos no generan intereses.

Anticipos recibidos de relacionadas - Incluye principalmente anticipo recibido del Fideicomiso Midtown por US$3.9 millones (2021: US$5.3 millones) para iniciar la construcción del edificio Midtown 100 (Nota 21).

Otras cuentas por cobrar - Incluye principalmente saldos por cobrar a Fideicomiso Inmobiliario Karibao por venta de terreno sobre el cual se está realizado el proyecto urbanístico "Karibao" por US$6.4 millones y pagos de bienes inmuebles entregados a Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. por US$1.2 millones en nombre del Fideicomiso Inmobiliario Karibao de acuerdo con el segundo adendum al acuerdo marco para la construcción del complejo urbanístico "Karibao" (Nota 21). Adicionalmente, incluye valores pendientes de cobro a Wulfbi S. A. por venta de derechos fiduciarios y terrenos por US$3.3 millones.

Otros activos financieros - Incluye valores entregados para capital de trabajo a los Fideicomisos, los cuales devengan intereses a tasas de interés anual que oscilan entre el 7.69% y el 8.04%, y tienen fechas de vencimiento de entre 1 y 2 años plazo.

Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2022, la Administración de la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso Inmobiliario Karibao, mediante el cual, modifican el plazo de cobro de la cuenta por cobrar por venta de terrenos por US$4 millones de 1 año a 2 años plazo. Debido a esta extensión del plazo, los flujos derivados de este instrumento cambian sustancialmente respecto al activo financiero inicial. Por lo tanto, la Compañía determinó el efecto del interés implícito con tasas de mercado (7.73%), generando un efecto en inversiones en subsidiarias de US$553,434 por la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros a la referida tasa.

Un detalle de las principales transacciones comerciales realizadas con compañías relacionadas es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/22	31/12/21
Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos:		
Fideicomiso Midtown 400	712,750	
Fideicomiso Soho	706,786	2,912,542
Fideicomiso Midtown 100	482,217	2,394,818
Fideicomiso Sotonovo Uno	479,012	119,809
Fideicomiso Bari	351,627	
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol Fe	180,600	
Fideicomiso Santa Fe	72,808	325,822
Fideicomiso Findirect	1,977	
Fideicomiso Sotonovo Dos		229,977
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	175	96,124
Fideicomiso Santana Loft		20,180
Fideicomiso 100 Bussiness Plaza		4,348
Fideicomiso Karibao Dos		3,664
Total	2,987,952	6,127,315

161

ESPACIO EN BLANCO

	Año terminado	
	31/12/22	31/12/21
Ingresos por intereses:		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	469,410	334,738
Fideicomiso Karibao Dos	232,983	31,986
Fideicomiso Soho	193,022	170,428
Fideicomiso Midtown 100	157,514	119,470
Fideicomiso Santana Loft	100,680	153,759
Fideicomiso Sotonovo Uno	68,770	
Fideicomiso Club The Point	32,281	32,898
Haussler S. A.	25,935	25,899
Fideicomiso 100 Business Plaza	19,870	
Compañía Azucarera Valdez	16,169	
Fideicomiso Parqueos ciudad del Río	9,597	1,123
Fideicomiso Midtown 400	2,159	
Total	1,328,390	870,301
Ganancia por venta de propiedades de inversión:		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	3,341,194	

19.1 ***Compensación del personal clave*** **-** La compensación del personal clave de la Compañía durante el año 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Año terminado	
	31/12/22	31/12/21
Sueldo, salarios y otros	171,900	174,652

20. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Los entes encargados de tomar las principales decisiones operativas, responsables de asignar los recursos y evaluar el desempeño de la Compañía corresponden a la Gerencia General y Gerencia Financiera, quienes consideran las operaciones de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. como un único segmento.

21. COMPROMISOS

- **Contrato de gerencia y gestión de proyectos -** La Compañía ha suscrito contratos y adendums con cada uno de los fideicomisos en los cuales figura como Constituyente para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los servicios incluidos en los contratos corresponden al soporte financiero, legal, publicidad, gerencia de comercialización, promoción, gestión, fee de tecnología y escrituración. Estos servicios son facturados mensualmente en cada de las etapas de los proyectos.

  Durante el año 2022, la Compañía obtuvo ingresos por gerencia de proyectos por US$2.8 millones (año 2021 - US$ 3.7 millones, gerencia de gestión por US$87,979 millones (año 2021 - US$ 1.9 millones), gerencia de comercialización por US$22,622 (año 2021 - US$699,773) y gerencia de promoción por US$92,798 (año 2021 - US$100,673).

- **Contrato para la construcción del edificio Midtown -** En noviembre 9 del 2021, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. suscribió un contrato con el Fideicomiso Midtown 100, en donde la Compañía se compromete a realizar la construcción del edificio Midtown según las características, especificaciones técnicas y diseño establecidos en el contrato.

  En el año 2021, la Compañía recibió un anticipo de US$5,342,359 correspondiente al 30% del precio total del proyecto.

- **Escritura de compraventa por la adquisición de lotes -** En diciembre 27 del 2019, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. suscribió una escritura de compraventa con Fideicomiso Esmeraldas por la adquisición de dos lotes ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón por un valor de US$12.4 millones.

  En julio 29 del 2022, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. suscribió una escritura de compraventa con Fideicomiso Esmeraldas por la adquisición de dos lotes ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón por un valor de US$4.9 millones.

  Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha cancelado US$1 millón del monto acordado entre las partes, el saldo restante será cancelado con bienes inmuebles cuando finalice la construcción del proyecto inmobiliario que se desarrollará sobre los terrenos.

- **Acuerdo marco -** En octubre 7 del 2016, la Compañía suscribió un acuerdo marco con Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda., posteriormente en abril 24 y octubre 12 del 2017, se realizaron adendas al contrato referido. En este acuerdo, la Compañía se compromete a contratar a la misma a través de los Fideicomisos del cual es constituyente, para la realización de las siguientes obras: a) Urbanización Karibao Laguna; b) Urbanización Karibao Playas y obras complementarias y c) Edificio Santana Lofts.

  El acuerdo marco establece que la forma de pago por la contratación de sus servicios incluye un pago en especies, mediante la entrega (canje) de inmuebles de propiedad de la Compañía o de sus Fideicomisos relacionados.

  Al 31 de diciembre del 2022, la Compañía ha entregado anticipos en bienes inmuebles por US$1.2 millones por concepto de este contrato, los cuales corresponden a la construcción de obras complementarias del Fideicomiso Inmobiliario Karibao.

22. HECHOS OCURRIDOS DÉSPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (mayo 30 del 2023), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en mayo 30 del 2023 y serán presentados a los accionistas y directores para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por los accionistas y directores sin modificaciones.

Promotores Inmobiliarios
PRONOBIS S.A.

Estados Financieros Separados por el
Año Terminado el 31 de diciembre del 2023
e Informe de los Auditores Independientes

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estado de situación financiera separado	5
Estado de resultado integral separado	6
Estado de cambios en el patrimonio separado	7
Estado de flujos de efectivo separado	8 – 9
Notas a los estados financieros separados	10 - 56

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral

Deloitte.

Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Tulcán 803
Guayaquil
Ecuador

Tel: +593 (4) 370 0100
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2023 y los estados separados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados que incluyen información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – (NIIF), aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados"* de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestión Clave de Auditoría

La cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte www.deloitte.com/ec/conozcanos para obtener más información.

Evaluación de deterioro de inversiones en subsidiarias

Al 31 de diciembre del 2023, la Compañía registra inversiones en subsidiarias por US$34.7 millones, las cuales representan el 44% del total de activos (nota 11). Debido a la naturaleza del negocio, la Administración prepara un análisis de deterioro para sus inversiones en subsidiarias considerando como supuesto principal la rentabilidad futura por la venta de unidades inmobiliarias. Este análisis incluye información que proviene de reportes financieros de cada proyecto inmobiliario. Debido a la significatividad del saldo de estas inversiones en relación a los estados financieros separados en su conjunto y a que el análisis considera criterios de la Administración, este análisis de deterioro ha sido considerado una cuestión clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados para el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Obtuvimos el análisis de deterioro preparado por la Administración y cotejamos la información utilizada en dicho análisis con los estados financieros de los Fideicomisos, los cuales fueron sujetos de procedimientos de auditoría.
- Inspeccionamos anexos de la cuenta de inventario disponible para la venta, los reportes de promesas de compraventa suscritas al cierre del ejercicio, efectuamos la observación física de los proyectos inmobiliarios y verificamos el detalle de la participación en el patrimonio de los Fideicomisos.
- Inspeccionamos documentación soporte de los precios de venta y costos de unidades inmobiliarias con el propósito de obtener evidencia del supuesto de rentabilidad. Principalmente revisamos acuerdos de promesas de compraventa con su respectivo comprobante de cobro y facturas de proveedores de construcción.
- Para una muestra de proyectos inmobiliarios, obtuvimos evidencia de fuentes independentes con el propósito de comparar los precios de venta de las unidades inmobiliarias de la Compañía.
- Involucramos especialistas con el propósito de revisar el cálculo y la tasa de descuento aplicada y su cumplimiento de acuerdo con NIIF.
- Con base en las variables e información antes mencionada, reprocesamos el cálculo de deterioro y cotejamos el mismo con los registros contables de la Compañía.

No se identificaron diferencias materiales o excepciones en los procedimientos efectuados.

Asunto de énfasis

Tal como se explica en la nota 11, la Compañía también prepara estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos, se presentan para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Estos estados financieros separados deben leerse de forma conjunta con los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias. Nuestra opinión no es modificada con respecto de este asunto.

Información presentada en adición a los estados financieros separados

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y Directores, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Directores de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración y de los Directores de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los Directores son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en esos estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los Directores de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los Directores una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética relevantes relacionados con independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a los Directores de la Compañía, determinamos aquellos que fueron de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Deloitte & Touche

Guayaquil, julio 26 del 2024
SC-RNAE 019

Firmado electrónicamente por:
GEOVANNY EDUARDO TRIVIÑO TORRES

Geovanny Triviño
Socio

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

ACTIVOS	Notas	31/12/23	31/12/22
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,967,290	836,241
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	13,333,663	22,380,347
Inventario	8	2,179,601	3,232,834
Otros activos financieros	7	4,049,538	14,081,229
Activos por impuestos corrientes	14	108,909	289,489
Otros activos		7,715	12,274
Total activos corrientes		22,646,716	40,832,414
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos financieros	7	12,134,456	6,000,066
Propiedades y equipos	9	1,858,185	1,951,964
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	948,343	
Propiedades de inversión	10	6,536,408	6,012,890
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	34,710,578	29,233,647
Activos por impuestos diferidos	14	32,221	27,587
Total activos no corrientes		56,220,191	43,226,154
TOTAL ACTIVOS		78,866,907	84,058,568

Ver notas a los estados financieros separados

Firmado electrónicamente por:
FELIPE BERNAL ANGEL

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	31/12/23	31/12/22
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos y obligaciones financieras	12	16,552,939	10,339,335
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	9,806,055	11,476,724
Obligaciones acumuladas		271,663	191,683
Pasivo por impuestos corrientes	14	354,090	504,634
Total pasivos corrientes		26,984,747	22,512,376
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos y obligaciones financieras	12	18,488,789	28,672,012
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	16,856,745	16,436,265
Obligaciones por beneficios definidos	15	214,701	208,323
Total pasivos no corrientes		35,560,235	45,316,600
Total pasivos		62,544,982	67,828,976
PATRIMONIO:	17		
Capital social		5,350,800	5,350,800
Aportes para futuras capitalizaciones		12,312	12,312
Reservas		12,247,816	12,224,264
Déficit acumulado		(1,289,003)	(1,357,784)
Total patrimonio		16,321,925	16,229,592
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		78,866,907	84,058,568

ALEXANDRA JANETH MANCERO AGUAS

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

	Notas	Año terminado 31/12/23	31/12/22
		(en U.S. dólares)	
Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos	21, 23	3,793,719	2,987,952
Ganancia en venta de propiedades de inversión	10	3,693,797	3,341,194
Ingresos por venta de inmuebles	18	1,238,573	1,257,202
Ingresos financieros	19	1,115,480	1,478,644
Otros Ingresos		1,383,376	1,444,572
Total		11,224,945	10,509,564
Gastos financieros	19	(3,057,052)	(3,216,865)
Sueldos y beneficios a empleados	20	(2,211,473)	(2,603,117)
Honorarios profesionales		(1,426,538)	(1,174,520)
Costo de venta de inmuebles	8	(1,053,232)	(1,074,161)
Pérdida por liquidación de proyectos	21	(853,494)	
Impuestos, tasas y contribuciones		(392,069)	(541,143)
Gastos por licencias		(283,007)	(330,877)
Gastos legales por escrituración		(256,908)	(187,867)
Alícuotas		(143,917)	(155,980)
Asesorías técnicas y legales		(102,996)	(105,234)
Depreciación de propiedades y equipos	9	(86,061)	(122,586)
Otros gastos		(954,050)	(892,347)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		404,148	104,867
(Gasto) ingreso por impuesto a la renta:	14		
Corriente		(350,989)	(92,708)
Diferido		4,634	11,393
Total		(346,355)	(81,315)
UTILIDAD DEL AÑO		57,793	23,552
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancias actuariales en obligaciones por beneficios definidos y total otro resultado integral	15	34,540	23,174
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		92,333	46,726

Ver notas a los estados financieros separados

Firmado electrónicamente por: FELIPE BERNAL ANGEL

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

Firmado electrónicamente por: ALEXANDRA JANETH MANCERO AGUAS

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

			Reservas			Déficit acumulado			
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Ajustes de primera adopción NIIF	Otros resultados integrales	Déficit acumulado	Total
					... (en U.S. dólares) ...				
Saldo al 1 de enero del 2022	5,350,800	12,312	10,508,746	1,699,098	17,030	(282,729)	21,061	(1,143,452)	16,182,866
Apropiación de reservas, nota 17			14,778	1,642				(16,420)	
Utilidad del año								23,552	23,552
Otro resultado integral del año							23,174		23,174
Saldo al 31 de diciembre del 2022	5,350,800	12,312	10,523,524	1,700,740	17,030	(282,729)	44,235	(1,136,320)	16,229,592
Apropiación de reservas, nota 17			21,196	2,356				(23,552)	
Utilidad del año								57,793	57,793
Otro resultado integral del año							34,540		34,540
Saldo al 31 de diciembre del 2023	5,350,800	12,312	10,544,720	1,703,096	17,030	(282,729)	78,775	(1,102,079)	16,321,925

Ver notas a los estados financieros separados

Firmado electrónicamente por: FELIPE BERNAL ANGEL

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

Firmado electrónicamente por: ALEXANDRA JANETH MANCERO AGUAS

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/22
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y relacionadas	10,553,417	5,235,273
Pago a proveedores, empleados y relacionadas	(5,002,594)	(5,273,195)
Impuesto a la renta pagado	(91,704)	(163,746)
Intereses cobrados	1,434,123	1,478,644
Intereses pagados	(2,642,512)	(3,321,733)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	4,250,730	(2,044,757)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(30,533)	(49,580)
Precio de venta de propiedades y equipos	38,251	593,978
Aportes en inversiones en derechos fiduciarios	(977,402)	(241,000)
Adquisición de derechos fiduciarios	(531,500)	
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	(3,088,500)	(8,591,457)
Cobro de préstamos a compañías relacionadas	6,378,171	6,163,906
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	1,788,487	(2,124,153)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevos préstamos y obligaciones financieras	10,323,398	20,390,941
Pago de préstamos y obligaciones financieras	(14,231,566)	(16,596,400)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(3,908,168)	3,794,541

(Continúa . . .)

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO (Continuación . . .)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

	Año terminado 31/12/23	31/12/22
	(en U.S. dólares)	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,131,049	(374,369)
Saldos al inicio del año	836,241	1,210,610
Saldo al final del año	2,967,290	836,241
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Devolución de aportes, nota 11	8,304,367	
Adiciones de derechos fiduciarios por aporte en terrenos, nota 11	5,443,410	8,232,326
Transferencia de cuenta por cobrar a inversiones en subsidiarias, nota 11	2,954,650	
Venta de propiedades de inversión pendiente de cobro, nota 10	4,163,122	5,928,932
Compensación de saldos entre compañías relacionadas, nota 21	3,527,854	
Reconocimiento inicial del interés implícito, nota 21	2,004,943	553,433
Adiciones de propiedades de inversión por compra de terrenos, nota 10	420,480	4,983,269
Adiciones de derechos fiduciarios por cesión de derechos, nota 11		5,000

Ver notas a los estados financieros separados

Firmado electrónicamente por: PELIPE BERNAL ANGEL

Ing. Felipe Bernal
Apoderado General

Firmado electrónicamente por: ALEXANDRA JANETH MANCERO AGUAS

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. "la Compañía" fue constituida en abril 7 de 1997 con el nombre de Dismagril S. A., y en agosto 19 de 1997, realizó el cambio de su denominación social por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios. El domicilio principal de la Compañía es Av. Joaquín Orrantia y Av Juan Tanca Marengo, Edificio Executive Center PH, Guayaquil – Ecuador.

Para el desarrollo de su actividad principal, la Compañía constituye Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. son los Fideicomisos: 100 Bussiness Plaza, Inmobiliario Karibao (antes Macrolote Karibao), Karibao Dos, Parqueo Ciudad del Río, Soho, Sotonovo Uno, Sotonovo Dos, Midtown 100, Inmobiliario Karibao LK2, Cabai, Midtown 400, Bari, Santa Fe, Midtown 300 para lo cual ha suscrito contratos de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, nota 23.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S. A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

La Compañía ha efectuado colocaciones de obligaciones al público a través del Mercado de Valores de Guayaquil, las cuales fueron negociadas en el mercado ecuatoriano y fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Constitución de fideicomisos:

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, las inversiones en subsidiarias de la Compañía incluyen principalmente participación en derechos fiduciarios en los siguientes fideicomisos:

Fideicomisos constituidos:	Naturaleza del Fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de conclusión estimada
Inmobiliario Karibao	Inmobiliario	Feb -17	Dic-26
Karibao Dos	Inmobiliario	Abr-18	Feb-28
Parqueos Ciudad del Río	Inmobiliario	Dic-18	Ago-26
100 Business Plaza	Inmobiliario	Jun-18	Dic-25
Soho	Inmobiliario	Dic-21	Dic-25
Sotonovo Uno	Inmobiliario	Ene-20	Ene-25
Sotonovo Dos	Inmobiliario	No iniciado	Jul-25
Midtown 100	Inmobiliario	Oct-21	Feb-25
Santa Fe	Inmobiliario	No iniciado	Feb-25
Inmobiliario Karibao LK2	Inmobiliario	No iniciado	Dic-27

Fideicomisos constituidos:	Naturaleza del Fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de conclusión estimada
Cabai	Inmobiliario	No iniciado	Ago-25
Midtown 400	Inmobiliario	No iniciado	Feb-26
Midtown 300	Inmobiliario	No iniciado	Feb-27
Bari	Inmobiliario	No iniciado	Ago-25

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso

En el año 2023, la Compañía ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros separados.

NIIF	Título
Modificaciones a NIC 1 - Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables	La Compañía ha adoptado las modificaciones de la NIC 1 por primera vez en este año. La modificación cambia los requerimientos en NIC 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La modificación reemplaza todas las menciones del término "políticas contables significativas" con "información de políticas contables materiales". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros. Los párrafos de soporte en NIC 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada. La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones

	materiales otros eventos o condiciones es por si misma material. El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.
Modificaciones a la NIC 12 Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción.	La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal. Las enmiendas a la NIC 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de NIC 12.
Modificaciones a NIC 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.	La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un "cambio en estimación contable" con la definición de "estimación contable". Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

2.2 *Normas nuevas y modificadas que aún no son efectivas*

En la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF	Título
Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a la NIC 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros separados de la Compañía en períodos futuros.

Modificaciones a la NIIF 10 Y NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las modificaciones a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las modificaciones de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las modificaciones de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las modificaciones de 2022 en forma anticipada

Modificaciones a la NIC 7 Estados de flujo de efectivo y NIIF 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las modificaciones adicionan una revelación en NIC 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de la efectivo de la entidad. En adición, NIIF 7 fue modificada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término "acuerdos de proveedores de financiamiento" no esta definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las modificaciones. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

3. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

3.1. ***Base de preparación*** – Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, establece que para la estimación de estas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordinaria, entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamientos*, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

Negocio en marcha

Los estados financieros separados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Compañía posee los recursos adecuados para continuar operando como una empresa en funcionamiento.

La Administración ha desarrollado estrategias comerciales y operativas con el objetivo de incrementar sus ventas y rentabilidad, y obtener flujos de caja requeridos para el desarrollo y crecimiento del negocio; tales acciones y planes consisten principalmente en lo siguiente:

- Captación de mayor participación del mercado con base en la aplicación de la herramienta "Product Market Fit", la cual permite a la Compañía desarrollar proyectos inmobiliarios con base en las necesidades del mercado. El enfoque de la Compañía se mantendrá a nivel macro, por este motivo, se desarrollarán proyectos sostenibles y sustentables a través del tiempo, tales como el proyecto Acqua Gardens iniciado en el 2023, el cual ha tenido gran aceptación en el mercado; dando como resultado la rentabilidad de diversos sectores de la ciudad e inclusive del país.

- Incursión e innovación en nuevos proyectos; la Compañía como líder inmobiliario constantemente desarrolla diferentes productos para alcanzar gran parte de la población, siendo el principal objetivo innovar en el mercado.

Adicionalmente, la Administración de la Compañía se encuentra monitoreando permanente la situación con el fin de garantizar el desarrollo y sostenimiento de las operaciones. Por tal motivo, la Administración considera que la Compañía tendrá la capacidad para continuar como negocio en marcha.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las políticas contables materiales adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados.

3.2. ***Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3. ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

3.4. ***Inventario*** - En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida por deterioro, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

3.5. ***Propiedades y equipos*** - Las propiedades y equipos mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, arrendamiento a terceros o para fines administrativos, se presentan en el estado de posición financiera al costo menos la depreciación y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de producción, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. Dichas propiedades se clasifican para las categorías apropiadas de propiedades y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Clases de activos	Vida útil (en años)
Edificios	50
Muebles y equipos de oficina	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de propiedades y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades y equipos, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

3.6. ***Propiedades de inversión*** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de las propiedades de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.7. ***Inversiones en subsidiarias y asociadas*** **-** Se miden al costo en los estados financieros separados, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.

Una subsidiaria es aquella entidad en que la Compañía tiene control. La Compañía posee control sobre otra entidad cuando:

a) Tiene poder sobre la participada;
b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y

c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

3.8. Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos tangibles con el fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Administración de la Compañía no identificó deterioro sobre sus activos tangibles.

3.9. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.9.1. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

3.9.2. ***Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros separados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporaria surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

3.9.3. ***Impuestos corrientes y diferidos*** – Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

3.9.4. ***Activos por impuestos corrientes*** - La Compañía reconoce como crédito tributario por impuestos corrientes las retenciones en la fuente del impuesto a la renta y el impuesto al valor agregado - IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos o mediante resolución de reclamos presentados por la Compañía ante la autoridad tributaria.

3.10. ***Provisiones*** **-** Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.11. ***Beneficios a empleados***

3.11.1. ***Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio*** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediciones de los activos del plan (de existir alguna) se reconocen en el estado de situación financiera separado con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

3.11.2. ***Otros beneficios de corto plazo*** - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales y vacaciones anuales, en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

3.11.3. ***Participación a trabajadores*** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

3.12. ***Reconocimiento de los ingresos***

La Compañía reconoce ingresos de las siguientes fuentes:

- Servicios de gerencia y gestión de proyectos
- Venta de unidades inmobiliarias

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio al cliente.

3.12.1 ***Servicios de gerencia y gestión de proyectos*** - Son reconocidos a lo largo del tiempo y se registran en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

3.12.2 ***Venta de unidades inmobiliarias –*** Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

3.13. ***Costos y gastos*** - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3.14. ***Compensación de saldos y transacciones*** - Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.15. ***Instrumentos financieros*** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

3.16. ***Activos financieros*** – Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI";

- Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

  Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía no tiene instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones para ser medidos posteriormente al FVORI o a FVR.

  A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y

- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *El costo amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros".

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como la previsión de condiciones en la fecha de presentación, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La Administración de la Compañía evaluó el deterioro de los activos financieros existentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y concluyó lo siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales a compañías relacionadas: Representan el 99% del total de ingresos de la Compañía y son pagadas en un plazo menor a 12 meses, por lo cual, la Administración considera que no existe riesgo de crédito sobre estas transacciones.

Cuentas por cobrar comerciales por ventas a terceros: Representan el 1% del total de los ingresos, la recuperación de los saldos por cobrar se encuentra garantizada mediante hipotecas abiertas otorgadas por los clientes a favor de la Compañía, por lo cual, la Administración considera que no existe riesgo de crédito sobre estas transacciones.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia de 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros separados.

(ii) *Aumento significativo de riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros u organismos gubernamentales, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

- Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;

- Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;

- Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito; si:

(1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
(2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
(3) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

(iii) *Definición de incumplimiento*

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 60 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

(iv) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

a) Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
b) Un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento (ver (iii) anterior);
c) Los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
d) Cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
e) La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

(v) *Política de castigos*

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación.

El castigo de una cuenta que se encuentre en cobranza legal y que el saldo de cartera que se encuentre en instancias de juicios ganados y a pesar de ello, el cliente no pague, el Comité de Crédito dará el visto bueno para castigar la deuda al 100%. En caso de que exista recuperación, la misma es contabilizada en cuentas de resultado.

(vi) *Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas*

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basan en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera separado.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.17. **Pasivos financieros -** Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado – Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo

largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero – La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRITICOS Y FUENTES CLAVES PARA LAS ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (diferentes a los involucrados en las estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros separados.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Evaluación de deterioro de inversiones en subsidiarias – La Compañía evalúa la existencia de deterioro de sus inversiones en subsidiarias, las cuales corresponden a derechos fiduciarios en fideicomisos que desarrollan proyectos inmobiliarios. La Administración de la Compañía considera que no existe deterioro, con base en el análisis realizado para sus inversiones donde considera como supuesto principal la rentabilidad futura por la venta de unidades inmobiliarias. Este análisis incluye información que proviene de reportes financieros de cada proyecto inmobiliario y estimaciones para el desarrollo de dicho análisis.

4.2 Fuentes claves para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía – Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado ecuatoriano al cierre del año. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la tasa de descuento utilizada para determinar las obligaciones por beneficios definidos fue determinada tomando como referencia las tasas de interés de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador de acuerdo a las disposiciones aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Impuesto a la renta diferido – La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	31/12/23	31/12/22
Efectivo	1,000	1,000
Bancos	2,134,079	831,387
Inversiones temporales	832,211	3,854
Total	2,967,290	836,241

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Bancos - Representa depósitos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales, las cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.

Inversiones temporales – Corresponden a valores mantenidos en fondos de inversión administrado por Fideval S.A. Administradora de fondos y fideicomiso y AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos, los cuales generan un rendimiento a una tasa efectiva anual entre 5.46% y 6.61%. Estas inversiones poseen una fecha de liberación de 3 días para su retiro luego de efectuar su depósito en el fondo de inversión, posterior de este plazo, la Compañía podrá solicitar la devolución del efectivo o mantener el mismo para la generación de rendimientos.

Transacciones que no generaron flujo de efectivo

Durante el año 2023 y 2022, la Compañía realizó las siguientes transacciones que no generaron flujos de efectivo:

Año 2023:

- La Compañía registró una devolución de aportes por US$8.3 millones, la cual corresponde principalmente a inmuebles correspondientes al Fideicomiso Midtown 400 por US$6.4 millones (ver nota 10 y 11).

- La Compañía registró adiciones por inversiones en subsidiarias sobre los Fideicomisos Midtown 400 y Midtown 300 por US$5.4 millones, producto de un aporte de dos lotes de terreno ubicado en el cantón Samborondón.

- La Compañía transfirió a inversiones en subsidiarias valores pendientes de cobro por préstamos mantenidos con el Fideicomiso Inmobiliario Karibao por US$4.8 millones (ver nota 11 y 21).

- La Compañía realizó la venta de un lote de terreno al Fideicomiso Inmobiliario Karibao por US$4.1 millones, los cuales se encuentra pendiente de cobro al cierre del 2023 (ver nota 10).

- La Compañía realizó compensaciones entre saldos por cobrar y pagar principalmente con las compañías relacionadas Gran Río Sociedad Anónima por US$2.2 millones y Fideicomiso Sotonovo Uno por US$805,816 (ver nota 21).

- La Compañía determinó el efecto del interés implícito por US$2 millones (2022: US$553,434), de los cuales US$1.7 millones corresponden principalmente a una cuenta por cobrar mantenida con el Fideicomiso Inmobiliario Karibao (ver nota 21).

- La compañía registro adiciones de terreno por US$420,480, ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón, los cuales se encuentra pendiente de pago al cierre del 2023 (ver nota 10).

Año 2022:

- La Compañía registró adiciones por inversiones en subsidiarias sobre el Fideicomiso Midtown 400 por US$8.2 millones, producto de un aporte de un terreno ubicado en el cantón Samborondón.

- La Compañía realizó la venta de dos lotes de terrenos a sus compañías relacionadas por US$5.9 millones, los cuales fueron compensados mediante anticipos recibidos de dichas relacionadas en el año 2021 por US$2 millones y el saldo por US$3.9 millones se encuentra pendiente de cobro al cierre del 2022 (ver nota 10).

- La Compañía realizó adquisición de propiedades de inversión, relacionada con terrenos por US$4.9 millones, los cuales se encuentran pendientes de pago al cierre del 2022. (ver nota 10)

Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento

A continuación, se detallan los cambios en los pasivos de la Compañía que surgen por actividades de financiamiento, incluyendo los cambios por efectivo y los que no generan flujos de efectivo:

ESPACIO EN BLANCO

Año 2023:	Saldo al inicio del año	Flujos de efectivo recibidos	Flujos de efectivo pagados **(1)**	Amortización intereses	Saldo al final del año
Préstamos y obligaciones financieras	39,011,347	10,323,398	(16,874,078)	2,581,061	35,041,728
Año 2022:					
Préstamos y obligaciones financieras	35,130,662	20,390,941	(19,918,133)	3,407,877	39,011,347

(1) Incluye pagos de capital por US$14.2 millones (2022: US$16.5 millones) e intereses por US$2.6 millones (2022: US$3.3 millones) de los diferentes pasivos financieros.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31/12/23	31/12/22
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañías relacionadas, nota 21	2,786,701	4,949,618
Clientes	59,865	35,058
Subtotal	2,846,566	4,984,676
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas, nota 21	6,423,224	14,350,033
Anticipos a proveedores	954,937	981,453
Anticipos de proyectos y otros	4,057,279	2,064,185
Total	14,282,006	22,380,347
Clasificación:		
Corriente	13,333,663	22,380,347
No corriente	948,343	
Total	14,282,006	22,380,347

Anticipos a proveedores – Al 31 de diciembre del 2023, incluyen principalmente US$565,770 (2022: US$918,697) correspondientes a desembolsos realizados por la construcción del edificio Midtown 100.

Anticipos de proyectos y otros – Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, incluye principalmente desembolsos realizados por la Compañía por US$1.9 millones por concepto de trámites legales, impuestos municipales y estudios de prefactibilidad para desarrollo del complejo inmobiliario Midtown, el cual representa un complejo de 8 edificios ubicados en el cantón Samborondón. Estos valores son recuperados a medida que se constituyan los Fideicomisos relacionados con el mencionado proyecto.

Adicionalmente, incluye otras cuentas por cobrar al Fideicomiso Sotonovo Dos por concepto de anticipos de proyectos por US$1.7 millones, como resultado de una cesión de derechos celebrada en diciembre 6, 2023, entre el Fideicomiso Sotonovo Uno y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., mediante la cual, el Fideicomiso Sotonovo Uno cedió a favor de la Compañía, los derechos de cobro que mantenía con el

Fideicomiso Sotonovo Dos por el referido importe. Estos valores serán exigibles y cobrados en 3 cuotas anuales de US$587 mil a partir de diciembre del 2024.

En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estos activos, la Administración de la Compañía ha tenido en cuenta la experiencia histórica de incumplimiento, la posición financiera de las contrapartes, así como las proyecciones de la industria en las que operan los deudores, además la Administración no ha identificado un incremento significativo en el riesgo de crédito por estos saldos, por lo cual no se ha constituido una provisión.

La expectativa de pérdida para la Administración es remota en razón de que al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por cobrar son principalmente con Fideicomisos relacionados, en donde mantiene una inversión y en los que se está desarrollando un proyecto inmobiliario, por lo cual la recuperación de estos saldos es altamente probable.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	31/12/23	31/12/22
Activos financieros al costo amortizado, nota 21:		
Préstamos a compañías relacionadas	4,449,538	16,634,729
Otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11,734,456	3,446,566
Total	16,183,994	20,081,295
Clasificación:		
Corriente	4,049,538	14,081,229
No corriente	12,134,456	6,000,066
Total	16,183,994	20,081,295

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía mantiene saldos por cobrar a corto y largo plazo con compañías relacionadas, derivados de préstamos otorgados para capital de trabajo. Los términos y condiciones de estos préstamos se encuentran establecidos en la nota 21.

A criterio de la Administración los saldos por cobrar a sus compañías relacionadas no requieren estimación de deterioro ya que su recuperación es probable.

8. INVENTARIO

	31/12/23	31/12/22
Inmuebles:		
Santana Loft	1,894,328	2,947,561
Plaza del Sol	122,727	122,727
Ofistore	108,808	108,808
Otros	53,738	53,738
Total	2,179,601	3,232,834

Inmuebles - Incluye principalmente: departamentos con un área total de por US$1.8 millones (2022: US$2.9 millones), bodegas por US$121,146, suites por US$99,887, y otros inmuebles por US$72,668 ubicados en la ciudad de Guayaquil.

Los costos de inventarios reconocidos en estado de resultados separados incluyen US$1 millón durante el año 2023 y 2022.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, inventario correspondiente a los inmuebles de los proyectos Santana Loft, Ofistore y Bosques del Sol con un saldo en libros por US$1.9 millones y US$3 millones, respectivamente, han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía (ver Nota 12).

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	31/12/23	31/12/22
Costo	3,214,956	3,232,758
Depreciación acumulada	(1,356,771)	(1,280,794)
Total	1,858,185	1,951,964
Clasificación:		
Terrenos	115,229	115,229
Edificios	1,674,805	1,772,270
Equipos de computación	37,513	29,628
Maquinarias	21,863	24,491
Muebles y equipos de oficina	8,775	10,346
Total	1,858,185	1,951,964

	Terrenos	Edificios	Equipos de computación	Maquinarias	Muebles y equipos de oficina	Total
Costo						
Enero 1, 2022	115,229	3,011,536	88,066	666,312	95,112	3,976,255
Adquisiciones			23,086	24,555	1,939	49,580
Ventas **(1)**		(793,077)				(793,077)
Diciembre 31, 2022	115,229	2,218,459	111,152	690,867	97,051	3,232,758
Adquisiciones			27,581		2,952	30,533
Ventas		(47,039)			(1,296)	(48,335)
Diciembre 31, 2023	115,229	2,171,420	138,733	690,867	98,707	3,214,956

	Terrenos	Edificios	Equipos de computación	Maquinarias	Muebles y equipos de oficina	Total
Depreciación acumulada						
Enero 1, 2022		(583,827)	(59,765)	(639,217)	(74,498)	(1,357,307)
Depreciación		(61,461)	(21,759)	(27,159)	(12,207)	(122,586)
Ventas **(1)**		199,099				199,099
Diciembre 31, 2022		(446,189)	(81,524)	(666,376)	(86,705)	(1,280,794)
Depreciación		(59,214)	(19,696)	(2,628)	(4,523)	(86,061)
Ventas		8,788			1,296	10,084
Diciembre 31, 2023		(496,615)	(101,220)	(669,004)	(89,932)	(1,356,771)
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre del 2023	115,229	1,674,805	37,513	21,863	8,775	1,858,185
Al 31 de diciembre del 2022	115,229	1,772,270	29,628	24,491	10,346	1,951,964

(1) En el año 2022 corresponde a la venta de una oficina ubicada en la ciudad de Guayaquil en el edificio executive center.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, edificios y maquinarias con un saldo en libros de aproximadamente de US$1.6 millones y US$1.7 millones; respectivamente, han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía (ver Nota 12).

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	31/12/23	31/12/22
Saldo al inicio del año	6,012,890	11,849,144
Devolución de aportes, nota 11	6,415,774	
Adiciones	420,479	4,983,269
Ventas	(869,325)	(2,587,197)
Aporte a fideicomiso	(5,443,410)	(8,232,326)
Saldo al final del año	6,536,408	6,012,890

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, propiedades de inversión representan 6 lotes de terrenos (2022- 5 lotes de terrenos) ubicados en las ciudades de Samborondón, Manta y Playas. Estos terrenos serán utilizados en un mediano y largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Ventas - Al 31 de diciembre del 2023, corresponde principalmente a la venta de un terreno ubicado en el cantón Playas, provincia del Guayas al Fideicomiso Inmobiliario Karibao por US$4.1 millones, los cuales se encuentran pendientes de cobro. Producto de esta transacción la Compañía registró en resultados del año una utilidad de US$3.5 millones, nota 21. En el año 2022, corresponde principalmente a la venta de un terreno ubicado en el cantón Samborondón, provincia del Guayas al Fideicomiso Sotonovo Dos por US$2.4 millones.

Adiciones – Incluyen lote de terreno (2022: 2 lotes) ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón (nota 23).

Aportes a fideicomisos- La Compañía aportó dos lotes de terreno en diciembre del 2023 a los Fideicomisos Midtown 300 y Midtown 400 por US$4 millones y US$1.4 millones, respectivamente. En el 2022, la Compañía aportó cuatro lotes de terreno en diciembre del 2022 al Fideicomiso Midtown 400 por US$8.2 millones, estos terrenos serán utilizados para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios objeto de los Fideicomisos.

Para el año 2021, la Compañía contrató los servicios profesionales de un perito independiente no relacionado con la Compañía para realizar el avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2021, cuyo valor razonable asciende a US$21.4 millones. El perito cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de las propiedades de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Administración de Compañía considera que no ha habido situaciones que generen cambios significativos en el valor razonable de los activos que requiera una actualización del avalúo.

200

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, propiedades de inversión con un saldo en libros de aproximadamente US$6.5 millones y US$6 millones; respectivamente, han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la Compañía (ver Nota 12).

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

	31/12/23	31/12/22
Derechos fiduciarios	34,428,179	28,951,248
Inversiones en acciones	282,399	282,399
Total	34,710,578	29,233,647

Derechos fiduciarios - Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, las inversiones en derechos fiduciarios representan aportes en efectivo o bienes para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Un detalle es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	31/12/23	31/12/22
Fideicomiso Inmobilario Karibao	13,413,674	6,840,910
Fideicomiso Midtown 100	4,221,669	4,221,669
Fideicomiso Midtown 300	4,041,301	
Fideicomiso Midtown 400	3,241,661	8,254,326
Fideicomiso Soho	2,654,491	2,654,491
Fideicomiso Karibao Dos	2,568,130	2,568,130
Fideicomiso Parqueo Ciudad del Rio	1,651,000	1,651,000
Fideicomiso 100 Business Plaza	975,085	424,929
Fideicomiso Sotonovo Dos	885,922	297,000
Fideicomiso Bari	598,746	2,000
Fideicomiso Santa Fe	162,000	125,000
Fideicomiso Sotonovo Uno		1,888,593
Otros menores	14,500	23,200
Total	34,428,179	28,951,248

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, los porcentajes de participación en derechos fiduciarios son como sigue:

Fideicomiso	31/12/23	31/12/22
Inmobiliario Karibao	100.00%	100.00%
Midtown 100	99.98%	99.98%
Soho	100.00%	100.00%
Karibao Dos	100.00%	100.00%
Midtown 400	100.00%	100.00%
Midtown 300	100.00%	
Parqueos Ciudad del Río	99.94%	99.94%
100 Business Plaza	100.00%	44.42%
Sotonovo Dos	100.00%	100.00%
Santa Fe	11.86%	8.00%
Sotonovo Uno		21.24%
Santana Loft		73.96%

El movimiento de las inversiones en derechos fiduciarios se presenta a continuación:

	31/12/23	31/12/22
Saldo al inicio del año	28,951,248	19,919,488
Aporte en terrenos **(5)**	5,443,410	8,232,326
Transferencias, nota 21	4,843,243	
Reconocimiento de interés implícito, nota 6 y nota 21	2,004,943	553,434
Aportes en efectivo **(1)**	977,402	241,000
Compra de derechos fiduciarios **(2)**	531,500	
Liquidación de proyectos **(4)**	(19,200)	
Devolución de aportes **(3)**	(8,304,367)	
Adiciones por cesión de derechos		5,000
Saldo al final del año	34,428,179	28,951,248

201

(1) Corresponden principalmente a desembolsos realizados para las operaciones de los Fideicomisos en calidad de aportes fiduciarios.

(2) Durante el año 2023, la compañía adquirió el 55.58% de participación del Fideicomiso 100 business plaza por US$531,500, producto de esta transacción la Compañía aumentó su participación en el Fideicomiso al 100%.

(3) Durante el año 2023, la Administración de la Compañía resolvió que el terreno aportado al Fideicomiso Midtown 400 en el año 2022 será utilizado para otros proyectos inmobiliarios, producto de lo cual, la Compañía realizó una medición del terreno y lo dividió en 4 lotes, de los cuales 1 lote será utilizado para el desarrollo del proyecto Midtown 400 y los 3 lotes restantes serán transferidos a propiedades de inversión, nota 10. Adicionalmente, en diciembre 4, 2023, la Junta del Fideicomiso Sotonovo Uno, resolvió devolver el aporte que la Compañía mantenía en el referido Fideicomiso por US$1.8 millones, el cual fue reclasificado al rubro de otras cuentas por cobrar.

(4) En diciembre, 2023, el Fideicomiso Santana Loft concluyó su objeto de constitución, producto de lo cual, la Junta del Fideicomiso resolvió liquidar todos los activos y pasivo del Fideicomiso. Consecuentemente, la compañía dio de baja la inversión mantenida en este Fideicomiso por US$19,200.

(5) Corresponde a un aporte de 2 lotes de terreno (2022: 4 lotes de terreno) con un área de 4,908.87 m2 (2022: 14,678 m2), ubicado en la parroquia satélite La Puntilla en el cantón Samborondón, provincia del Guayas, a los Fideicomisos Midtown 400 y Midtown 300.

Inversiones en acciones – Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, representan principalmente participación en compañías locales, en donde su participación es mayor al 99%.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 y 2022, también se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

12. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

	31/12/23	31/12/22
Garantizados al costo amortizado:		
Emisión de obligaciones y papel comercial **(1)**	18,956,422	21,060,916
Préstamos bancarios **(2)**	16,085,306	17,950,431
Total	35,041,728	39,011,347
Clasificación		
Corriente	16,552,939	10,339,335
No corriente	18,488,789	28,672,012
Total	35,041,728	39,011,347

(1) Emisión de obligaciones y papel comercial con tasa de interés efectiva promedio anual de 8.05% y 8.11% para los años 2023 y 2022, respectivamente. Un detalle es como sigue:

	31/12/23	31/12/22
Segunda emisión de obligaciones por US$5 millones de la serie "E" con vencimiento en mayo del 2023 y con tasa efectiva anual del 8.00%.		830,564
Tercera emisión de obligaciones por US$5 millones de la serie "F" con vencimiento en agosto del 2023 y con tasa efectiva anual del 8.00%.		1,245,398
Cuarta emisión de obligaciones por US$6 millones de la serie "G" con vencimiento en marzo del 2024 y con tasa efectiva anual del 8.00%.	473,017	2,486,297
Quinta emisión de obligaciones por US$5 millones de la serie "H" con vencimiento en marzo del 2025 y con tasa efectiva anual del 8.50%.	2,361,839	4,041,119
Sexta emisión de obligaciones por US$10 millones de la serie "J" con vencimiento en abril del 2026 y con tasa efectiva anual del 8.50%.	8,145,372	9,824,654
Cuarta emisión programa de papel comercial por US$4 millones con vencimiento en octubre del 2024 (2022: noviembre 2023).	3,864,797	2,395,070
Quinta emisión programa de papel comercial por US$4 millones con vencimiento en noviembre del 2024	3,942,883	
Intereses por pagar	168,514	237,814
Total	18,956,422	21,060,916
Clasificación:		
Corriente	13,119,422	9,725,916
No corriente	5,837,000	11,335,000
Total	18,956,422	21,060,916

203

Emisión de Obligaciones

Cuarta emisión de obligaciones

Las emisiones de obligaciones cuentan con una calificación de riesgo local de "AAA" para el 2023 y 2022, las cuales fueron otorgadas por Class International Rating Calificadora de Riesgos S. A.

Quinta y sexta emisión de obligaciones

Las emisiones de obligaciones cuentan con una calificación de riesgo local de "AAA" para el 2023 y 2022, las cuales fueron otorgadas por GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A.

Emisión de Papel Comercial

La emisión de papel comercial cuenta con una calificación de riesgo local de "AAA" para el 2023 y 2022, las cuales fueron otorgadas por Pacific Credit Rating S.A.

Los procesos de emisión de obligaciones están respaldados por mecanismos de resguardos que corresponden a indicadores financieros y a porcentaje de activos libres de gravamen establecidos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía ha cumplido con los resguardos antes mencionados.

(2) Los préstamos bancarios están garantizados por hipoteca sobre inventario, terrenos, maquinarias y edificaciones de la Compañía (ver Notas 8 al 10). Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre los préstamos bancarios es de 8.32% y 8.79%; respectivamente, con vencimientos hasta marzo del 2029. Un detalle es como sigue:

	31/12/23	31/12/22
Banco del Pacífico S. A.	1,264,176	2,081,392
Banco Internacional S. A.	4,567,261	5,034,688
Banco General Rumiñahui S. A.	229,075	791,797
Banco de la Producción S. A.	10,024,794	10,042,554
Total	16,085,306	17,950,431
Clasificación:		
Corriente	3,433,517	1,169,595
No corriente	12,651,789	16,780,836
Total	16,085,306	17,950,431

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los préstamos y obligaciones financieras no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

	31/12/23	31/12/22
Años		
2024		10,389,967
2025	6,877,565	8,163,647
2026	4,454,096	2,387,229
2027 en adelante	7,157,128	7,731,169
Total	18,488,789	28,672,012

ESPACIO EN BLANCO

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31/12/23	31/12/22
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	1,626,135	1,740,314
Provisiones	328,051	490,995
Subtotal	1,954,186	2,231,309
Anticipo de clientes	2,427,200	2,158,565
Compañías relacionadas, nota 21	4,689,888	6,934,030
Otras cuentas por pagar	17,591,526	16,589,085
Total	26,662,800	27,912,989
Clasificación		
Corriente	9,806,055	11,476,724
No corriente	16,856,745	16,436,265
Total	26,662,800	27,912,989

Proveedores - Representan principalmente facturas pendientes de pago a proveedores locales por compra de seguros y servicios publicitarios. El período de crédito promedio es desde 60 días.

Anticipo de clientes - Representan abonos recibidos por los clientes en cumplimiento a las promesas de compraventa de los bienes inmuebles principalmente de los proyectos Lifetown por US$1.3 millones, Acqua Gardens por US$510,081. (2022: Sotonovo por US$1.5 millones y Ciudad del Mar por US$440 mil).

205

Otras cuentas por pagar - Corresponden principalmente a valores pendientes de pago al Fideicomiso Esmeraldas por US$16.8 millones (2022: US$16.4 millones) por la compra de terrenos ubicados en la manzana G de la urbanización Entre Ríos de la parroquia satélite La Puntilla, cantón Samborondón. Estos valores no generan intereses y serán liquidados mediante la venta de unidades inmobiliarias del proyecto Midtown. (Nota 23).

Adicionalmente, incluye desistimientos por pagar a clientes por US$327,051, los cuales representan parte de los remanentes fiduciarios recibidos de la liquidación del Fideicomiso Santana Loft en diciembre, 2023. La Compañía registró estos remanentes como otros gastos en el resultado del año.

14. IMPUESTOS

14.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31/12/23	31/12/22
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones de IVA	108,909	105,275
Crédito tributario de Impuesto a la Renta y retenciones		184,214
Total	108,909	289,489

	31/12/23	31/12/22
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones de IVA	259,084	305,186
Impuesto a la renta por pagar	48,498	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	46,508	36,756
Contribución sobre el patrimonio		162,692
Total	354,090	504,634

14.2 ***Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el resultado tributario, a fin de determinar el impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/23
Utilidad según estados financieros separados antes de impuesto a la renta	404,148	104,867
Gastos no deducibles **(1)**	957,431	456,043
Efecto de generación y reversión – diferencias temporarias	42,377	46,645
Deducciones especiales		(236,721)
Utilidad gravable	1,403,956	370,834
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados **(2)**	350,989	92,708

206

(1) Incluyen principalmente gastos por liquidación de proyecto por US$853,494 (ver nota 21). En el año 2022 incluye principalmente gastos por impuestos y contribuciones por US$318 mil.

(2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre la utilidad gravable, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa en 3% cuando dentro de la cadena de propiedad de los derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador o cuando la sociedad tenga accionistas, socios, beneficiarios o similares sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley. Si dicha participación es igual o mayor al 50%, toda la base imponible está sujeta a la tarifa incrementada en 3%. Para el año 2023 y 2022, la Compañía aplicó la tarifa del 25%.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2017. Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2021 al 2023.

ESPACIO EN BLANCO

14.3 Movimiento del (impuesto a la renta por pagar) crédito tributario

	Año terminado 31/12/23	31/12/22
Saldos al comienzo del año	184,214	113,176
Provisión de impuesto a la renta, nota 14.2	(350,989)	(92,708)
Notas de crédito por devolución de impuestos a la renta	26,573	
Pagos efectuados - retenciones en la fuente del año	91,704	163,746
Saldos al final del año (Nota 14.1)	(48,498)	184,214

14.4 Saldos de impuestos diferidos - Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Año 2023			
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Jubilación patronal y desahucio	27,587	4,634	32,221
Año 2022			
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Jubilación patronal y desahucio	16,194	11,393	27,587

14.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	Año terminado 31/12/23	31/12/22
Utilidad antes de impuesto a la renta	404,148	104,867
Gasto de impuesto a la renta	101,037	26,217
Gastos no deducibles	239,358	114,011
Efecto de generación y reversión – diferencias temporarias	10,594	11,660
Impuesto a la renta diferido	(4,634)	(11,393)
Deducciones especiales		(59,180)
Subtotal	346,355	81,315
Impuesto a la renta corriente y diferido registrado en resultados	346,355	81,315
Tasa efectiva de impuestos	85.70%	77.54%

14.6 Aspectos tributarios

Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19 - Contribución temporal sobre el patrimonio

El 29 de noviembre del año 2021, se publicó en el Registro Oficial la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19", que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que tienen como objeto promover la sostenibilidad de las finanzas públicas, el reordenamiento del sistema tributario y fiscal ecuatoriano y la seguridad jurídica para la reactivación económica de Ecuador tras haber afrontado la pandemia COVID-19; y, el 30 de diciembre del año 2021, se publicó mediante Decreto Ejecutivo No. 304 el respectivo reglamento, que incluye, entre otros aspectos la Contribución temporal sobre el patrimonio aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que posean un patrimonio neto igual o mayor a US$5,000,000 al 31 de diciembre de 2020, las cuales determinarán y pagarán una contribución temporal sobre su patrimonio para los ejercicios fiscales 2022 y 2023, en función de los porcentajes establecidos en la Ley. La Compañía pagó US$162 mil en el año 2023 por este concepto.

Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo (Reformas a varios cuerpos legales, aplicable a partir del año 2024)

El 20 de diciembre del año 2023, se publicó en el Suplemento del Registro Oficial No. 461 la "Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo", que tiene por objeto el impulso inmediato del empleo, el incremento de la recaudación tributaria y el incentivo de la inversión:

Ley de Régimen Tributario Interno

Impuesto a la renta

- *Deduccioness*
    - Deducción del 50% adicional de los sueldos y salarios sobre los que se haya aportado al IESS en la generación de incremento neto de plazas de trabajo para jóvenes entre los 18 y 29 años, así como para las personas obligadas a pagar pensiones alimenticias. La deducción de trabajo para jóvenes se incrementa al 75% si los jóvenes son graduados o egresados de instituciones educativas públicas.

Impuesto al Valor Agregado

- Se establece la devolución del IVA pagado en adquisiciones locales o importaciones de bienes o servicios para la construcción de proyectos inmobiliarios.

14.7 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$10 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2023 y 2022, no supera el importe acumulado mencionado.

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	31/12/23	31/12/22
Jubilación Patronal	126,535	131,529
Bonificación por desahucio	88,166	76,794
Total	214,701	208,323

15.1 Jubilación Patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Se considera como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador:

- (+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.
- (-) valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva.

Al valor obtenido la Compañía tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/22
Saldos al comienzo del año	131,529	119,058
Costo de los servicios	25,847	25,827
Costo por intereses	11,824	10,310
(Ganancias)/pérdidas actuariales:		
Por cambios en supuestos financieros	(41,277)	(4,376)
Por ajustes provenientes de experiencias	39,918	(5,356)
Reverso de provisión acumulada por desvinculaciones	(41,306)	(13,934)
Saldos al final del año	126,535	131,529

15.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la

Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/22	31/12/22
Saldos al comienzo del año	76,794	64,616
Costo de los servicios	21,703	11,219
Costo por intereses	4,859	5,596
(Ganancias)/pérdidas actuariales:		
Por cambios en supuestos financieros	(2,678)	(200)
Por ajustes provenientes de experiencias	10,803	(294)
Beneficios pagados	(23,315)	(4,143)
Saldos al final del año	88,166	76,794

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

210

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.
Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	31/12/22	31/12/22
Tasa de descuento	9.94%	8.99%
Tasa esperada del incremento salarial	1.33%	1.29%
Tasa de rotación	32.51%	29.22%

En los años 2023 y 2022, la Compañía ha aplicado los cambios establecidos en la NIC 19 respecto a beneficios definidos, utilizando la tasa de descuento de bonos corporativos del Ecuador, en función a la opinión emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a la consulta realizada por una firma auditora en el año 2016 y al Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC emitido el 28 de diciembre del 2017, respecto a que el Ecuador cuenta con un mercado profundo de bonos corporativos de alto nivel y que tienen similar plazo a los requeridos por las obligaciones a determinar. En opinión de la Administración, dicha tasa contempla el rendimiento real del dinero en el Ecuador por lo que si la Compañía decidiera invertir este pasivo podría, a futuro, cumplir con esta obligación frente a sus empleados sin ningún inconveniente.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la rotación. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%) en US$ dólares	7,118	2,761
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	6%	3%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%) en US$ dólares	(6,697)	(2,616)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%	-5%	-3%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%) en US$ dólares	7,704	2,723
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	6%	6%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%) en US$ dólares	(7,282)	(2,602)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-6%	-5%
Tasa de rotación		
Variación OBD (Rotación + 5%)	(886)	187
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-1%	2%
Variación OBD (Rotación - 5%)	883	(1,86)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	1%	-2%

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/22
Costo de los servicios	47,550	37,046
Costo por intereses	16,683	15,906
Total reconocido en los resultados del año	64,233	52,952
Ganancias actuariales reconocidas en el otro resultado integral del año	(34,540)	(23,174)

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 ***Gestión de riesgos financieros*** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la administración de la Compañía medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

16.1.1 **Riesgo de mercado** - La Compañía se ha caracterizado por crear grandes proyectos inmobiliarios, mantenido siempre la vanguardia de esquemas innovadores de pre venta por medio de creación de fideicomisos que han permitido la participación de un gran número de clientes, siendo el riesgo de mercado la aparición de nuevos promotores que representan competencia, los mismos que quieran adoptar estos mecanismos que han sido exitosos.

La Administración ha identificado que su diferenciador ha sido la marca posesionada a lo largo de los años por la Compañía, ya que los compradores la identifican como sinónimo de seriedad y confianza al momento de tomar una decisión de inversión ya sea para un bien inmueble o de títulos valores en el caso de las titularizaciones la misma que mantiene ese mismo esquema para asegurar este riesgo.

16.1.2 **Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía considera que el riesgo de tasa de interés es bajo debido a que la Compañía maneja obligaciones financieras a tasas de interés fijas. El riesgo de tasa de interés fija es manejado por la Compañía manteniendo una combinación de fuentes de financiamiento y a diferentes plazos.

16.1.3 **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las cuentas por cobrar de la Compañía se componen principalmente por los Fideicomisos en los cuales la Compañía tienen participación. La exposición de la Compañía respecto a estos saldos por cobrar es monitoreada continuamente por la Administración a través de la participación en las Juntas de los Fideicomisos, revisión de rendición de cuentas y fiscalización de los proyectos en curso.

La Administración de la Compañía evalúa la factibilidad económica, técnica y legal previo a la constitución de un Fideicomiso al cual con posterioridad se le otorgará créditos para el financiamiento de la obra, los cuales se encuentran dentro del presupuesto contemplado por la Compañía y que es monitoreado por la Gerencia Financiera y General de la Compañía de forma continua.

Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Empresa.

16.1.4 **Riesgo de liquidez -** La Gerencia Financiera de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Tabla de riesgo de interés y liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados con períodos de rembolso acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual la Compañía deberá hacer los pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a la tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del período sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Compañía deberá hacer el pago.

ESPACIO EN BLANCO

El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar

	Tasa efectiva promedio anual	0 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 2 años	2 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre del 2023:						
No devenga interés:						
Cuentas por pagar comerciales, nota 13		584,776	1,369,410			1,954,186
Cuentas por pagar relacionadas, nota 21		81,351				81,351
Obligaciones financieras con tasas de interés fijas (nota 12):						
Emisión de obligaciones y papel comercial	9.01%	3,911,392	9,367,648	5,677,382		18,956,422
Préstamos bancarios	7.62%- 8.52%	318,632	3,118,536	5,494,661	7,153,477	16,085,306
Intereses no devengados		1,334,408	2,068,495	2,550,866	574,431	6,528,200
Total		6,230,559	15,924,089	13,722,909	7,727,908	43,605,465
Al 31 de diciembre del 2022:						
No devenga interés:						
Cuentas por pagar a proveedores, nota 13		2,113,251	51,358	66,700		2,231,309
Cuentas por pagar a relacionadas, nota 19		2,836,559				2,836,559
Obligaciones financieras con tasas de interés fijas (nota 12):						
Emisión de obligaciones y papel comercial	8.50%	2,371,128	7,527,558	5,414,198	5,748,032	21,060,916
Préstamos bancarios	7.87%- 8.85%	227,121	942,474	4,335,791	12,445,045	17,950,431
Intereses no devengados		1,529,636	2,479,493	3,421,925	2,852,120	10,283,174
Total		9,077,695	11,000,883	13,238,614	21,045,197	54,362,389

Para administrar la liquidez, la Compañía usa una combinación de flujos de efectivo provenientes de sus activos financieros y créditos bancarios disponibles.

16.1.5 **Categorías de instrumentos financieros**

Un detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía, los cuales se miden al costo amortizado es como sigue:

	31/12/23	31/12/22
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 5	2,967,290	836,241
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (excluye anticipos), nota 6	13,327,069	21,398,894
Otros activos financieros, nota 7	16,183,994	20,081,295
Total	32,478,353	42,316,430
Pasivos financieros:		
Préstamos y obligaciones financieras, nota 12	35,041,728	39,011,347
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (excluye anticipos y otras cuentas por pagar), nota 13	6,644,074	9,165,339
Total	41,685,802	48,176,686

Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el valor de los activos y pasivos financieros clasificados como corrientes, se asemeja a su valor razonable a esa fecha, debido a que poseen vencimientos menores a 12 meses y no generan intereses. Con respecto a los pasivos no corrientes, su costo amortizado se asemeja a su valor razonable, debido a que, las variaciones en las tasas interés, no tienen un efecto material sobre los estados financieros separados. El valor razonable de pasivos financieros fue determinado a través del descuento de los flujos de efectivo futuros a tasas de interés vigentes a la fecha de presentación de los estados financieros separados adjuntos (Nivel 3).

16.1.6 **Riesgo de capital -** La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

La estructura de capital de la Compañía consiste de deuda neta (préstamos y obligaciones financieras como se detalla en la nota 12 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y patrimonio de la Compañía (compuesto por capital, reservas y resultados acumulados como se revela en las notas 17).

La Compañía no está sujeto a ningún requerimiento de capital impuesto externamente.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital de la Compañía de forma continua. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente.

	31/12/23	31/12/22
Deuda (i)	35,041,728	39,011,347
Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,967,290)	(836,241)
Deuda neta	32,074,438	38,175,106
Patrimonio (ii)	16,321,925	16,229,592
Índice de deuda neta y patrimonio	1,97	2.35

(i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo como se describe en la nota 12.

(ii) El patrimonio incluye todas las reservas y capital de la Compañía que son gestionados como capital.

17. PATRIMONIO

17.1 ***Capital social*** - El capital autorizado, suscrito y pagado consiste en 5,350,800 acciones de US$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

17.2 ***Aportes para futuras capitalizaciones*** - Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, comprende aportes efectuados en años anteriores por su principal accionista Beauport S. A., para futuras capitalizaciones.

17.3 ***Reservas***

	31/12/23	31/12/22
Legal	10,544,720	10,523,524
Facultativa	1,703,096	1,700,740
Total	12,247,816	12,224,264

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

ESPACIO EN BLANCO

17.4 Déficit acumulados **-** Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31/12/23	31/12/22
Pérdidas acumuladas	(1,102,079)	(1,136,320)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(282,729)	(282,729)
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	17,030	17,030
Otros resultados derivados de la nueva medición de la obligación de beneficio definido	78,775	44,235
Total	(1,289,003)	(1,357,784)

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reserva según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

18. INGRESOS POR VENTA DE INMUEBLES

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a venta de 4 departamentos del edificio Santana Loft, ubicado en el Puerto Santa Ana, en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Para el año 2022, corresponde a venta de 5 departamentos del edificio Santana y Riverfront, ambos ubicados en el Puerto Santa Ana, en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/22
Ingresos financieros:		
Intereses ganados por préstamos de mutuo **(1)**	1,115,480	1,478,644
Gastos financieros:		
Intereses en préstamos bancarios	1,327,390	1,127,266
Intereses en emisión de obligaciones	1,253,671	1,866,868
Otros	475,991	222,731
Total gastos financieros	3,057,052	3,216,865

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a intereses ganados por préstamos otorgados a compañías relacionadas con tasas de interés anual que oscilan entre el 7.69% y el 8.04%, ver nota 21.

20. SUELDOS Y BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un detalle de los gastos por sueldos y beneficios a empleados es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/22
Sueldos y salarios	1,211,681	1,299,447
Comisiones a vendedores	340,244	639,293
Beneficios sociales	394,793	392,231
Aporte patronal	198,522	219,194
Beneficios definidos	66,233	52,952
Total	2,211,473	2,603,117

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un detalle de los saldos con compañías relacionadas es como sigue:

	31/12/23	31/12/22
Cuentas por cobrar comerciales, nota 6:		
Fideicomiso Midtown 100	702,579	407,615
Fideicomiso Santa Fe	442,176	406,105
Fideicomiso Midtown 400	329,022	912,099
Fideicomiso Sotonovo Uno	262,414	1,090,848
Fideicomiso Cabai	196,630	161,846
Fideicomiso Sotonovo Dos	183,388	171,670
Fideicomiso Club The Point	159,753	128,693
Fideicomiso Karibao Dos	128,081	14,865
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	117,496	76,701
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	58,371	652,832
Fideicomiso Maxximus	57,901	
Gran Río Sociedad Anónima Civil	48,637	48,637
Fideicomiso Acqua Gardens	45,570	
Fideicomiso Bari		691,098
Haussler S. A.		100,059
Fideicomiso Santana Lofts		51,172
Otras menores	54,683	35,378
Total	2,786,701	4,949,618

	31/12/23	31/12/22
Otras cuentas por cobrar, nota 6:		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	2,500,174	10,623,607
Wulfbi S. A.	3,216,495	3,322,352
Fideicomiso Sotonovo Dos	400,000	400,000
Gran Río Sociedad Anónima Civil	165,262	
Fideicomiso Midtown 700	66,068	
Fideicomiso Medical Life town	38,685	
Fideicomiso Midtown 300	31,189	
Otras	5,351	4,074
Total	6,423,224	14,350,033
Otros activos financieros, nota 7:		
Corriente		
Fideicomiso Karibao Dos	1,690,000	1,795,000
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	1,368,000	4,661,723
Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río	464,249	172,000
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	171,000	
Fideicomiso Cabai	128,000	
Fideicomiso Acqua Gardens	102,000	
Gran Río Sociedad Anómina	121,289	121,289
Fideicomiso Bari	5,000	
Fideicomiso Sotonovo Uno		2,050,501
Fideicomiso Midtown 100		1,865,000
Fideicomiso Santana Loft		1,353,613
Fideicomiso Soho		1,193,000
Fideicomiso 100 Business Plaza		448,000
Haussler S. A.		309,103
Fideicomiso Midtown 400		112,000
Subtotal	4,049,538	14,081,229
No corriente		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	11,734,456	5,600,066
Fideicomiso Club The Point	400,000	400,000
Subtotal	12,134,456	6,000,066
Total	16,183,994	20,081,295
Cuentas por pagar, nota 13:		
Tecnobis	33,832	30,649
Fundación Nobis	19,253	
Braslav	13,733	107,643
Beauport S. A.		1,124,888
Duncan Bussiness		901,780
Fideicomiso Santana Loft		323,786
Haussler S. A.		303,116
Otras	14,533	44,697
Subtotal	81,351	2,836,559

	31/12/23	31/12/22
Anticipos recibidos de relacionadas, nota 13:		
Fideicomiso Midtown 100	4,608,537	3,906,716
Dividendos por pagar, nota 13:		
Beauport S.A.		190,755
Total	4,689,888	6,934,030

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Cuentas por cobrar comerciales -. Corresponde a valores pendientes de cobro por servicios de gerencia de proyectos y gestión, los cuales tienen una antigüedad promedio de 180 días y son recuperados en un plazo menor a 12 meses.

Cuentas por pagar- Incluye principalmente valores pendientes de pago por US$1.1 millones a Beauport S.A., correspondiente a la compra de terreno en el cantón Samborondón y saldo pendiente por devolución de aporte al accionista Duncan Bussiness por US$901,780. Estos saldos no generan intereses. Durante el año 2023, ciertas cuentas por pagar relacionadas fueron liquidados conforme lo siguiente:

- Al 31 de diciembre de 2023, las compañías Beauport S.A y Duncan Business cedieron el derecho de cobro por los saldos que mantenían con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por US$1.3 millones y US$901,780 mil, respectivamente. Posteriormente, el Fideicomiso Sotonovo Uno cede a nombre de Gran Rio Sociedad Anónima Civil la cuenta por pagar que mantenía con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. al 31 de diciembre del 2022 por US$2 millones y saldos por pagar del año 2023 por US$332,183. Consecuentemente, producto de las cesiones antes mencionadas, la Compañía realizó una compensación de los saldos por cobrar y por pagar que mantenía con Gran Río Sociedad Anónima por US$2.2 millones.

  Adicionalmente, la Compañía compensó saldos por pagar correspondientes a anticipos recibidos de clientes por promesas de compraventa del Fideicomiso Sotonovo Uno por US$805,816, con los saldos por cobrar por nuevos préstamos otorgados al referido Fideicomiso en el año 2023 por US$1.1 millones.

- Durante el 2023, Braslav S.A. (compañía absorbente) fusionó sus estados financieros con las compañías Haussler S.A y Falot S.A. (compañías absorbidas), producto lo cual, Braslav registra una cuenta por cobrar y pagar con Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por US$409,162 y US$422,895 (saldos por pagar al 31 de diciembre de 2022 por US$410,759 y saldos por pagar del año 2022 US$12,136), respectivamente. Consecuentemente, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y Braslav S.A. realizaron una compensación de sus saldos por cobrar y por pagar por los importes mencionados al 31 diciembre del 2023.

- En diciembre, 2023, el Fideicomiso Santana Loft concluyó su objeto de constitución, producto de lo cual, la Junta del Fideicomiso resolvió liquidar todos los activos y pasivos del Fideicomiso. Consecuentemente, la Compañía recuperó saldos por US$829,191 y dio de baja los saldos por cobrar que mantenía con el referido Fideicomiso, por US$526,443 y registró desistimientos por pagar a clientes por US$327,051.

Anticipos recibidos de relacionadas - Incluye principalmente anticipo recibido del Fideicomiso Midtown por US$4.6 millones (2022: US$3.9 millones) para iniciar la construcción del edificio Midtown 100 (Nota 23).

Otras cuentas por cobrar - Incluye principalmente saldos por cobrar a Fideicomiso Inmobiliario Karibao por venta de terreno sobre el cual se está realizado el proyecto urbanístico "Karibao" por US$2.5 millones. Adicionalmente, incluye valores pendientes de cobro a Wulfbi S. A. por venta de derechos fiduciarios y terrenos por US$3.3 millones.

Otros activos financieros - Incluye valores entregados para capital de trabajo a los Fideicomisos, los cuales devengan intereses a tasas de interés anual que oscilan entre el 7.69% y el 9%, y tienen fechas de vencimiento de entre 1 y 3 años plazo.

Al 31 de diciembre de 2023, la Administración de la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso Inmobiliario Karibao, mediante el cual, modifican el plazo de cobro de la cuenta por cobrar por venta de terrenos por US$10 millones (2022: US$4millones) de 1 año a 2 años plazo. Debido a esta extensión del plazo, los flujos derivados de este instrumento cambian sustancialmente respecto al activo financiero inicial. Por lo tanto, la Compañía determinó el efecto del interés implícito con tasas de mercado del 9.94% (2022: 7.73%), generando un efecto en inversiones en subsidiarias de US$1.7 millones (2022: US$553,434) por la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros a la referida tasa.

Adicionalmente, durante el 2023, la Compañía transfirió a inversiones en subsidiarias, valores pendientes de cobro por préstamos mantenidos con el Fideicomiso Inmobiliario Karibao por US$4.8 millones. Producto de esta transacción, la Compañía aumentó su aporte en el Fideicomiso por el referido importe.

Un detalle de las principales transacciones comerciales realizadas con compañías relacionadas es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/22
Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos:		
Fideicomiso Midtown 400	1,348,266	712,750
Fideicomiso Maxximus	1,140,867	
Fideicomiso Midtown 100	739,923	482,217
Fideicomiso Soho	277,875	706,786
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	84,400	180,600
Fideicomiso Inmobiliario Life Town Uno	78,750	
Wulfbi S.A.	51,639	
Fideicomiso Midtown 300	39,018	
Fideicomiso Santa Fe	29,509	72,808
Hacienda San Rafael S.A.	2,360	
Fideicomiso Findirect	1,112	1,977
Fideicomiso Sotonovo Uno		479,012
Fideicomiso Bari		351,627
Fideicomiso Inmobiliario Karibao		175
Total	3,793,719	2,987,952

	Año terminado	
	31/12/23	31/12/22
Ingresos por intereses:		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	521,604	469,410
Fideicomiso Sotonovo Uno	192,742	68,770
Fideicomiso Karibao Dos	142,586	232,983
Fideicomiso Midtown 100	69,034	157,514
Fideicomiso Club The Point	31,425	32,281
Fideicomiso Parqueos ciudad del Río	27,066	9,597
Fideicomiso Soho	25,765	193,022
Fideicomiso Santana Loft	24,613	100,680
Haussler S. A.	10,941	25,935
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	8,633	
Fideicomiso Cabai	5,577	
Fideicomiso Midtown 400	4,259	2,159
Fideicomiso 100 Business Plaza	3,282	19,870
Fideicomiso Acqua Gardens Uno	3,066	
Fideicomiso Bari	323	
Compañía Azucarera Valdez		16,169
Total	1,070,916	1,328,390
Ganancia por venta de propiedades de inversión, nota 10:		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	3,504,385	3,341,194

22. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La función encargada de tomar las principales decisiones operativas, responsables de asignar los recursos y evaluar el desempeño de la Compañía corresponden a la Gerencia General, quienes consideran las operaciones de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. como un único segmento.

23. COMPROMISOS

- **Contrato de gerencia y gestión de proyectos -** La Compañía ha suscrito contratos y adendums con cada uno de los fideicomisos en los cuales figura como Constituyente para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los servicios incluidos en los contratos corresponden al soporte financiero, legal, publicidad, gerencia de comercialización, promoción, gestión, fee de tecnología y escrituración. Estos servicios son facturados mensualmente en cada de las etapas de los proyectos.

  Durante el año 2023, la Compañía obtuvo ingresos por gerencia de proyectos por US$3.1 millones (año 2022 - US$ 2.8 millones, gerencia de gestión por US$182,414 (año 2022 - US$87,979), gerencia de comercialización por US$400 mil (año 2022 - US$22,622) y gerencia de promoción por US$8,804 (año 2022 - US$92,798).

- **Contrato para la construcción del edificio Midtown -** En noviembre 9 del 2021, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. suscribió un contrato con el Fideicomiso Midtown 100, en donde la

Compañía se compromete a realizar la construcción del edificio Midtown según las características, especificaciones técnicas y diseño establecidos en el contrato.

En el año 2021, la Compañía recibió un anticipo de US$5,342,359 correspondiente al 30% del precio total del proyecto. Durante el año 2023, la Compañía recibió nuevos anticipos por US$3.6 millones (2022: US$1.3 millones) y compensó US$2.9 millones (2022: US$2.7 millones) por concepto de facturas de avances de obra por la construcción del edificio Midtown 100; quedando un saldo al 31 de diciembre de 2023 por US$4.6 millones (al 31 diciembre de 2022: US$3.9 millones).

- **Escritura de compraventa por la adquisición de lotes -** En diciembre 27 del 2019, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. suscribió una escritura de compraventa con Fideicomiso Esmeraldas por la adquisición de dos lotes ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón por un valor de US$12.4 millones.

  En julio 29 del 2022, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. suscribió una escritura de compraventa con Fideicomiso Esmeraldas por la adquisición de dos lotes ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón por un valor de US$4.9 millones.

  Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía ha cancelado US$1 millón del monto acordado entre las partes, el saldo restante será cancelado con bienes inmuebles cuando finalice la construcción del proyecto inmobiliario que se desarrollará sobre los terrenos.

24. HECHOS OCURRIDOS DÉSPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2023 y la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos (julio 26 del 2024), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en julio 26 del 2024 y serán presentados a los accionistas y directores para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por los accionistas y directores sin modificaciones.

Hansen-Holm

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2024
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2023, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Julio 26, 2024 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

2. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos descritos en la sección "*Fundamentos de la opinión con salvedades*" los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., al 31 de diciembre del 2024, así como sus resultados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión con salvedades

3. De acuerdo con el plan de negocios de la Administración, los flujos proyectados del Fideicomiso Inmobiliario Karibao ubicado en el cantón General Villamil Playas podrían no ser suficientes para recuperar las cuentas por cobrar, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

4. Al 31 de diciembre del 2024, existen indicios de deterioro en las inversiones mantenidas en los Fideicomisos: i) Karibao Dos; ii) 100 Business Plaza; y, iii) Parqueos Ciudad del Río, ver Nota 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS.

5. Se ha identificado una deficiencia en el control interno relacionada con el uso de fondos de pasivos de contratos para proyectos inmobiliarios cuyos fideicomisos se encuentran en proceso de inscripción en el Mercado de Valores, ver Nota 22. EVENTOS SUBSECUENTES, literal a).

6. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

7. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

8. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Empresa en funcionamiento

9. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US$23,692,352 y pérdidas acumuladas de US$1,708,153, excluyendo los efectos mencionados en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades". Esta situación refleja incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones en el corto plazo. Los planes de acción adoptados por la Administración se detallan en la Nota 2. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

10. Conforme a la Nota 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS, la Compañía prepara estados financieros consolidados bajo NIIF. 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 2024 presentan un capital de trabajo negativo de US$26,279,654 y un patrimonio deudor de US$31,739,672.

11. Al 31 de diciembre del 2024, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas a corto y largo plazo por US$35,077,453 y US$4,756,906, respectivamente, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

12. Con posterioridad a la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2023, auditados por otra firma de auditores, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros para registrar reclasificaciones. Estos efectos se resumen en la Nota 20. REESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS.

13. Queremos llamar la atención sobre las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 22. EVENTOS SUBSECUENTES, que describen la incertidumbre relacionada con los efectos de la persistencia del conflicto armado en Ecuador y el estado de excepción por grave conmoción Interna en ciertas provincias y cantones. Hasta la fecha de emisión de esta opinión (Mayo 22, 2025), la Compañía que se dedica principalmente a planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando normalmente; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General

14. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha (Mayo 22, 2025, previo a la celebración de la Junta General de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.

15. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y Accionistas en relación con los estados financieros

16. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

17. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

18. La Administración y los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

19. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

20. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera al 31 de diciembre del 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se adjuntan en los Anexo 2 al Anexo 6.

Hansen-Holm

21. Estos estados financieros deben leerse en conjunto con los estados financieros de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.

22. El Informe de Cumplimiento Tributario de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., al 31 de diciembre del 2024, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 22, 2025

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA-23.895

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE – 003
RMV - 2007.1.14.00004

Hansen-Holm

Anexo 1

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de PROMOTORES INMOBILIARIAS PRONOBIS S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en funcionamiento y con base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en funcionamiento, ver Nota 2. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A)

	Notas	2024	2023 (*)
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,603,244	2,967,290
Inversiones en subsidiarias y asociadas	12	1,038,170	0
Cuentas por cobrar	7	3,079,066	3,622,607
Partes relacionadas	8	12,308,315	13,673,990
Inventarios	9	1,930,499	2,179,601
Activos por impuestos corrientes	18	317,690	266,552
Otros activos		960,093	554,808
Total activo corriente		21,237,077	23,264,848
Partes relacionadas	8	22,769,138	13,082,799
Propiedades de inversión	10	2,375,475	6,536,408
Propiedades y equipos, neto	11	1,782,274	1,858,185
Inversiones en subsidiarias y asociadas	12	37,440,386	34,710,578
Impuestos diferidos	17	567,858	32,221
Total activo no corriente		64,935,131	56,220,192
Total activos		86,172,208	79,485,040
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	13	26,737,604	17,100,031
Cuentas por pagar	14	5,467,971	2,101,962
Pasivos de contratos	15	7,278,811	2,978,012
Partes relacionadas	8	4,756,906	4,689,888
Gastos acumulados	16	271,062	307,857
Pasivos por impuestos corrientes	18	417,075	425,129
Total pasivo corriente		44,929,429	27,602,879
Obligaciones financieras	13	11,720,102	18,488,789
Cuentas por pagar	14	13,393,086	16,856,745
Obligaciones por beneficios a los empleados	17	226,816	214,701
Total pasivo no corriente		25,340,004	35,560,235
Total pasivos		70,269,433	63,163,114
PATRIMONIO			
Capital social	19	5,350,800	5,350,800
Aportes para futuras capitalizaciones		12,312	12,312
Reserva legal	19	10,544,720	10,544,720
Reserva facultativa	19	1,703,096	1,703,096
Resultados acumulados	19	(1,708,153)	(1,289,003)
Total patrimonio		15,902,775	16,321,925
Total pasivos y patrimonio		86,172,208	79,485,039

(*) Saldos reestablecidos, ver Nota 20.

Las notas 1 - 23 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Felipe Bernal Angel
Ing. Felipe Bernal
Gerente General

JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Juan Guillermo Rodríguez
Líder Financiero

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2024	2023 (*)
Ingresos			
Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos	8	4,245,406	3,841,876
Venta de derechos fiduciarios y cesión de beneficios	12	2,598,108	0
Servicio de construcción	8	4,434,538	3,427,362
Ganancia en venta de propiedades de inversión	10	410,000	4,563,122
Ingresos por venta de inmuebles		308,978	1,238,573
Ingresos financieros	8	729,080	1,115,480
Dividendos recibidos		431,027	0
Otros ingresos		656,963	1,376,287
Total ingresos		13,814,100	15,562,700
Costos y gastos			
Costos de construcción	8	(4,434,538)	(3,427,362)
Gastos financieros		(3,462,309)	(3,057,052)
Sueldos y beneficios a empleados		(2,123,024)	(2,140,153)
Honorarios profesionales		(1,488,598)	(1,426,538)
Costos de venta de inmuebles		(409,396)	(1,922,558)
Pérdida por liquidación de proyectos		0	(853,494)
Impuestos, tasas y contribuciones		(465,596)	(392,069)
Gastos por licencias		(257,996)	(283,007)
Gastos legales por escrituración		(221,307)	(256,908)
Otros gastos		(893,712)	(1,328,091)
Total costos y gastos		(13,756,476)	(15,087,232)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		57,624	475,468
Participación a trabajadores	18	(8,644)	(71,320)
Impuesto a las ganancias	18	535,638	(346,355)
Utilidad neta del ejercicio		584,618	57,793

	2024	2023
Utilidad neta del ejercicio	584,618	57,793
Otro resultado integral		
Ganancia actuarial	39,145	34,540
Resultado integral del año	623,763	92,331

(*) Saldos reestablecidos, ver Nota 20.

Las notas 1 - 23 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Felipe Bernal Angel
Time Stamping Security Data

Ing. Felipe Bernal
Gerente General

JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Firmado digitalmente por JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Fecha: 2025.05.22 21:49:01 -05'00'

Juan Guillermo Rodríguez
Líder Financiero

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Time Stamping Security Data

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

					Resultados acumulados					
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2022	5,350,800	12,312	10,523,524	1,700,740	17,030	(282,729)	44,235	(1,136,320)	(1,357,784)	16,229,592
Apropiación de reservas, ver Nota 19. PATRIMONIO			21,196	2,356				(23,552)	(23,552)	0
Otro resultado integral, ver Nota 17.							34,540		34,540	34,540
Utilidad neta del ejercicio								57,793	57,793	57,793
Saldos a diciembre 31, 2023	5,350,800	12,312	10,544,720	1,703,096	17,030	(282,729)	78,775	(1,102,079)	(1,289,003)	16,321,925
Ajustes, ver Nota 19. PATRIMONIO							2,361	(1,045,274)	(1,042,913)	(1,042,913)
Otro resultado integral, ver Nota 17.							39,145		39,145	39,145
Utilidad neta del ejercicio								584,618	584,618	584,618
Saldos a diciembre 31, 2024	5,350,800	12,312	10,544,720	1,703,096	17,030	(282,729)	120,281	(1,562,735)	(1,708,153)	15,902,775

Las notas 1 - 23 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Felipe Bernal Angel
Time Stamping Security Data

Ing. Felipe Bernal
Gerente General

JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Firmado digitalmente por JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Fecha: 2025.05.22 21:49:40 -05'00'

Juan Guillermo Rodríguez
Líder Financiero

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Time Stamping Security Data

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

Una empresa nobis
PRONOBIS

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	16,321,005	20,896,378
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(11,221,951)	(13,133,899)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	5,099,054	7,762,479
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(7,075,871)	(12,640)
Ventas de propiedades y equipos, neto	947,218	1,009,370
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(6,128,653)	996,730
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Nuevos préstamos	40,182,723	9,802,155
Pago de préstamos	(40,517,170)	(16,426,461)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(334,447)	(6,624,306)
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,364,046)	2,134,903
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	2,967,290	832,387
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,603,244	2,967,290

233

Las notas 1 - 23 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Felipe Bernal Angel
Ing. Felipe Bernal
Gerente General

JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Firmado digitalmente por JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Fecha: 2025.05.22 21:50:31 -05'00'
Juan Guillermo Rodríguez
Líder Financiero

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2024 Y 2023
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. "la Compañía" fue constituida en abril 7 de 1997 con el nombre de Dismagril S. A., y el 19 de agosto de 1997, realizó el cambio de su denominación social por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.

Su actividad principal es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios. Para el desarrollo de su actividad principal, la Compañía constituye Fideicomisos Inmobiliarios, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. son los Fideicomisos: i) 100 Business Plaza, ii) Inmobiliario Karibao, iii) Karibao Dos, iv)Parqueo Ciudad del Río, v) Soho, vi) Sotonovo Uno, vii) Sotonovo Dos, viii) Midtown 100, ix) Inmobiliario Karibao LK2, x) Cabai, xi) Midtown 400, xii) Bari, xiii) SF Tower, xiv) Midtown 300, xv) Midtwon 700; xvi) Acqua Shops; xvii) Acqua Gardens Uno; xviii) Midtown 200; xix) Life town Uno; xx) Maxximus; y xxi) Plaza Soho, para lo cual ha suscrito contratos de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a).

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

La Compañía ha efectuado colocaciones de obligaciones al público a través del Mercado de Valores de Guayaquil, las cuales fueron negociadas en el mercado ecuatoriano y fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ver Notas 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS y 22. EVENTOS SUBSECUENTES, literal c).

Constitución de fideicomisos:

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las inversiones en derechos fiduciarios de la Compañía incluyen principalmente participación en derechos fiduciarios en los siguientes fideicomisos:

Fideicomisos constituidos	Naturaleza del Fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de liquidación estimada
Inmobiliario Karibao	Inmobiliario	feb-17	dic-30
Karibao Dos	Inmobiliario	abr-18	dic-28
Parqueos Ciudad del Río	Inmobiliario	dic-18	dic-26
100 Business Plaza	Inmobiliario	jun-18	dic -25
Soho	Inmobiliario	dic-21	dic-26
Sotonovo Uno	Inmobiliario	ene-20	dic-25
Sotonovo Dos	Inmobiliario	No iniciado	jul-28
Midtown 100	Inmobiliario	oct-21	dic-25

Fideicomisos constituidos	Naturaleza del Fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de liquidación estimada
SF Tower	Inmobiliario	ago-24	dic-26
Inmobiliario Karibao LK2	Inmobiliario	No iniciado	dic-28
Midtown 200	Inmobiliario	No iniciado	ago-28
Midtown 300	Inmobiliario	No iniciado	nov-27
Midtown 400	Inmobiliario	No iniciado	jul-26
Bari	Inmobiliario	jun-23	dic-25
Cabai	Inmobiliario	No iniciado	dic-27
Acqua Gardens Uno	Inmobiliario	No iniciado	dic-28

Persistencia del Conflicto Armado en Ecuador y estado de excepción por grave conmoción interna

El domingo 7 de abril del 2024, el presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 218 (publicado en el Tercer suplemento del R.O. No. 538 del 12 de abril del 2024) reconoce la persistencia de un conflicto armado interno en el país, dispone la movilización e intervención de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en el territorio nacional para garantizar la soberanía e integridad territorial y ordena a las Fuerzas Armadas ejecutar operaciones militares para neutralizar a los grupos identificados del crimen organizado trasnacional, organizaciones terroristas y los actores no estatales beligerantes, ver Nota 22. EVENTOS SUBSECUENTES, literal f).

2. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La Compañía se encuentra en proceso de reestructurar su perfil de deuda. A la fecha de autorización de estos estados financieros, mantiene negociaciones preliminares y no vinculantes con entidades del sistema financiero y del mercado de valores, con el objetivo de renovar, refinanciar o reestructurar obligaciones financieras de corto plazo por un total de US$26,737,604.

Aunque estas gestiones aún no se han concretado, constituyen hechos posteriores al cierre y respaldan la intención de la Compañía de mantener la continuidad operativa, apoyada en su capacidad proyectada de generación de flujos de efectivo provenientes del desarrollo de proyectos inmobiliarios y los ingresos por arrendamientos.

Respecto a las estrategias comerciales y operativas implementadas, la Compañía ha adoptado las siguientes medidas:

Enfoque en el "Product Market Fit" que busca captar una mayor participación de mercado mediante el desarrollo de proyectos inmobiliarios alineados con las necesidades reales del mercado. La Compañía mantendrá una visión macro, desarrollando proyectos sostenibles y sustentables en el tiempo.

Innovación e incursión en nuevos proyectos, como uno de los líderes del sector, impulsando productos diferenciados dirigidos a diversos segmentos poblacionales. Uno de sus principales objetivos es innovar en el mercado mediante la obtención de certificaciones LEED, promoviendo beneficios en ahorro energético, sostenibilidad y reducción de huella de carbono. En este marco, se prevé el desarrollo de centros comerciales y viviendas unifamiliares, que complementarán la oferta de vivienda vertical.

Además, la Administración monitorea permanentemente el desempeño de sus principales proyectos. En particular, los proyectos ubicados en el cantón General Villamil Playas, los cuales han mostrado una mayor absorción comercial tras la finalización de sus amenidades, lo que se espera permita acelerar la recuperación de la inversión realizada.

Por otro lado, los cumplimientos de los objetivos previstos para 2024 permitirían alcanzar el punto de equilibrio en al menos seis proyectos durante 2025: i) Cabai; ii) Life Town Uno, iii) Acqua Gardens Uno, iv) Acqua Shops, v) Midtown 200; y, vi) Aires Norte, generando un impacto positivo en los resultados financieros de la Compañía.

Por estos motivos, la Administración considera que la Compañía cuenta con la capacidad para continuar operando bajo el principio de negocio en marcha.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados con base al costo histórico, tal como se describe en el literal d). El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada de mercados no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía sólo mantiene activos y pasivos financieros clasificados en la categoría de medidos al costo amortizado. Los activos y pasivos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar y pagar sus flujos contractuales. Se presentan en el activo y pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, los cuales se clasifican como activos y pasivos no corrientes, respectivamente.

Los activos financieros a costo amortizado comprenden el efectivo y equivalentes de efectivo y los deudores comerciales. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a seis meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Los pasivos financieros al costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y préstamos bancarios. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

Los activos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Los pasivos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales (30 días plazo), y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como la previsión de condiciones en la fecha de presentación, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia de 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros separados.

c) Inventarios

En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida por deterioro, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

d) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición y los desembolsos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración, así como la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, de aplicar.

Después del reconocimiento inicial, los muebles, equipos y vehículos se miden al costo menos la depreciación y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si lo hubiera. Cuando el valor en libros de un activo de este rubro excede a su monto recuperable, éste es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	50 años
Maquinarias	10 años
Otros	3 - 10 años

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Una partida de las propiedades y equipos es retirada al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro de las propiedades y equipos (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

e) Propiedades de inversión

Se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Para efectos de revelación, la Compañía presenta en la Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, el valor razonable de las propiedades de inversión.

f) Inversiones en subsidiarias y asociadas

Una entidad que tiene participaciones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, contabilizará en sus estados financieros separados aquellas inversiones:

a) al costo;
b) de acuerdo con la NIIF 9 (valor razonable); o,
c) utilizando el método de la participación tal como se describe en la NIC 28.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria, un negocio conjunto o una asociada se reconocerán en el resultado de periodo en los estados financieros separados de una entidad cuando ésta establezca su derecho a recibirlos. El dividendo se reconoce en el resultado del periodo a menos que la entidad elija el uso del método de la participación, en cuyo caso el dividendo se reconocerá como una reducción del importe en libros de la inversión.

La Compañía evalúa si tiene influencia significativa o si ejerce control sobre una entidad. Con los resultados de esta evaluación se clasifican las inversiones así:

- Inversiones en subsidiarias.- Una subsidiaria es aquella en la que la Compañía tiene control y se ejerce control cuando:
  - Se tiene poder sobre la participada;
  - Se está expuesto, o se tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y,
  - Se tiene la capacidad de usar el poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos.

- Inversiones en asociadas.- Inversiones sobre las cuales la Compañía tiene influencia significativa sin ejercer control; es decir, posee, directa o indirectamente (por ejemplo, a través de subsidiarias), el 20 por ciento o más del poder de voto de la participada (hasta el 50%), a menos que pueda demostrarse claramente que tal influencia no existe. La existencia de la influencia significativa por una entidad se pone en evidencia, habitualmente, a través de una o varias de las siguientes vías:
  - Representación en el consejo de administración u órgano equivalente de dirección de la entidad participada;
  - Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las participaciones en las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones;
  - Transacciones de importancia relativa entre la entidad y la participada;
  - Intercambio de personal directivo; o,
  - Suministro de información técnica esencial.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía mantiene participaciones en subsidiarias, tal como se detalla a continuación:

Derechos fiduciarios: Representan las aportaciones en fideicomisos, en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros.

Estas participaciones se clasificarán y medirán tal como se ha descrito anteriormente, considerando su participación y derechos que mantenga la Compañía como Constituyente o Beneficiario.

g) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

El estudio actuarial se realiza con base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaria Consultores S.A. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	2024	2023
Tasa de descuento	9.87%	9.94%
Tasa de incremento salarial	2.30%	3.00%
Tasa de rotación	29.31%	32.51%

h) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será del 25% de la utilidad después de participación a trabajadores; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no

utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

i) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente con base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

j) Provisiones

La Compañía reconoce a las provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

k) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce ingresos de las siguientes fuentes:

- Servicios de gerencia y gestión de proyectos
- Venta de unidades inmobiliarias

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio al cliente.

Servicios de gerencia y gestión de proyectos - Son reconocidos a lo largo del tiempo y se registran en los resultados del año en función a la prestación del servicio y

cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

Venta de unidades inmobiliarias – Corresponde a la venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

l) Nuevos pronunciamientos contables

A continuación, se detallan las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las nuevas normas, que han sido publicadas hasta el 31 de diciembre del 2024 y que entrarán en vigencia en los siguientes períodos:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF 1, NIC 21	Ausencia de Convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21)	1 de enero de 2025
NIIF 7, NIIF 9	Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7)	1 de enero de 2026
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10, NIC 7	Mejoras anuales a las NIIF - Volumen 11	1 de enero de 2026
NIIF 7, NIIF 9	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7)	1 de enero de 2026
NIIF 19	NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
NIIF 18	NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027

Al 31 de diciembre de 2024, se permite la adopción anticipada de estas mejoras y modificaciones, así como las nuevas normas; no obstante, la Compañía esperará la fecha efectiva de adopción.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en funcionamiento.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) Estimación por deterioro de inversiones en subsidiarias: La Compañía evalúa la existencia de deterioro de sus inversiones en subsidiarias, las cuales corresponden a derechos fiduciarios en fideicomisos que desarrollan proyectos inmobiliarios. La Administración de la Compañía considera que no existe deterioro, con base en el análisis realizado para sus inversiones donde considera como supuesto principal la rentabilidad futura por la venta de unidades inmobiliarias. Este análisis incluye información que proviene de reportes financieros de cada proyecto inmobiliario y estimaciones para el desarrollo de dicho análisis.

b) Vida útil de las propiedades y equipos: La vida útil de un activo se revisará, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

c) Impuesto diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

d) Obligaciones por beneficios a los empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes, ver Nota 3, literal g).

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Administración realiza la identificación de los riesgos, determina su magnitud, propone medidas de mitigación a la Gerencia General y ejecuta medidas para controlar su efectividad.

A continuación, se presenta un resumen de los principales riesgos que enfrenta la Compañía:

a) Riesgo de debida diligencia: La Compañía reconoce que uno de los riesgos relevantes en materia de cumplimiento normativo corresponde a la debida diligencia en el conocimiento de sus clientes. Este riesgo se refiere a la posibilidad de incurrir en sanciones legales, reputacionales o financieras por la falta de verificación de licitud de fondos.

   La Compañía mantiene políticas y procedimientos orientados a la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, que incluyen la implementación de procesos de debida diligencia. No obstante, se reconoce que, dadas las características del entorno operativo y regulatorio, la efectividad de estas medidas podría verse limitada, constituyendo un riesgo que es monitoreado permanentemente por el Oficial de Cumplimiento, con el fin de adoptar las medidas correctivas necesarias de manera oportuna.

b) Riesgo de mercado - La Compañía se ha caracterizado por crear grandes proyectos inmobiliarios, utilizando esquemas de preventa por medio de la creación de fideicomisos que han permitido la participación de un gran número de clientes, siendo el riesgo de mercado la aparición de nuevos promotores.

La Administración ha identificado que su diferenciador ha sido la marca posicionada a lo largo de los años por la Compañía, ya que los compradores la identifican como sinónimo de seriedad y confianza al momento de tomar una decisión de inversión ya sea para un bien inmueble o de títulos valores en el caso de las titularizaciones.

c) Riesgo en las tasas de interés - La Compañía considera que el riesgo de tasa de interés es bajo debido a que la Compañía maneja obligaciones financieras a tasas de interés fijas en su mayoría. El riesgo de tasa de interés fija es manejado por la Compañía manteniendo una combinación de fuentes de financiamiento y a diferentes plazos.

d) Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las cuentas por cobrar de la Compañía se componen principalmente por los Fideicomisos en los cuales la Compañía tiene participación. La exposición de la Compañía respecto a estos saldos por cobrar es monitoreada continuamente por la Administración a través de la participación en las Juntas de los Fideicomisos, revisión de rendición de cuentas y fiscalización de los proyectos en curso.

La Administración de la Compañía evalúa la factibilidad económica, técnica y legal previo a la constitución de un Fideicomiso. Con posterioridad dichos Fideicomisos recibirán créditos para el financiamiento de la obra, créditos que se encuentran dentro del presupuesto contemplado por la Compañía y que es monitoreado por la Administración de forma continua.

Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

e) Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

f) Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio, ver Nota 2. EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO.

g) Riesgo de ciberseguridad: Es la evaluación de los distintos riesgos que afectan a nivel informático y que pueden producir situaciones de amenaza al negocio, como robos o intrusiones que comprometan los datos o ataques externos que impidan el funcionamiento de los sistemas.

h) Riesgo ambiental: A la posibilidad de que por forma natural o por acción humana se produzca daño en el medio ambiente.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	2024	2023
Caja	1,000	1,000
Bancos (1)	1,597,371	2,134,079
Inversiones temporales (2)	4,873	832,211
	1,603,244	2,967,290

(1) Incluye depósitos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales, las cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.

(2) Corresponden a valores mantenidos en fondos de inversión administrado por Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos, los cuales generan un rendimiento a una tasa efectiva anual entre el 5% y 7% (2023: 5.46% y 6.61%). Estas inversiones poseen una fecha de liberación de 3 días para su retiro luego de efectuar su depósito en el fondo de inversión, posterior de este plazo, la Compañía podrá solicitar la devolución del efectivo o mantener el mismo para la generación de rendimientos.

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
Anticipos de proyectos por liquidar (1)	1,307,153	2,198,188
Anticipos a proveedores (2)	1,077,513	954,936
Garantías entregadas	521,602	265,309
Otras cuentas por cobrar	88,904	144,309
Clientes	83,894	59,865
	3,079,066	3,622,607

(1) Al 31 de diciembre del 2024, incluye principalmente desembolsos realizados por la Compañía por US$1,244,912 (2023: US$1,793,096) para el desarrollo del Master Plan del Proyecto Midtown. Estos valores son recuperados a medida que se constituyan los Fideicomisos relacionados con el mencionado proyecto.

(2) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, incluye principalmente desembolsos realizados a proveedores por la construcción del Proyecto Midtown 100.

... Ver página siguiente Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto y largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

			2024		2023	
	Ubicación	Naturaleza de la relación	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Cuentas por cobrar comerciales (1)						
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	Playas	Constituyente	0	334,096	58,371	0
Fideicomiso Karibao Dos	Playas	Constituyente	0	328,988	128,081	0
Fideicomiso Sotonovo Dos	Samborondón	Constituyente	0	200,953	183,388	0
Fideicomiso Cabai	Playas	Constituyente	318,814	243,810	196,630	0
Fideicomiso Midtown 700	Samborondón	Administración	86,121	640,613	0	0
Fideicomiso Midtown 300	Samborondón	Constituyente	707,648	0	0	0
Fideicomiso Midtown 400	Samborondón	Constituyente	7,233		329,022	0
Fideicomiso Club The Point	Guayaquil	Constituyente	0	190,877	159,753	0
Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río	Guayaquil	Constituyente	0	64,856	0	0
Fideicomiso SF Tower	Guayaquil	Constituyente	0	569,211	442,176	0
Fideicomiso Midtown 100	Samborondón	Constituyente	4,323	0	702,579	0
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	Playas	Constituyente	0	140,484	117,496	0
Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens Uno	Guayaquil	Constituyente	0	273,220	45,570	0
Fideicomiso Sotonovo Uno	Samborondón	Constituyente	215,401	0	262,414	0
Fideicomiso Bari	Playas	Constituyente	13,702	0	0	0
Fideicomiso Maxximus	Guayaquil	Administración	99,257	0	57,901	0
Fideicomiso Midtown 200	Samborondón	Constituyente	49,836	0	0	0
Fideicomiso Inmobiliario Life Town Uno	Daule	Administración	47,434	0	0	0
Fideicomiso Soho	Guayaquil	Constituyente	22,177	0	0	0
Fideicomiso Plaza Soho	Guayaquil	Constituyente	397	0	0	0
Gran Río Sociedad Anónima Civil	Guayaquil	Administración	0	48,637	48,637	0
Wulfbi S.A.S.	Guayaquil	Administración	17,595	0	0	0
Otros			21,764	0	54,683	0
Subtotales			1,611,702	3,035,745	2,786,701	0

Una empresa nobis
246
PRONOBIS

	Ubicación	Naturaleza de la relación	2024 Corto plazo	2024 Largo plazo	2023 Corto plazo	2023 Largo plazo
Préstamos intercompañías (2)						
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	Playas	Constituyente	6,900,000	0	1,368,000	0
Fideicomiso Karibao Dos	Playas	Constituyente	0	2,490,000	1,690,000	0
Fideicomiso Cabai	Playas	Constituyente	0	337,000	128,000	0
Fideicomiso Club The Point	Guayaquil	Constituyente	0	400,000	0	400,000
Fideicomiso Ciudad Parqueos de Río	Guayaquil	Constituyente	0	525,950	464,249	0
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	Playas	Constituyente	0	356,000	171,000	0
Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens Uno	Guayaquil	Constituyente	0	102,000	102,000	0
Fideicomiso Bari	Playas	Constituyente	168,000	0	5,000	0
Gran Río Sociedad Anónima Civil	Guayaquil	Administración	0	121,288	121,289	0
Subtotales			7,068,000	4,332,238	4,049,538	400,000
Venta de terrenos						
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	Playas	Constituyente	0	13,022,463	0	11,734,456 (3)
Fideicomiso Sotonovo Dos	Samborondón	Constituyente	0	400,000	0	0
Wulfbi S.A.S. (5)	Guayaquil	Administración	1,511,399	0	1,511,399	0
Subtotales			1,511,399	13,422,463	1,511,399	11,734,456
Otras transacciones						
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	Playas	Constituyente	0	50,562	2,500,174 (4)	0
Wulfbi S.A.S. (5)	Guayaquil	Administración	1,650,000	0	1,705,096	0
Fideicomiso Sotonovo Dos (6)	Samborondón	Constituyente	0	1,762,869	814,526	948,343
Fideicomiso Sotonovo Uno	Samborondón	Constituyente	17,901	0	0	0
Fideicomiso Midtown 200	Samborondón	Constituyente	6,054	0	0	0
Fideicomiso Midtown 300	Samborondón	Constituyente	9,931	0	31,189	0
Fideicomiso Midtown 700	Samborondón	Constituyente	1,747	0	66,068	0
Gran Río Sociedad Anónima Civil	Guayaquil	Administración	0	165,261	165,262	0
Fideicomiso Inmobiliario Life Town Uno	Daule	Administración	0	0	38,685	0
Braslav S.A.		Administración	431,027	0	0	0
Otras		Administración	554	0	5,352	0
Subtotales			2,117,214	1,978,692	5,326,352	948,343
Totales			12,308,315	22,769,138	13,673,990	13,082,799

Una empresa nobis

PRONOBIS

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las cuentas por cobrar comerciales incluyen principalmente saldos pendientes de cobro por concepto de servicios por contratos de gerencia y gestión de proyectos, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a)

(2) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los préstamos intercompañías incluyen valores entregados para capital de trabajo a los Fideicomisos, los cuales devengan intereses a tasas de interés anual que oscilan entre el 7.77% y el 8.99% (2023: 7.69% y el 9%), y tienen fechas de vencimiento de entre 1 y 2 años plazo.

(3) Al 31 de diciembre de 2023, la Administración de la Compañía celebró un contrato con el Fideicomiso Inmobiliario Karibao, mediante el cual, modifican el plazo de cobro de la cuenta por cobrar por venta de terrenos por US$10,000,000 de 1 año a 2 años plazo. Debido a esta extensión del plazo, los flujos derivados de este instrumento cambian sustancialmente respecto al activo financiero inicial. Por lo tanto, la Compañía determinó el efecto del interés implícito con tasas de mercado del 9.94%, generando un efecto en inversiones en subsidiarias de US$1,729,519 por la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros a la referida tasa.

(4) Al 31 de diciembre del 2023, incluye principalmente saldos por cobrar a Fideicomiso Inmobiliario Karibao por venta de terreno sobre el cual se está realizado el proyecto urbanístico "Karibao" por US$2,500,000.

(5) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a valores pendientes de cobro a Wulfbi S.A.S. por venta de derechos fiduciarios y terrenos por US$3,161,399 (2023: US$3,216,495).

(6) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde a cuentas por cobrar al Fideicomiso Sotonovo Dos por concepto de anticipos de proyectos como resultado de una cesión de derechos celebrada en diciembre 6, 2023, entre el Fideicomiso Sotonovo Uno y la Compañía, mediante la cual, el Fideicomiso Sotonovo Uno cedió a favor de la Compañía, los derechos de cobro que mantenía con el Fideicomiso Sotonovo Dos por el referido importe.

... Ver página siguiente

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
Fideicomiso Midtown 100 (1)	3,891,655	4,608,537
Beauport S.A. (2)	680,000	0
Wulfbi S.A.S.	49,289	0
Braslav S.A.	12,543	13,733
Tecnobis S.A.	25,500	33,832
Fideicomiso Midtown 400	41,713	0
Fideicomiso Soho	52,060	0
Fideicomiso Sotonovo Uno	4,115	0
Fundación Nobis	0	19,253
Otros	31	14,533
	4,756,906	4,689,888

(1) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a anticipos recibidos para la construcción del Edificio Midtown 100, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal f).

(2) Ver Nota 22. EVENTOS SUBSECUENTES, literal b).

Durante los años 2024 y 2023, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2024	2023
Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos:		
Fideicomiso 100 Business Plaza	274,892	0
Fideicomiso Acqua Shops	4,000	0
Fideicomiso Cabai	277,230	0
Fideicomiso Findirect	0	1,112
Fideicomiso Inmobiliario Life Town Uno	0	78,750
Fideicomiso Maxximus	630,158	1,140,867
Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens Uno	199,949	0
Fideicomiso Midtown 100	0	739,923
Fideicomiso Midtown 300	1,937,574	39,018
Fideicomiso Midtown 400	121,391	1,348,266
Fideicomiso Midtown 700	581,663	0
Fideicomiso SF Tower	126,131	29,509
Fideicomiso Soho	0	277,875
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	0	84,400
Wulfbi S.A.S	0	51,639
Hacienda San Rafael S.A.	0	2,360
Total general	4,152,988	3,793,719

	2024	2023
Ingresos por intereses:		
Fideicomiso 100 Business Plaza	7,139	3,282
Fideicomiso Bari	21,802	323
Fideicomiso Cabai	17,819	5,577
Fideicomiso Club The Point	31,598	31,425
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	261,788	521,604
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	22,695	8,633

	2024	2023
Fideicomiso Karibao Dos	205,116	142,586
Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens Uno	8,863	3,066
Fideicomiso Midtown 100	0	69,034
Fideicomiso Midtown 400	0	4,259
Fideicomiso Ciudad Parqueos del Río	43,435	27,066
Fideicomiso Soho	0	25,765
Fideicomiso Sotonovo Uno	49,554	192,742
Hausler S.A.	0	10,941
Fideicomiso Santana Lofts	0	24,613
Total general	669,809	1,070,916

	2024	2023
Ingresos por construcción		
Fideicomiso Midtown 100	4,524,887	3,427,362

	2024	2023
Ganancia por venta de propiedades de inversión		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	0	3,504,385

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de los inventarios incluye lo siguiente:

250

	2024	2023
Santana Lofts (1) (2)	1,611,923	1,894,328
Ofistore (1) (2)	143,074	109,771
Plaza del Sol (1) (2)	122,727	122,727
Bosques del Sol (1)	26,400	26,400
Spazio (1)	23,428	23,428
The Point (1)	11,374	11,374
Deterioro	(8,427)	(8,427)
	1,930,499	2,179,601

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el movimiento de los inventarios es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2022	3,232,834
Ventas	(1,053,233)
Saldo al 31 de diciembre del 2023	2,179,601
Ventas	(282,404)
Reclasificaciones, netas (i)	33,302
Saldo al 31 de diciembre del 2024	1,930,499

(i) Ver Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

(2) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los inventarios se encuentran garantizando las obligaciones financieras, ver Notas 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal e).

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	2024	2023	
Saldo inicial	6,536,408	6,012,890	
Adiciones	0	420,479	(1)
Devolución de aportes	0	6,415,774	(2)
Ventas (3)	(126,992)	(869,325)	
Aportes a fideicomiso (4)	(4,000,639)	(5,443,410)	
Reclasificaciones (5)	(33,302)	0	
Total propiedades de inversión	2,375,475	6,536,408	

(1) Al 31 de diciembre del 2023, incluyen lote de terreno ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón.

(2) En el año 2023, la Administración de la Compañía resolvió que el terreno aportado al Fideicomiso Midtown 400 en el año 2022 será utilizado para otros proyectos inmobiliarios, producto de lo cual, la Compañía realizó una medición del terreno y lo dividió en 4 lotes, de los cuales 1 lote será utilizado para el desarrollo del proyecto Midtown 400 y los 3 lotes restantes serán transferidos a propiedades de inversión, ver Nota 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS.

(3) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a la venta del lote 13-13 ubicado en la ciudad de Manta (2023: venta del lote 03-04 ubicado en Manta por US$210,588 y el lote K-18 ubicado en Playas US$658,737).

(4) Al 31 de diciembre del 2024, la Compañía aportó un lote de terreno al Fideicomiso Midtown 200 por US$4,000,639, ver Nota 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS.

Al 31 de diciembre del 2023, la Compañía aportó dos lotes de terreno en diciembre del 2023 a los Fideicomisos Midtown 300 y Midtown 400 por US$4,040,301 y US$1,403,109, respectivamente.

(5) Ver Nota 9. INVENTARIOS.

Al 31 de diciembre del 2024, el valor razonable de los terrenos asciende a US$7,118,820. Este importe se obtuvo a través de certificados prediales emitidos por la Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón.

... Ver página siguiente Nota 11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

	2024				
	Terrenos	Edificios (1)	Maquinarias (1)	Otros	Total
Costo					
Saldo inicial	115,229	2,171,420	690,867	237,440	3,214,956
Adiciones	0	0	0	8,319	8,319
Ventas	0	0	0	(2,227)	(2,227)
Total costo	115,229	2,171,420	690,867	243,532	3,221,048
Depreciación acumulada					
Saldo inicial	0	(496,615)	(669,004)	(191,152)	(1,356,771)
Depreciación del año	0	(59,545)	(2,628)	(21,630)	(83,803)
Ventas	0	0	0	1,800	1,800
Total depreciación acumulada	0	(556,160)	(671,632)	(210,982)	(1,438,774)
Total propiedades y equipos, neto	115,229	1,615,260	19,235	32,550	1,782,274

	2023				
	Terrenos	Edificios (1)	Maquinarias (1)	Otros	Total
Costo					
Saldo inicial	115,229	2,218,459	690,867	208,203	3,232,758
Adiciones	0	0	0	30,533	30,533
Ventas	0	(47,039)	0	(1,296)	(48,335)
Total costo	115,229	2,171,420	690,867	237,440	3,214,956
Depreciación acumulada					
Saldo inicial	0	(446,189)	(666,376)	(168,229)	(1,280,794)
Depreciación del año	0	(59,214)	(2,628)	(24,219)	(86,061)
Ventas	0	8,788	0	1,296	10,084
Total depreciación acumulada	0	(496,615)	(669,004)	(191,152)	(1,356,771)
Total propiedades y equipos, neto	115,229	1,674,805	21,863	46,288	1,858,185

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los edificios y maquinarias se encuentran garantizando las obligaciones financieras, ver Notas 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal e).

252

12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las inversiones en subsidiarias y asociadas se componen de la siguiente manera:

	2024	2023
Derechos fiduciarios corto plazo (1) (2)	1,038,170	0
Derechos fiduciarios largo plazo (1) (2)	37,157,986	34,428,179
Inversiones en acciones (4)	282,399	282,399
	38,478,555	34,710,578

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las inversiones en derechos fiduciarios representan aportes en efectivo o bienes para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Un detalle de las inversiones a corto y largo plazo es como sigue:

Corto plazo	% de participación	2024	2023
Fideicomiso 100 Business Plaza	100%	439,424	0
Fideicomiso Bari	100%	598,746	0
		1,038,170	0

Largo plazo	% de participación	2024	2023
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	100%	13,818,868	13,413,674
Fideicomiso Midtown 200	96.25%	4,550,824	0
Fideicomiso Midtown 100	99.98%	4,221,669	4,221,669
Fideicomiso Midtown 300 (3)	89.36%	4,041,301	4,041,301
Fideicomiso Midtown 400 (3)	100%	3,241,661	3,241,661
Fideicomiso Soho (3)	69%	1,831,599	2,654,491
Fideicomiso Karibao Dos	100%	2,568,130	2,568,130
Fideicomiso Parqueo Ciudad del Río	99.94%	1,146,934	1,651,000
Fideicomiso 100 Business Plaza	100%	0	975,085
Fideicomiso Sotonovo Dos	100%	1,560,500	885,922
Fideicomiso Bari	100%	0	598,746
Fideicomiso SF Tower	11.58%	162,000	162,000
Fideicomiso Cabai	100%	12,000	12,000
Fideicomiso Inmobiliario Karibao LK2	100%	2,000	2,000
Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens Uno	0.10%	500	500
		37,157,986	34,428,179

(2) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el movimiento de las inversiones se detalla a continuación:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	34,428,179	28,951,248
Aportes en efectivo (i)	955,547	977,402
Aportes en especies (iv)	4,956,018	10,286,653
Reconocimiento de interés implícito	0	2,004,943
Compra de derechos fiduciarios (ii)	0	531,500
Liquidación de proyectos	0	(19,200)
Devolución de aportes (iii)	0	(8,304,367)
Reclasificación a corto plazo	(1,038,170)	0
Venta de derechos fiduciarios (3)	(822,892)	0
Reconocimiento de deterioro	(1,045,274)	0
Ajustes	(275,422)	0
Saldo al final del año	37,157,986	34,428,179

(i) Corresponden principalmente a desembolsos realizados para las operaciones de los Fideicomisos en calidad de aportes fiduciarios.

(ii) Durante el año 2023, la compañía adquirió el 55.58% de participación del Fideicomiso 100 Business Plaza por US$531,500, producto de esta transacción la Compañía aumentó su participación en el Fideicomiso al 100%.

(iii) Durante el año 2023, la Administración de la Compañía resolvió que el terreno aportado al Fideicomiso Midtown 400 en el año 2022 sea utilizado para otros proyectos inmobiliarios, producto de lo cual, la Compañía realizó una medición del terreno y lo dividió en 4 lotes, de los cuales 1 lote será utilizado para el desarrollo del proyecto Midtown 400 y los 3 lotes restantes serán transferidos a propiedades de inversión, ver Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN. Adicionalmente, en diciembre 4, 2023, la Junta del Fideicomiso Sotonovo Uno, resolvió devolver el aporte que la Compañía mantenía en el referido Fideicomiso por US$1,888,593, el cual fue reclasificado al rubro de otras cuentas por cobrar.

(iv) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a terreno aportado al Fideicomiso Midtown 200 para la construcción del proyecto inmobiliario ubicado en el Macroproyecto Midtown, ver Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN. Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a un aporte de 2 lotes de terreno con un área de 4,908.87 m2, ubicado en la parroquia satélite La Puntilla en el cantón Samborondón, provincia del Guayas, a los Fideicomisos Midtown 400 y Midtown 300.

(3) Durante el periodo 2024, la Compañía firma 2 escrituras públicas de cesión de derechos fiduciarios del 31% de los derechos en calidad de constituyente y beneficiario del Fideicomiso Soho por US$1,476,725. Adicionalmente, la Compañía firmó 4 escrituras públicas de cesión de beneficios del 55% y 66% en los fideicomisos Midtown 300 y Midtown 400 por US$996,076 y US$948,199, respectivamente.

(4) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las inversiones en acciones representan principalmente participación en compañías locales, en donde su participación es mayor al 99%.

Las inversiones en subsidiarios y asociadas se miden al costo y deben consolidarse. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2024 y 2023, deben leerse en conjunto con sus subsidiarias conforme lo requieren las NIIF.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

	2024		
	Porción corriente	Porción no corriente	Total
Emisión de obligaciones (1)			
Quinta emisión con fecha de vencimiento en marzo 2025, con tasa de interés anual del 8.50%.	835,000	0	835,000
Sexta emisión con fecha de vencimiento en abril 2026, con tasa de interés anual del 8.50%.	3,332,000	1,670,000	5,002,000
Emisión de papel comercial (1)			
Quinta emisión con fecha de vencimiento en noviembre 2025.	4,000,000	0	4,000,000
Sexta emisión con fecha de vencimiento en noviembre 2025.	9,784,470	0	9,784,470
Séptima emisión con fecha de vencimiento en noviembre 2025.	5,000,000	0	5,000,000
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO (2)			
Préstamos con vencimientos hasta marzo del 2029, a una tasa de interés promedio del 8.14% anual	1,904,075	6,974,532	8,878,607
Banco Internacional S.A. (2)			
Préstamos con vencimientos hasta marzo del 2029, a una tasa de interés promedio del 7.95% anual	755,457	3,075,570	3,831,027
Banco del Pacífico S.A. (2)			
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2025, a una tasa de interés promedio del 12.43% anual	963,597	0	963,597
Intereses por pagar	163,005	0	163,005
	26,737,604	11,720,102	38,457,706

	2023		
	Porción corriente	Porción no corriente	Total
Emisión de obligaciones (1)			
Cuarta emisión con fecha de vencimiento en marzo 2024, con tasa de interés anual del 8.00%.	500,000	0	500,000
Quinta emisión con fecha de vencimiento en marzo 2025, con tasa de interés anual del 8.50%.	1,666,000	835,000	2,501,000
Sexta emisión con fecha de vencimiento en abril 2026, con tasa de interés anual del 8.50%.	3,332,000	5,002,000	8,334,000
Emisión de papel comercial (1)			
Cuarta emisión con fecha de vencimiento en octubre 2024.	4,000,000	0	4,000,000
Quinta emisión con fecha de vencimiento en noviembre 2024.	4,000,000	0	4,000,000
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO (2)			
Préstamos con vencimientos hasta marzo del 2029, a una tasa de interés promedio del 8.14% anual	1,210,697	8,789,303	10,000,000
Banco Internacional S.A. (2)			
Préstamos con vencimientos hasta marzo del 2029, a una tasa de interés promedio del 7.78% anual	667,559	3,862,486	4,530,045
Banco del Pacífico S.A. (2)			
Préstamos con vencimientos hasta septiembre del 2024, a una tasa de interés promedio del 9.22% anual	1,258,218	0	1,258,218
Banco General Rumiñahui S.A. (2)			
Préstamos con vencimientos hasta diciembre del 2024, a una tasa de interés promedio del 9.39% anual	227,215	0	227,215
Intereses por pagar	238,342	0	238,342
	17,100,031	18,488,789	35,588,820

(1) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literales b) y c).

(2) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, las obligaciones financieras se encuentran garantizadas por inventarios, terrenos, edificaciones y maquinarias, ver Notas 9. INVENTARIOS, 11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal e).

... Ver página siguiente Nota 14. CUENTAS POR PAGAR.

14. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de cuentas por pagar entre el corto y largo plazo se compone de la siguiente manera:

	2024		
	Corto plazo	Largo plazo	Total
Proveedores	963,346	0	963,346
Fondos de garantía	404,132	0	404,132
Provisiones	232,519	0	232,519
Otras cuentas por pagar (1)	3,867,974	13,393,086	17,261,059
	5,467,971	13,393,086	18,861,056

	2023			
	Corto plazo	Largo plazo		Total
Proveedores	657,204	0		657,204
Fondos de garantía	250,715	0		250,715
Provisiones	328,051	0		328,051
Otras cuentas por pagar	865,992	16,856,745	(1)	17,790,322
	2,101,962	16,856,745		19,026,292

(1) Al 31 diciembre del 2024 y 2023, incluye principalmente US$16,856,745 de valores pendientes de pago al Fideicomiso Esmeraldas por la compra de terrenos ubicados en la manzana G de la urbanización Entre Ríos de la parroquia satélite La Puntilla, cantón Samborondón. Estos valores no generan intereses y serán liquidados mediante la venta de unidades inmobiliarias del proyecto Midtown, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal d).

256

15. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de pasivos de contratos se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
Fideicomiso Inmobiliario Life Town Uno (1)	3,590,632	1,321,656
Fideicomiso Acqua Shops	2,646,880	516,081
Hacienda San Rafael (H.S.R) S.A.S.	39,943	0
Fideicomiso Midtown 200	5,446	0
Fideicomiso Bari	230	0
Ciudad del Mar	0	411,391
Otros (2)	995,680	728,884
	7,278,811	2,978,012

(1) Ver Nota 22. EVENTOS SUBSECUENTES, literal a).

(2) Al 31 de diciembre del 2024, incluye principalmente anticipos recibidos de clientes para compra de: i) 4 (2023: 6) unidades inmobiliarias del proyecto Santana Lofts por US$749,315 (2023: US$550,812); y, ii) 2 unidades inmobiliarias del Edificio Trade Building por US$145,550.

16. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
Beneficios sociales (1)	179,648	155,185
Participación a trabajadores	8,657	71,320
Obligaciones IESS	46,588	45,158
Sueldos por pagar	36,169	36,194
	271,062	307,857

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	Décimo tercero	Décimo cuarto	Vacaciones	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2022	7,782	15,056	115,123	137,961
Provisión del año	151,890	36,676	91,269	279,835
Pagos efectuados	(146,915)	(31,852)	(83,844)	(262,611)
Saldo al 31 de diciembre del 2023	12,757	19,880	122,548	155,185
Provisión del año	126,002	36,278	74,284	236,564
Pagos efectuados	(127,829)	(33,414)	(50,858)	(212,101)
Saldo al 31 de diciembre del 2024	10,930	22,744	145,974	179,648

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por actuario independiente, el movimiento de las obligaciones es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2022	131,529	76,794	208,323
Provisión del año	37,671	26,562	64,233
(Ganancias) pérdida actuariales	(1,359)	8,125	6,766
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(41,306)	0	(41,306)
Beneficios pagados	0	(23,315)	(23,315)
Saldo al 31 de diciembre del 2023	126,535	88,166	214,701
Provisión del año	37,272	21,155	58,427
(Ganancias) actuariales	(16,833)	(2,461)	(19,294)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(17,639)	0	(17,639)
Beneficios pagados	0	(9,379)	(9,379)
Saldo al 31 de diciembre del 2024	129,335	97,481	226,816

18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	% de acciones	Tasa impositiva
Accionistas locales	100%	25%
	100%	25%

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la (pérdida) tributaria y utilidad gravable, es como sigue:

	2024	2023
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	57,624	475,468
Participación a trabajadores	(8,644)	(71,320)
Ingresos sujetos a Impuesto Único Utilidades Enajenación de Derechos Representativos de Capital (1)	(2,598,108)	0
Gastos no deducibles (2)	351,597	957,431
Generación de diferencias temporarias	50,585	42,377
Reversión de diferencias temporarias	(1,417)	0
(Pérdida) tributaria utilidad gravable	(2,148,363)	1,403,956
Impuesto causado	0	350,989
Impuesto diferido	(535,638)	(4,634)
Impuesto a las ganancias	(535,638)	346,355

(1) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde al impuesto pagado por la utilidad generada por la venta de derechos fiduciarios del Fideicomiso Soho, ver Nota 12. INVERSIONES SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS.

(2) Al 31 de diciembre del 2024, corresponden principalmente a impuestos y contribuciones por US$271,863 (2023: US$7,258) y por gastos de liquidación de proyectos por US$0 (2023: US$853,494).

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es el siguiente:

	2024				
	Saldo al 31/12/2023	Generación	Reversión	Ajustes	Saldo al 31/12/2024
Impuesto diferido activo atribuible a:					
Jubilación Patronal	22,426	8,237	0	(1,654)	29,009
Desahucio	7,688	4,409	(354)	0	11,742
Valor neto de realización	2,107	0	0	0	2,108
Amortización de pérdida tributaria	0	525,000	0	0	525,000
	32,221	537,646	(354)	(1,654)	567,858

	2023			
	Saldo al 31/12022	Generación	Reversión	Saldo al 31/12/2023
Impuesto diferido activo atribuible a:				
Jubilación Patronal	22,087	6,500	(6,161)	22,426
Desahucio	3,395	5,496	(1,203)	7,688
Valor neto de realización	2,107	0	0	2,107
	27,589	11,996	(7,363)	32,221

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los saldos de los activos y pasivos por impuestos corrientes están compuestos de la siguiente manera:

	2024	2023
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario de IVA	104,709	108,909
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	212,981	157,643
	317,690	266,552

	2024	2023
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a las ganancias por pagar	0	119,536
Retenciones de Impuesto a la Renta	35,536	46,508
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	48,681	48,951
Impuesto al Valor Agregado por pagar	332,858	210,133
	417,075	425,129

Reformas tributarias

Mediante Decreto Ejecutivo No. 468 (publicado en el R.O. No. 700 del 10 de diciembre del 2024) modifica la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) para el año 2025, para las importaciones de la lista de subpartidas arancelarias determinadas por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 470 (publicado en el R.O. No. 700 del 10 de diciembre del 2024) mantiene la modificación de la tarifa general del Impuesto al Valor Agregado - IVA del 13% al 15%, para el año 2025.

Se aprueba la "Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico" (publicada en el R.O. No. 699 del 9 de diciembre del 2024). A continuación, se mencionan los principales puntos de la ley referida:

- Suspensión de incrementos en cánones de arrendamiento; y,
- Crédito tributario para el ejercicio fiscal del año 2024 equivalente al porcentaje del valor del aporte patronal a la seguridad social, para empleadores que no hayan desvinculado de su nómina a trabajadores en los últimos 3 meses.

El Servicio de Rentas Internas mediante la Circular No. NAC-DGECCGC24-00000010 emite un pronunciamiento a los sujetos pasivos del Impuesto a la Salida de Divisas y del Impuesto a la Renta, en el cual establece que:

"Esta Administración Tributaria ratifica que, el impuesto a la salida de divisas pagado en la importación de mercancías que se incorporen en procesos productivos, y que consten en el listado de materias primas, insumos y bienes de capital establecido por la Resolución CPT-03-2012 y sus reformas, mantiene su calidad de crédito tributario o de gasto deducible, conforme la homologación realizada por el Comité Técnico Interinstitucional mediante informe CPT-CTI-2024-001-I, misma que se detalla y anexa a la presente Circular".

19. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 5,350,800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$1 cada una.

Reservas

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de las reservas se compone de la siguiente manera:

	2024	2023
Legal (i)	10,544,720	10,544,720
Facultativa (ii)	1,703,096	1,703,096
	12,247,816	12,247,816

(i) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

(ii) Reserva facultativa

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	2024	2023
Reserva de capital	17,030	17,030
Adopción por primera vez de las NIIF	(282,729)	(282,729)
Otro resultado integral	120,281	78,775
Resultados acumulados (1)	(1,562,735)	(1,102,079)
	(1,708,153)	(1,289,003)

(1) Al 31 de diciembre del 2024, incluye ajuste por US$1,045,274, correspondiente a deterioro en los Fideicomisos Parqueos Ciudad del Río y 100 Business Plaza.

20. REESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

Con posterioridad a la fecha d emisión de los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2023, la Administración de la Compañía identificó reclasificaciones.

Como resultado de las reclasificaciones, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y el estado de resultados integrales, han sido reestablecidos.

A continuación, se presenta un resumen de los efectos del restablecimiento por saldo de cuenta reportado previamente:

	Previamente reportado Al 31/12/2023 (*)	Reclasificación	Reestablecido Al 31/12/2023
Estado de situación financiera			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,967,290	0	2,967,290
Cuentas por cobrar	13,333,663	(9,711,056)	3,622,607
Partes relacionadas	0	13,673,990	13,673,990
Inventarios	2,179,601	0	2,179,601
Otros activos financieros	4,049,538	(4,049,538)	0
Activos por impuestos corrientes	108,909	157,643	266,552
Otros activos	7,715	547,092	554,808
Total activo corriente	22,646,716	618,131	23,264,848
Activo no corriente			
Otros activos financieros	12,134,456	(12,134,456)	0
Cuentas por cobrar	948,343	(948,343)	0
Partes relacionadas	0	13,082,799	13,082,799
Propiedades de inversión	6,536,408	1	6,536,409
Propiedades y equipos, neto	1,858,185	0	1,858,185
Inversiones en subsidiarias y asociadas	34,710,578	0	34,710,578
Impuestos diferidos	32,221	0	32,221
Total activo no corriente	56,220,191	1	56,220,192
Total de activos	78,866,907	618,132	79,485,040
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	16,552,939	547,092	17,100,031
Cuentas por pagar	9,806,055	(7,704,093)	2,101,962
Pasivos de contratos	0	2,978,012	2,978,012
Partes relacionadas	0	4,689,888	4,689,888
Gastos acumulados	271,663	36,194	307,857
Pasivos por impuestos corrientes	354,090	71,039	425,129
Total pasivo corriente	26,984,747	618,132	27,602,879
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	18,488,789	0	18,488,789
Cuentas por pagar	16,856,745	0	16,856,745
Obligaciones beneficios a los empleados	214,701	0	214,701
Total de pasivo no corriente	35,560,235	0	35,560,235
Total de pasivos	62,544,982	618,132	63,163,114

261

	Previamente reportado Al 31/12/2023 (*)	Reclasificación	Reestablecido Al 31/12/2023
Estado de resultados integrales			
Ingresos por actividades ordinarias	11,224,945	4,337,755	15,562,700
Costos y gastos			
Costos de construcción	0	(3,427,362)	(3,427,362)
Costos de venta de inmuebles	(1,053,232)	(869,326)	(1,922,558)
Gastos financieros	(3,057,052)	0	(3,057,052)
Otros gastos	(6,710,516)	30,253	(6,680,260)
Total de costos y gastos	(10,820,800)	(4,266,435)	(15,087,232)
Utilidad antes de impuesto a participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	404,145	71,320	475,468

(*) Cifras reportadas en el Informe de Auditoria al 31 de diciembre del 2023, emitido por otros auditores con fecha Julio 26, 2024.

21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Contrato de gerencia y gestión de proyectos

La Compañía ha suscrito contratos y adendums con cada uno de los Fideicomisos en los cuales es Constituyente para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los servicios incluidos en los contratos corresponden al soporte financiero, legal, publicidad, gerencia de comercialización, promoción, gestión, fee de tecnología y escrituración. Estos servicios son facturados mensualmente en cada de las etapas de los proyectos.

Durante el año 2024, la Compañía contabilizó ingresos por gerencia de proyectos por US$3,358,187 (2023: US$3,149,105), gerencia de gestión por US$554,227 (2023:US$283,868), gerencia de comercialización por US$328,284 (2023: US$400,100 y gerencia de promoción por US$4,709 (2023:US$8,804), ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

b) Emisión de obligaciones

Cuarta emisión de obligaciones

Con fecha 11 de marzo del 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la cuarta emisión de obligaciones de largo plazo por US$6,000,000. Las obligaciones tienen amortización trimestral, con vencimientos de 5 años, a una tasa de interés del 8.50% anual con garantía general.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de la cuarta emisión de obligaciones es de US$0 (2023: US$500,000), ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Quinta emisión de obligaciones

Con fecha 4 de marzo del 2020, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la quinta emisión de obligaciones de largo plazo por US$5,000,000. Las obligaciones tienen amortización trimestral, con vencimientos de 5 años, a una tasa de interés del 8.50% anual con garantía general.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de la quinta emisión de obligaciones es de US$835,000 (2023: US$2,501,000), ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Sexta emisión de obligaciones

Con fecha 1 de abril del 2021, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la sexta emisión de obligaciones de largo plazo por US$10,000,000. Las obligaciones tienen amortización trimestral, con vencimientos de 5 años, a una tasa de interés del 8.50% anual con garantía general.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de la sexta emisión de obligaciones es de US$5,002,000 (2023: US$8,334,000), ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

c) Emisión de papel comercial

263

Cuarta emisión de papel comercial

Con fecha 28 de octubre del 2022, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la cuarta emisión de papel comercial por US$4,000,000. Los pagos de capital serán al vencimiento, con vencimientos de 1 año. Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno, es decir los valores a emitirse serán vendidos con descuento.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de la cuarta emisión de papel comercial es de US$0 (2023: US$4,000,000), ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Quinta emisión de papel comercial

Con fecha 4 de agosto del 2023, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la quinta emisión de papel comercial por US$4,000,000. Los pagos de capital serán al vencimiento, con vencimientos de 2 años. Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno, es decir los valores a emitirse serán vendidos con descuento.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el saldo de la quinta emisión de papel comercial es de US$4,000,000, ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Sexta emisión de papel comercial

Con fecha 12 de marzo del 2024, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la sexta emisión de papel comercial por US$10,000,000. Los pagos de capital serán al vencimiento, con vencimientos de 1 año. Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno, es decir los valores a emitirse serán vendidos con descuento.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de la sexta emisión de papel comercial es de US$9,784,470, ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Séptima emisión de papel comercial

Con fecha 2 de octubre del 2024, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00013947, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la séptima emisión de papel comercial por US$5,000,000. Los pagos de capital serán al vencimiento, con vencimientos de 1 año. Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno, es decir los valores a emitirse serán vendidos con descuento.

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de la séptima emisión de papel comercial es de US$5,000,000, ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

d) Compra de terreno – Fideicomiso Mercantil La Esmeralda

Con fecha 27 de diciembre del 2019, la Compañía suscribió una escritura de compraventa con Fideicomiso Mercantil La Esmeralda por la adquisición de dos lotes ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón por un valor de US$12,452,996.

Con fecha 29 de julio del 2022, la Compañía suscribió una escritura de compraventa con el Fideicomiso Mercantil La Esmeralda por la adquisición de dos lotes ubicados en La Puntilla del cantón Samborondón por un valor de US$4,983,269.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo por pagar en el largo plazo es US$16,856,745, ver Nota 14. CUENTAS POR PAGAR.

e) Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía mantiene las siguientes garantías:

Institución financiera	Tipo	2024	2023
Banco de la Producción S.A. Produbanco	Hipotecario (1)(5)	50,270,734	34,928,361
Banco del Pacífico S.A.	Hipotecario (2)(5)	5,121,801	2,155,391
Banco Internacional S.A.	Hipotecario (3)(5)	1,093,935	1,093,935
Banco General Rumiñahui S.A.	Hipotecario (4)(5)	706,233	706,233
		57,192,703	38,883,920

(1) Incluye principalmente un Terreno rural agrícola, cultivo e infraestructura ubicado en el Kilómetro 1 de la vía Estatal E25 Milagro - Yaguachi, margen derecho, sector Ingenio Valdez, al filo de la vía.

(2) Incluye principalmente 10 parqueos Edificio Trade Building, 3 parqueos Bosques del Sol, 5 Departamentos Bodegas, Parqueos Santana, Local Edificio Puertas del Sol, 1 Bodega Executive.

(3) Incluyen principalmente 2 grúas y una oficina en el edificio Trade Building Mz. 3 solar 12 Oficina 1 Planta Baja.

(4) Incluyen principalmente 2 oficinas en el edificio Trade Building Mz. 3 solar 1-1 y 1-2.

(5) Ver Notas 9. INVENTARIOS, 11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO y 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Al 31 de diciembre del 2024, la Compañía es codeudor de sus partes relacionadas de acuerdo con lo siguiente:

Institución financiera	Tipo	
Banco Bolivariano C.A.	Codeudor Solidario (1)	3,600,000
		3,600,000

(1) Incluye principalmente solar # 4 de la mz. 277, ubicado en la 1° etapa de la ciudadela "Ciudad Colón", de la parroquia Tarqui, del cantón guayaquil, provincia del Guayas.

f) Contrato de construcción del edificio Midtown

En noviembre 9 del 2021, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. suscribió un contrato con el Fideicomiso Midtown 100, en donde la Compañía se compromete a realizar la construcción del edificio Midtown según las características, especificaciones técnicas y diseño establecidos en el contrato.

265

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 22, 2025) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por las situaciones que se describen a continuación:

a) Transferencia de fondos de pasivos de contrato

Con fecha 7 de febrero del 2025, se firma la escritura pública de cesión de escrituras públicas de promesas de compraventa entre la Compañía y el Fideicomiso Inmobiliario Life Town Uno y se transfiere el monto de US$3,721,429.

A la fecha de emisión de este informe, el saldo no transferido por fondos de pasivos de contrato para proyectos inmobiliarios cuyos fideicomisos se encuentran en proceso de inscripción en el Mercado de Valores asciende a US$2,661,834. Este monto se transferirá al fideicomiso que pertenezca, una vez éste se encuentre inscrito y en capacidad de recibir este saldo. La Compañía mantiene fondos invertidos en pólizas de acumulación y fondos de inversión líquidos a la espera de transferirlos al fideicomiso.

b) Aportes para futuras capitalizaciones

Con fecha 15 febrero del 2025, mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas se aprueba que se traspase y registre como aportes para futuras capitalizaciones por US$680,000.

c) Emisión de papel comercial

Octava emisión de papel comercial

Con fecha 31 de enero del 2025, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00001943, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la octava emisión de papel comercial por US$6,000,000. Los pagos de capital serán al vencimiento, con vencimientos de 1 año. Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno, es decir los valores a emitirse serán vendidos con descuento.

Novena emisión de papel comercial

Con fecha 14 de abril del 2025, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00021386, mediante la cual aprueba a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. la novena emisión de papel comercial por US$5,000,000. Los pagos de capital serán al vencimiento, con vencimientos de 1 año. Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno, es decir los valores a emitirse serán vendidos con descuento.

d) Comunicación de diferencias entre información financiera cargada al Portal del Mercado de Valores estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2024

Los estados financieros reportados por la Compañía con corte al 31 de diciembre del 2024 al portal del Mercado de Valores difieren de los estados financieros adjuntos a la opinión de auditoría.

En cumplimiento del Oficio No. SCVS-IRCVSQ-DRMV-2024-00098198-OC, cualquier error debe ser notificado al Ente de Control, ya que las diferencias tienen su origen en los ajustes identificados y reportados por el auditor externo durante el cuarto trimestre de 2024, al concluir sus visitas preliminares, dichos ajustes fueron incorporados en los estados financieros en el mes de febrero, marzo y abril del 2025, luego de los análisis internos realizados con la Administración.

A continuación, se presenta una tabla comparativa con las principales cifras afectadas:

	Información financiera semestral al 31/12/2024 (i)	Reclasificación y/o ajustes	Estados financieros adjuntos al 31/12/2024 (ii)
Activo corriente	37,049,236	(15,812,159)	21,237,077
Activo no corriente	49,042,806	15,892,324	64,935,130
Total activos	**86,092,042**	**80,165**	**86,172,207**
Pasivo corriente	17,975,253	26,954,175	44,929,428
Pasivo no corriente	52,464,628	(27,124,624)	25,340,004
Total pasivos	**70,439,881**	**(170,449)**	**70,269,432**
Total patrimonio	**15,652,161**	**250,614**	**15,902,775**
Total pasivo y patrimonio	**86,092,042**	**80,165**	**86,172,207**

(i) Reportada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - Sector Mercado de Valores, como información continua semestral.

(ii) Estados financieros adjuntos a la opinión de auditoría.

Con fecha 22 de mayo del 2025, la Compañía presentó la carta de comunicación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros entre las cifras reportadas al Sistemas Integral de Mercado de Valores y las cifras auditadas adjuntas a esta opinión.

e) Corrección de información financiera mensual a reportar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

A la fecha de emisión de este informe, los estados financieros reportados como información continua semestral con corte al 31 de diciembre del 2024 a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no incluyen las reclasificaciones y/o ajustes mencionadas en el literal a).

f) Estado de Excepción por grave conmoción interna

Con fecha 12 de abril del 2025, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 599, declara el estado de excepción en siete provincias y dos cantones por una vigencia de 60 días.

g) Escritura de rectificación y adendas de contratos de mutuo

Hasta la fecha de emisión de este informe, se encuentra en proceso de regularización la escritura de rectificación y adenda al contrato de mutuo por cláusulas por tiempo de vigencia por la venta de terreno y préstamos efectuados al Fideicomiso Inmobiliario Karibao.

267

23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2024, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2023 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de fecha 5 de agosto del 2024.

Felipe Bernal Angel	JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA — Firmado digitalmente por JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA Fecha: 2025.05.22 21:51:44 -05'00'	Alexandra Janeth Mancero Aguas
Ing. Felipe Bernal Gerente General	Juan Guillermo Rodríguez Líder Financiero	Ing. Alexandra Mancero Contador General

ANEXO 2: CERTIFICADO DEL CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO A EMITIR

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO A EMITIR
Al 31 de agosto del 2025

TOTAL ACTIVOS	87,536,728.48
(-) Activos gravados	4,447,019.55
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	567,858.23
(-) Activos en litigio	-
(-) Monto en impugnaciones tributarias independiente de la instancia administrativa y judicial en la que se	-
(-) Saldo de valores de renta fija de largo plazo emitidos por el emisor y negociados en el Mercado de Valores	2,503,000.00
(-) Total autorizado emisiones de corto plazo o papel comercial	26,000,000.00
(-) Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título en los cuales el patrimonio autónomo esté compuesto por bienes gravados	22,343,366.66
(-) Cuentas por cobrar con compañías relacionadas orifginadas por concepto ajeno a su objeto social	-
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extramjeras 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	2,780,932.00
TOTAL ACTIVOS DEDUCIDOS	28,894,552.04
MONTO MÁXIMO A EMITIR (80% ACTIVOS DEDUCIDOS)	23,115,641.63

p. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ COKA
Apoderado Especial

MARIA GABRIELA MORA VERA
Apoderada Especial

ANEXO 3: OPINIÓN EMITIDA POR LA COMPAÑÍA AUDITORA EXTERNA CON RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

Hansen-Holm

Anexo 2

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con la Quinta Emisión de Obligaciones aprobada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 de fecha 4 de marzo del 2020, y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. al amparo de lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).

2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.

3. La Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. No ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.

5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 13 del Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

   Paso 1: Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública;

   Paso 2: Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de obligaciones;

   Paso 3: Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de obligaciones realizada;

   Paso 4: Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de obligaciones;

Paso 5: Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas; y,

Paso 6: Opinión sobre la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

En los numerales siguientes se describen los resultados de los procedimientos antes mencionados relacionados con el proceso de la Quinta Emisión de Obligaciones y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.:

Paso 1: Se verificó el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la escritura de la Quinta Emisión de Obligaciones de clase H por un monto de US$5,000,000, inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el número 2020.G.02.002864 el 6 de marzo del 2020 cruza en todas sus características con el Prospecto de Oferta Pública.

b. Que PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. por ser una emisión desmaterializada es el Agente Pagador quien realizará el pago por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. en la cuenta que indique el inversionista.

c. Que la colocación de las obligaciones se realizó con Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

d. Que los Obligacionistas cuentan con su representante que es Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

e. Que Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. otorgó la calificación de AAA en diciembre del 2024.

f. Que los pagos de capital e intereses se realizan trimestralmente, tal como se detalla en el Cuadro 1.

g. Cumplimiento obligatorio de los resguardos:

i. Mantener la relación de los activos reales sobre los pasivos en niveles mayor o igual a 1.

			Índice
Total activos reales / Total pasivos	84,894,425 / 70,269,433	=	1.21

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.

ii. No repartir dividendos mientras estén en mora las obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2024, no existen obligaciones en mora; y, no se han repartido dividendos.

iii. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1.25.

			%
Total activos libres de gravamen **(*)**	58,392,326	=	2.37
Total obligación en circulación	24,621,470		

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.25.
(*) Ver Cuadro 2.

Paso 2: Los recursos pagados para la emisión de obligaciones fueron utilizados para financiar capital de trabajo en un 50% y para reestructuración de pasivos con costo en un 50%, los cuales se detallan en el Cuadro 3.

Paso 3: Al 31 de diciembre del 2024, las provisiones de capital e intereses de la obligación son:

Detalle	US$
Monto a corto plazo capital	835,000
Intereses provisionados	15,772

Paso 4: La Emisión está respaldada por una garantía general. Al 31 de diciembre del 2024, los activos de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ascienden a US$86,172,208, existen activos gravados por US$5,471,032 activos diferidos por US$567,858, inversiones en acciones y derechos fiduciarios por US$21,740,992 dejando un activo libre de gravamen por US$58,392,326, ver Cuadro 2. El monto de la Emisión colocado en el mercado de valores fue de US$5,000,000 y al 31 de diciembre del 2024 el saldo en el mercado es de US$835,000.

272

Paso 5: Las bases de presentación y revelación de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se realizan conforme se establece en la Norma Internacional de Contabilidad 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", y su reconocimiento y valuación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera 9. "Instrumentos Financieros".

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto Y largo plazo con partes relacionadas se presenta en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS del informe de auditoría.

Las partes relacionadas detalladas son de residencia local.

Paso 6: Respecto a la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones indicamos lo siguiente:

a) Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores

Las actividades realizadas por PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. durante el año 2024, se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores y los Reglamentos que rigen su actividad.

Hansen-Holm

b) Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. por el período terminado al 31 de diciembre del 2024, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno de la Compañía.

A continuación, detallamos los puntos identificados en nuestra revisión y rep0ortados en la carta denominada "Comunicación de deficiencias en el control interno":

No.	Observaciones
1.-	Plan de negocios
2.-	Deterioro en inversiones
3.-	Uso de fondos de pasivos de contratos
4.-	Emisión oportuna de estados financieros
5.-	Formalización de aprobación de estados financieros mensuales
6.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con partes relacionadas
7.-	Aplicación de normas contables y políticas al cierre de cada mes
8.-	Escritura de rectificación de compraventa de terreno y adenda a contrato de mutuo
9.-	Cuentas por pagar Fideicomiso La Esmeralda
10.-	Estados financieros consolidados

273

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se la emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el mismo que será emitido hasta el 31 de julio del 2025, salvo modificaciones al calendario que dicte el organismo regulatorio.

d) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores

La Compañía se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores, en referencia a:

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- Ministerio de Trabajo
- Servicio de Rentas Internas

e) Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

Los siguientes temas fueron observados y para los cuales emitimos una sugerencia y su estatus actual de las observaciones, de acuerdo con lo siguiente:

Hansen-Holm

No.-	Observaciones	Superadas	No superadas
1.-	Gestión de accesos		×
2.-	Parametrización de políticas de contraseña		×
3.-	Gestión de parches de seguridad		×
4.-	Evaluación de riesgos		×
5.-	Monitoreo de controles		×
6.-	Conciliación de saldos con partes relacionadas		×
7.-	Proceso de cierre de estados financieros		×
8.-	Deterioro de inversiones en subsidiarias		×
9.-	Análisis del interés implícito en cuentas por cobrar		

6. Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en los párrafos primero y quinto y para su información, y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes que las previstas en el contrato.

274

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/01/2024 Fecha Hasta: 31/01/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	31/12/2023	31/12/2023	Saldo Inicial	C	0.00	0.00
66942TRN08/01/2024	08/01/2024	08/01/2024	VENC. CAPITAL E INT 6TA EO Fecha Depósito: 08/01/2024	C	21,974.79	21,974.79
66941TRN08/01/2024	08/01/2024	08/01/2024	VENC. CAPITAL E INT 6TA EO Fecha Depósito: 08/01/2024	C	206,000.00	227,974.79
66940TRN08/01/2024	08/01/2024	08/01/2024	CAPITAL E INTERESES VI EMISION OBLIGACION Fecha Depósito: 08/01/2024	C	782,122.72	1,010,097.51
1656 AJ	09/01/2024	09/01/2024	VALOR FALTANTE POR REDONDEO AL EMISOR VCTO 09012024 022 CTVS	C	0.22	1,010,097.73
391065 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	1,008,327.60
391066 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	711.45	1,007,616.15
391067 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	1,004,075.90
391068 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	1,002,358.88
391069 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	85,070.13	917,288.75
391070 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	916,226.67
391071 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	912,686.42
391072 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	911,624.34
391073 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	51,042.08	860,582.26
391074 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	859,520.18
391075 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	34,028.05	825,492.13
391076 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	823,722.00
391077 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	819,951.63
391078 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	818,889.55
391079 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	817,827.47
391080 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	816,110.45
391081 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	815,048.37
391082 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	813,278.24
391083 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,416.10	811,862.14
391084 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	808,321.89
391085 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	807,259.81
391086 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,067.18	806,192.63
391087 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	802,422.26
391088 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	708.05	801,714.21
391089 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.	D	708.05	801,006.16

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/01/2024 Fecha Hasta: 31/01/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11			
391090 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,788.47	797,217.69
391091 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,416.10	795,801.59
391092 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	181,199.37	614,602.22
391093 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	613,540.14
391094 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,422.90	612,117.24
391095 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	608,576.99
391096 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,557.25	605,019.74
391097 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	603,249.61
391098 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,067.18	602,182.43
391099 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	82,518.02	519,664.41
391100 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	517,894.28
391101 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	68,056.10	449,838.18
391102 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,416.10	448,422.08
391103 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	708.05	447,714.03
391104 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	445,943.90
391105 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	444,226.88
391106 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	85,070.13	359,156.75
391107 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	358,094.67
391108 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	356,377.65
391109 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	355,315.57
391110 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	708.05	354,607.52
391111 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	352,837.39
391112 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,416.10	351,421.29
391113 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	347,881.04
391114 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	346,110.91
391115 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,778.63	344,332.28
391116 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	342,562.15
391117 OD 09/01/2024	09/01/2024		PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <-->	D	708.05	341,854.10

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/01/2024 Fecha Hasta: 31/01/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11			
391118 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	708.05	341,146.05
391119 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	340,083.97
391120 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	336,313.60
391121 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,778.63	334,534.97
391122 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,416.10	333,118.87
391123 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	329,348.50
391124 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	325,808.25
391125 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	324,038.12
391126 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	320,267.75
391127 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,725.27	318,542.48
391128 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	316,772.35
391129 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	315,710.27
391130 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - J -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> VI DE OBLIGACIONES, Cupon: 11	D	50,504.88	265,205.39
391131 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	708.05	264,497.34
391132 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	170,140.25	94,357.09
391133 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	92,640.07
391134 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,416.10	91,223.97
391135 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	89,506.95
391136 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	87,736.82
391137 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-11 - J-11 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	51,042.08	36,694.74
391138 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	35,632.66
391139 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	34,570.58
391140 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	32,800.45
391141 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	31,083.43
391142 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	29,313.30
391143 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	28,251.22
391144 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,717.02	26,534.20
391145 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <-->	D	1,416.10	25,118.10

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/01/2024 Fecha Hasta: 31/01/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11			
391146 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	708.05	24,410.05
391147 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	20,869.80
391148 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,062.08	19,807.72
391149 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,416.10	18,391.62
391150 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	16,621.49
391151 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	1,770.13	14,851.36
391152 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,540.25	11,311.11
391153 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	7,540.74
391154 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	3,770.37
391155 OD	09/01/2024	09/01/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #11 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 11	D	3,770.37	0.00
66979TRN	10/01/2024	10/01/2024	VENC. 4TO PAPEL COMERCILA 11 ENERO Fecha Depósito: 10/01/2024	C	10,000.00	10,000.00
391351 OD	11/01/2024	11/01/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	10,000.00	0.00
67183TRN	23/01/2024	23/01/2024	VENCIMIENTO DECEVALE 15K 4TO PC Fecha Depósito: 23/01/2024	C	15,000.00	15,000.00
392810 OD	24/01/2024	24/01/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	15,000.00	0.00
67211TRN	24/01/2024	24/01/2024	VENCIMIENTO PAPEL COMERCIAL 25EN24 Fecha Depósito: 24/01/2024	C	200,000.00	200,000.00
67212TRN	24/01/2024	24/01/2024	VENCIMIENTO 4TO PC Fecha Depósito: 24/01/2024	C	545,889.00	745,889.00
393088 OD	25/01/2024	25/01/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	400,000.00	345,889.00
393089 OD	25/01/2024	25/01/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	45,889.00	300,000.00
393090 OD	25/01/2024	25/01/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	300,000.00	0.00
67224TRN	25/01/2024	25/01/2024	VENC PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 25/01/2024	C	300,000.00	300,000.00
67225TRN	25/01/2024	25/01/2024	VENC. PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 25/01/2024	C	366,179.00	666,179.00
67226TRN	25/01/2024	25/01/2024	VENC. 4TO PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 25/01/2024	C	100,000.00	766,179.00
393231 OD	26/01/2024	26/01/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	766,179.00	0.00
				TOTAL		0.00
				TOTAL		0.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis

Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/02/2024 Fecha Hasta: 29/02/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	31/01/2024	31/01/2024	Saldo Inicial	C	0.00	0.00
67533TRN	16/02/2024	16/02/2024	PAGO VENCIMIENTO 5TO PC Fecha Depósito: 16/02/2024	C	1,036.00	1,036.00
395293 OD	16/02/2024	16/02/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	1,035.11	0.89
395293 OD	16/02/2024	16/02/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	0.89	0.00
67554TRN	19/02/2024	19/02/2024	VENC. PAPEL COMERCIAL 190224 Fecha Depósito: 19/02/2024	C	14,000.00	14,000.00
67555TRN	19/02/2024	19/02/2024	VENC. 5TO PC 20FEB24 Fecha Depósito: 19/02/2024	C	10,000.00	24,000.00
395328 OD	19/02/2024	19/02/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	14,000.00	10,000.00
395626 OD	20/02/2024	20/02/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	10,000.00	0.00
67654TRN	26/02/2024	26/02/2024	VENCIMIENTO DECEVALE 5TO PC Fecha Depósito: 26/02/2024	C	25,100.00	25,100.00
396052 OD	26/02/2024	26/02/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	25,100.00	0.00
				TOTAL		0.00
				TOTAL		0.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/03/2024 Fecha Hasta: 31/03/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	29/02/2024	29/02/2024	Saldo Inicial	C	0.00	0.00
67918TRN	11/03/2024	11/03/2024	PAGO VENCIMIENTO V EMISION OBLIGACIONES CAPITAL Fecha Depósito: 08/03/2024	C	833,000.00	833,000.00
67919TRN	11/03/2024	11/03/2024	PAGO VENCIMIENTO V EMISION OBLIGACIONES INTERESES Fecha Depósito: 08/03/2024	C	53,146.26	886,146.26
1676 AJ	11/03/2024	11/03/2024	VALOR FALTANTE POR REDONDEO AL EMISOR VCTO 11032024 001 CTVS	C	0.01	886,146.27
397797 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	8,861.46	877,284.81
397798 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	37,584.31	839,700.50
397799 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	252,551.68	587,148.82
397800 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	121,156.74	465,992.08
397801 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	7,092.36	458,899.72
397802 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	7,798.09	451,101.63
397803 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	5,316.88	445,784.75
397804 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	59,086.08	386,698.67
397805 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	886.15	385,812.52
397807 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	27,809.43	358,003.09
397809 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	3,544.59	354,458.50
398078 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	166,600.00	187,858.50
398079 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	10,629.25	177,229.25
398080 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	166,600.00	10,629.25
398081 OD	11/03/2024	11/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #16 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 16	D	10,629.25	0.00
67982TRN	14/03/2024	14/03/2024	PAGO VENCIMIENTO IV EMISION OBLIGACIONES CAPITAL E INTERESES Fecha Depósito: 14/03/2024	C	510,625.00	510,625.00
398339 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	68,545.09	442,079.91
398340 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	3,659.48	438,420.43
398341 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	165,009.69	273,410.74
398342 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	936.15	272,474.59
398343 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	9,045.35	263,429.24
398344 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	53,997.16	209,432.08
398345 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	73,784.19	135,647.89
398346 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	7,384.98	128,262.91
398347 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20	D	126,986.31	1,276.60
398348 OD	15/03/2024	15/03/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, IV - G -- SCVS-INMV-	D	1,276.56	0.04

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/03/2024 Fecha Hasta: 31/03/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			DNAR-SA-2019-00002001 -- CUPON #20 <--> IV EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 20			
68045TRN	19/03/2024	19/03/2024	PAGO VENCIMIENTO IV PROGRAMA PAPEL COMERCIAL CAPITAL LIQ21538-1, 25138-2,321228 Fecha Depósito: 19/03/2024	C	15,404.00	15,404.04
398581 OD	20/03/2024	20/03/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	1,103.54	14,300.50
398582 OD	20/03/2024	20/03/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	14,294.05	6.45
398581 OD	20/03/2024	20/03/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	0.46	5.99
398582 OD	20/03/2024	20/03/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	5.95	0.04
68149TRN	25/03/2024	25/03/2024	PAGO VENCIMIENTO IV PAPEL COMERCIAL CAPITAL 100K Fecha Depósito: 25/03/2024	C	100,000.00	100,000.04
399245 OD	26/03/2024	26/03/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	100,000.00	0.04
				TOTAL		0.04
				TOTAL		0.04

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/04/2024 Fecha Hasta: 30/04/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	31/03/2024	31/03/2024	Saldo Inicial	C	0.04	0.04
68321TRN	08/04/2024	08/04/2024	PAGO DE CAPITAL VI EMISION DE OBLIGACIONES Fecha Depósito: 08/04/2024	C	833,000.00	833,000.04
68323TRN	08/04/2024	08/04/2024	PAGO DE INTERES VI EMISION DE OBLIGACIONES Fecha Depósito: 08/04/2024	C	159,396.27	992,396.31
1686 AJ	09/04/2024	09/04/2024	VALOR FALTANTE POR REDONDEO AL EMISOR VENC 09 04 2024 014	C	0.14	992,396.45
400386 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,770.37	988,626.08
400387 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	986,855.95
400388 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,717.02	985,138.93
400389 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	708.05	984,430.88
400390 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	983,368.80
400391 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	708.05	982,660.75
400392 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,416.10	981,244.65
400393 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	979,474.52
400394 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	977,704.39
400395 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	708.05	976,996.34
400396 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	170,140.25	806,856.09
400397 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,778.63	805,077.46
400398 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,717.02	803,360.44
400399 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	802,298.36
400400 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	85,070.13	717,228.23
400401 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	68,056.10	649,172.13
400402 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,778.63	647,393.50
400403 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	181,199.37	466,194.13
400404 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,770.37	462,423.76
400405 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,725.27	460,698.49
400406 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	458,928.36
400407 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	457,866.28
400408 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,540.25	454,326.03
400409 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	453,263.95
400410 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,416.10	451,847.85

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/04/2024 Fecha Hasta: 30/04/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
400411 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,717.02	450,130.83
400412 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - J -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> VI DE OBLIGACIONES, Cupon: 12	D	49,619.81	400,511.02
400413 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	82,518.02	317,993.00
400414 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	316,222.87
400415 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	315,160.79
400416 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	313,390.66
400417 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,717.02	311,673.64
400418 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	310,611.56
400419 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	85,070.13	225,541.43
400420 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,416.10	224,125.33
400421 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,717.02	222,408.31
400422 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,416.10	220,992.21
400423 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	219,930.13
400424 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,540.25	216,389.88
400425 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	214,619.75
400426 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,540.25	211,079.50
400427 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	209,309.37
400428 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,770.37	205,539.00
400429 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	204,476.92
400430 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,770.37	200,706.55
400431 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,770.37	196,936.18
400432 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	195,166.05
400433 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,416.10	193,749.95
400434 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,540.25	190,209.70
400435 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	711.45	189,498.25
400436 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	188,436.17
400437 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,717.02	186,719.15
400438 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,540.25	183,178.90

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/04/2024 Fecha Hasta: 30/04/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
400439 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	181,408.77
400440 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	51,042.08	130,366.69
400441 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	129,304.61
400442 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	51,042.08	78,262.53
400443 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	77,200.45
400444 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,770.37	73,430.08
400445 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,717.02	71,713.06
400446 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,067.18	70,645.88
400447 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	68,875.75
400448 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	67,813.67
400449 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	66,751.59
400450 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,540.25	63,211.34
400451 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,770.37	59,440.97
400452 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,062.08	58,378.89
400453 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	708.05	57,670.84
400454 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	708.05	56,962.79
400455 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,416.10	55,546.69
400456 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,788.47	51,758.22
400457 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	708.05	51,050.17
400458 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,422.90	49,627.27
400459 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,557.25	46,070.02
400460 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	44,299.89
400461 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,067.18	43,232.71
400462 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	41,462.58
400463 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,770.13	39,692.45
400464 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	708.05	38,984.40
400465 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	3,540.25	35,444.15
400466 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	1,416.10	34,028.05

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/04/2024 Fecha Hasta: 30/04/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_jso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
400467 OD	09/04/2024	09/04/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-12 - J-12 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #12 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 12	D	34,028.05	0.00
				TOTAL		0.00
				TOTAL		0.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis

Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/05/2024 Fecha Hasta: 31/05/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.						
0 SI	30/04/2024	30/04/2024	Saldo Inicial	C	0.00	0.00
68749TRN	02/05/2024	02/05/2024	PAGO CAP IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 02/05/2024	C	22,000.00	22,000.00
68768TRN	06/05/2024	06/05/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 06/05/2024	C	61,100.00	83,100.00
403736 OD	06/05/2024	06/05/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	21,990.74	61,109.26
403736 OD	06/05/2024	06/05/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	9.26	61,100.00
403866 OD	07/05/2024	07/05/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	9,000.00	52,100.00
403867 OD	07/05/2024	07/05/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	52,100.00	0.00
68800TRN	07/05/2024	07/05/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL (TRANSF ACREDITADA BCE 07/04/2024) Fecha Depósito: 06/05/2024	C	48,281.00	48,281.00
404109 OD	09/05/2024	09/05/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	11,881.00	36,400.00
404110 OD	09/05/2024	09/05/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	36,400.00	0.00
69078TRN	29/05/2024	29/05/2024	PAGO VENCIMIENTO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 29/05/2024	C	1,043.00	1,043.00
406071 OD	30/05/2024	30/05/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	1,042.57	0.43
406071 OD	30/05/2024	30/05/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	0.43	0.00
69103TRN	31/05/2024	31/05/2024	PAGO VENCIMIENTO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/05/2024	C	443,513.00	443,513.00
69104TRN	31/05/2024	31/05/2024	PAGO VENCIMIENTO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/05/2024	C	126,400.00	569,913.00
				TOTAL		569,913.00
				TOTAL		569,913.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/06/2024 Fecha Hasta: 30/06/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	31/05/2024	31/05/2024	Saldo Inicial	C	569,913.00	569,913.00
406230 OD	03/06/2024	03/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	443,513.00	126,400.00
406617 OD	07/06/2024	07/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	96,508.00	29,892.00
406618 OD	07/06/2024	07/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	2,000.00	27,892.00
406619 OD	07/06/2024	07/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	19,452.00	8,440.00
406620 OD	07/06/2024	07/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	8,440.00	0.00
69209TRN	10/06/2024	10/06/2024	PAGO INTERESES V EMISION DE OBLIGACIONES Fecha Depósito: 10/06/2024	C	35,445.02	35,445.02
69236TRN	11/06/2024	11/06/2024	PAGO 4 PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 11/06/2024	C	250,000.00	285,445.02
406824 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	354.45	285,090.57
406826 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	1,503.33	283,587.24
406827 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	4,846.16	278,741.08
406828 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	10,101.83	268,639.25
406829 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	311.92	268,327.33
406830 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	283.69	268,043.64
406831 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	2,363.39	265,680.25
406833 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	141.78	265,538.47
406834 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	1,112.35	264,426.12
406835 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	35.45	264,390.67
406836 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	212.67	264,178.00
406825 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	7,089.00	257,089.00
407002 OD	11/06/2024	11/06/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #17 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 17	D	7,089.00	250,000.00
407004 OD	12/06/2024	12/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	250,000.00	0.00
69388TRN	18/06/2024	18/06/2024	PAGO VENCIMIENTO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 17/06/2024	C	27,000.00	27,000.00
407421 OD	19/06/2024	19/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	27,000.00	0.00
69393TRN	19/06/2024	19/06/2024	PAGO VENCIMIENTO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 19/06/2024	C	1,000,000.00	1,000,000.00
69414TRN	20/06/2024	20/06/2024	PAGO VENCIMIENTO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 20/06/2024	C	430,000.00	1,430,000.00
407535 OD	20/06/2024	20/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	100,000.00	1,330,000.00
407536 OD	20/06/2024	20/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	900,000.00	430,000.00
407633 OD	21/06/2024	21/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	257,200.00	172,800.00
407634 OD	21/06/2024	21/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	3,000.00	169,800.00

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/06/2024 Fecha Hasta: 30/06/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
407635 OD	21/06/2024	21/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	154,000.00	15,800.00
407636 OD	21/06/2024	21/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	15,800.00	0.00
69447TRN	21/06/2024	21/06/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 21/06/2024	C	13,766.00	13,766.00
69446TRN	21/06/2024	21/06/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 21/06/2024	C	10,000.00	23,766.00
407819 OD	24/06/2024	24/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	10,000.00	13,766.00
407820 OD	24/06/2024	24/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	8,114.00	5,652.00
407821 OD	24/06/2024	24/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	5,652.00	0.00
69505TRN	25/06/2024	25/06/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 25/06/2024	C	163,660.00	163,660.00
69506TRN	25/06/2024	25/06/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 25/06/2024	C	613,600.00	777,260.00
408114 OD	26/06/2024	26/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	70,000.00	707,260.00
408112 OD	26/06/2024	26/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	163,660.00	543,600.00
408113 OD	26/06/2024	26/06/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	543,600.00	0.00
				TOTAL		0.00
				TOTAL		0.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/07/2024 Fecha Hasta: 31/07/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	30/06/2024	30/06/2024	Saldo Inicial	C	0.00	0.00
69610TRN03/07/2024		03/07/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 03/07/2024	C	100,000.00	100,000.00
408895 OD 04/07/2024		04/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	99,954.80	45.20
408895 OD 04/07/2024		04/07/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	45.20	0.00
69671TRN05/07/2024		05/07/2024	PAGO VENCIMIENTO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 05/07/2024	C	150,000.00	150,000.00
409066 OD 08/07/2024		08/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	150,000.00	0.00
69682TRN08/07/2024		08/07/2024	PAGO CAPITAL VI EMISION OBLIGACIONES Fecha Depósito: 08/07/2024	C	833,000.00	833,000.00
69683TRN08/07/2024		08/07/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 08/07/2024	C	460,297.00	1,293,297.00
69684TRN08/07/2024		08/07/2024	PAGO INTERES VI EMISION OBLIGACIONES Fecha Depósito: 08/07/2024	C	141,695.18	1,434,992.18
409474 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,540.25	1,431,451.93
409475 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	1,430,389.85
409476 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,416.10	1,428,973.75
409477 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,717.02	1,427,256.73
409478 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	711.45	1,426,545.28
409479 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	1,424,775.15
409480 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	1,423,005.02
409481 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,540.25	1,419,464.77
409482 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	1,418,402.69
409483 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,770.37	1,414,632.32
409484 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,717.02	1,412,915.30
409485 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	1,411,853.22
409486 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,067.18	1,410,786.04
409487 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	1,409,015.91
409488 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	1,407,953.83
409489 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,540.25	1,404,413.58
409490 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	51,042.08	1,353,371.50
409491 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,770.37	1,349,601.13
409492 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,788.47	1,345,812.66
409493 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	51,042.08	1,294,770.58
409494 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	708.05	1,294,062.53
409495 OD 09/07/2024		09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <-->	D	708.05	1,293,354.48

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/07/2024 Fecha Hasta: 31/07/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO06267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13			
409496 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,422.90	1,291,931.58
409497 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	34,028.05	1,257,903.53
409498 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	85,070.13	1,172,833.40
409499 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	1,171,063.27
409500 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	708.05	1,170,355.22
409501 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,067.18	1,169,288.04
409502 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,557.25	1,165,730.79
409503 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	1,163,960.66
409504 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,540.25	1,160,420.41
409505 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,416.10	1,159,004.31
409506 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,416.10	1,157,588.21
409507 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	460,297.00	697,291.21
409508 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	68,056.10	629,235.11
409509 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,770.37	625,464.74
409510 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,717.02	623,747.72
409511 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	621,977.59
409512 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	708.05	621,269.54
409513 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	619,499.41
409514 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,778.63	617,720.78
409515 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	616,658.70
409516 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	614,888.57
409517 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	708.05	614,180.52
409518 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	82,518.02	531,662.50
409519 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	530,600.42
409520 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,717.02	528,883.40
409521 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,770.37	525,113.03
409522 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,725.27	523,387.76
409523 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <-->	D	1,778.63	521,609.13

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/07/2024 Fecha Hasta: 31/07/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13			
409524 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,540.25	518,068.88
409525 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	708.05	517,360.83
409526 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	516,298.75
409527 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	515,236.67
409528 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,416.10	513,820.57
409529 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	512,050.44
409530 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - J -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> VI DE OBLIGACIONES, Cupon: 13	D	48,734.75	463,315.69
409531 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	462,253.61
409532 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	460,483.48
409533 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	458,713.35
409534 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	457,651.27
409535 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,717.02	455,934.25
409536 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,717.02	454,217.23
409537 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,416.10	452,801.13
409538 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,416.10	451,385.03
409539 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,540.25	447,844.78
409540 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	446,782.70
409541 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	170,140.25	276,642.45
409542 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,770.13	274,872.32
409543 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,770.37	271,101.95
409544 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	181,199.37	89,902.58
409545 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	3,770.37	86,132.21
409546 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	1,062.08	85,070.13
409547 OD	09/07/2024	09/07/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-13 - J-13 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #13 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 13	D	85,070.13	-0.00
69705TRN	09/07/2024	09/07/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 09/07/2024	C	62,000.00	62,000.00
409572 OD	10/07/2024	10/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	16,000.00	46,000.00
409573 OD	10/07/2024	10/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	16,000.00	30,000.00
409574 OD	10/07/2024	10/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	29,986.44	13.56
409574 OD	10/07/2024	10/07/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de	D	13.56	-0.00

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/07/2024 Fecha Hasta: 31/07/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			Vencimiento			
69747TRN	12/07/2024	12/07/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 12/07/2024	C	109,940.00	109,940.00
410017 OD	15/07/2024	15/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	15,273.02	94,666.98
410017 OD	15/07/2024	15/07/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	6.98	94,660.00
410015 OD	15/07/2024	15/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	39,981.72	54,678.28
410016 OD	15/07/2024	15/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	54,635.29	42.99
410015 OD	15/07/2024	15/07/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	18.28	24.71
410016 OD	15/07/2024	15/07/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	24.71	-0.00
69899TRN	23/07/2024	23/07/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 23/07/2024	C	500,000.00	500,000.00
411027 OD	24/07/2024	24/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	500,000.00	-0.00
69962TRN	25/07/2024	25/07/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 25/07/2024	C	355,221.00	355,221.00
411592 OD	29/07/2024	29/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	300,000.00	55,221.00
411593 OD	29/07/2024	29/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	7,300.00	47,921.00
411594 OD	29/07/2024	29/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	47,921.00	-0.00
70044TRN	30/07/2024	30/07/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/07/2024	C	511,441.00	511,441.00
411874 OD	31/07/2024	31/07/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	511,441.00	-0.00
				TOTAL		-0.00
				TOTAL		-0.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/08/2024 Fecha Hasta: 31/08/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	31/07/2024	31/07/2024	Saldo Inicial	C	0.00	0.00
70141TRN	06/08/2024	06/08/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 06/08/2024	C	25,500.00	25,500.00
413518 OD	07/08/2024	07/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	25,488.48	11.52
413518 OD	07/08/2024	07/08/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	11.52	0.00
70262TRN	13/08/2024	13/08/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 13/08/2024	C	429,150.00	429,150.00
413861 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	15,973.00	413,177.00
413862 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	15,973.00	397,204.00
413863 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	84,584.00	312,620.00
413864 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	64,527.00	248,093.00
413865 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	31,946.00	216,147.00
413866 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	15,973.00	200,174.00
413858 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	100,000.00	100,174.00
413859 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	94,174.00	6,000.00
413860 OD	14/08/2024	14/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	6,000.00	0.00
70273TRN	14/08/2024	14/08/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 14/08/2024	C	35,000.00	35,000.00
414112 OD	15/08/2024	15/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	35,000.00	0.00
70288TRN	15/08/2024	15/08/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 15/08/2024	C	1,046,651.00	1,046,651.00
414195 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	30,067.00	1,016,584.00
414196 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	10,908.00	1,005,676.00
414197 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	245,000.00	760,676.00
414198 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	12,025.00	748,651.00
414199 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	21,816.00	726,835.00
414200 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	365,000.00	361,835.00
414201 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	9,992.39	351,842.61
414204 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	8,000.00	343,842.61
414206 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	120,000.00	223,842.61
414201 OD	16/08/2024	16/08/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	7.61	223,835.00
414202 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	27,300.00	196,535.00
414203 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	98,255.00	98,280.00
414205 OD	16/08/2024	16/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	98,280.00	0.00
70328TRN	19/08/2024	19/08/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 19/08/2024	C	1,000,000.00	1,000,000.00
414266 OD	19/08/2024	19/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE	D	690,000.00	310,000.00

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/08/2024 Fecha Hasta: 31/08/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			PAPEL COMERCIAL			
414267 OD 19/08/2024		19/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	310,000.00	0.00
70330TRN19/08/2024		19/08/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 19/08/2024	C	23,000.00	23,000.00
414465 OD 20/08/2024		20/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	22,989.61	10.39
414465 OD 20/08/2024		20/08/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	10.39	0.00
70360TRN21/08/2024		21/08/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 21/08/2024	C	849,050.00	849,050.00
414496 OD 21/08/2024		21/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	47,041.03	802,008.97
414498 OD 21/08/2024		21/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	760,000.00	42,008.97
414498 OD 21/08/2024		21/08/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	8.97	42,000.00
414497 OD 21/08/2024		21/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	42,000.00	0.00
70373TRN21/08/2024		21/08/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 21/08/2024	C	25,000.00	25,000.00
70385TRN22/08/2024		22/08/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 22/08/2024	C	530,400.00	555,400.00
414627 OD 22/08/2024		22/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	25,000.00	530,400.00
414898 OD 23/08/2024		23/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	65,400.00	465,000.00
414899 OD 23/08/2024		23/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	465,000.00	0.00
70437TRN26/08/2024		26/08/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 26/08/2024	C	204,533.00	204,533.00
415295 OD 27/08/2024		27/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	153,433.00	51,100.00
415296 OD 27/08/2024		27/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	51,076.65	23.35
415296 OD 27/08/2024		27/08/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	23.35	0.00
70477TRN28/08/2024		28/08/2024	PAGO VI PAPEL Fecha Depósito: 28/08/2024	C	12,232.00	12,232.00
70478TRN28/08/2024		28/08/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 28/08/2024	C	500,000.00	512,232.00
415628 OD 29/08/2024		29/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	12,226.47	500,005.53
415629 OD 29/08/2024		29/08/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	500,000.00	5.53
415628 OD 29/08/2024		29/08/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	5.53	-0.00
				TOTAL		-0.00
				TOTAL		-0.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/09/2024 Fecha Hasta: 30/09/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	31/08/2024	31/08/2024	Saldo Inicial	C	0.00	0.00
70519TRN	02/09/2024	02/09/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 02/09/2024	C	2,216,510.00	2,216,510.00
70518TRN	02/09/2024	02/09/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 02/09/2024	C	49,093.00	2,265,603.00
415796 OD	02/09/2024	02/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	1,230,000.00	1,035,603.00
415797 OD	02/09/2024	02/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	49,093.00	986,510.00
415798 OD	02/09/2024	02/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	225,101.66	761,408.34
415799 OD	02/09/2024	02/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	61,271.99	700,136.35
415798 OD	02/09/2024	02/09/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	108.34	700,028.01
415799 OD	02/09/2024	02/09/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	28.01	700,000.00
415800 OD	02/09/2024	02/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	700,000.00	0.00
70538TRN	03/09/2024	03/09/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 03/09/2024	C	115,045.00	115,045.00
70539TRN	03/09/2024	03/09/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 03/09/2024	C	171,755.00	286,800.00
416176 OD	03/09/2024	03/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	171,672.38	115,127.62
416177 OD	03/09/2024	03/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	114,989.66	137.96
416176 OD	03/09/2024	03/09/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	82.62	55.34
416177 OD	03/09/2024	03/09/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	55.34	0.00
70646TRN	11/09/2024	11/09/2024	PAGO V EMISION DE OBLIGACION Fecha Depósito: 11/09/2024	C	868,445.02	868,445.02
416918 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	57,905.80	810,539.22
416919 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	36,833.53	773,705.69
416920 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	118,736.58	654,969.11
416921 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	247,506.83	407,462.28
416922 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	7,642.32	399,819.96
416923 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	6,950.69	392,869.27
416924 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	8,684.45	384,184.82
416925 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	3,473.78	380,711.04
416926 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	868.45	379,842.59
416927 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	27,253.92	352,588.67
416928 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	5,210.67	347,378.00
416948 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	166,600.00	180,778.00
416949 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	7,089.00	173,689.00
416950 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	166,600.00	7,089.00
416951 OD	11/09/2024	11/09/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #18 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 18	D	7,089.00	0.00

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/09/2024 Fecha Hasta: 30/09/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
70769TRN20/09/2024		20/09/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 20/09/2024	C	228,100.00	228,100.00
70800TRN23/09/2024		23/09/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 23/09/2024	C	108,740.00	336,840.00
417576 OD 23/09/2024		23/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	11,500.00	325,340.00
417577 OD 23/09/2024		23/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	16,600.00	308,740.00
417578 OD 23/09/2024		23/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	55,000.00	253,740.00
417579 OD 23/09/2024		23/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	145,000.00	108,740.00
70818TRN24/09/2024		24/09/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 24/09/2024	C	314,105.00	422,845.00
417871 OD 24/09/2024		24/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	314,105.00	108,740.00
417872 OD 24/09/2024		24/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	108,740.00	0.00
70907TRN30/09/2024		30/09/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/09/2024	C	600,000.00	600,000.00
418142 OD 30/09/2024		30/09/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	600,000.00	0.00
70925TRN30/09/2024		30/09/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/09/2024	C	52,541.00	52,541.00
70926TRN30/09/2024		30/09/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/09/2024	C	10,000.00	62,541.00
70927TRN30/09/2024		30/09/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/09/2024	C	215,090.00	277,631.00
				TOTAL		277,631.00
				TOTAL		277,631.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/10/2024 Fecha Hasta: 31/10/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	30/09/2024	30/09/2024	Saldo Inicial	C	277,631.00	277,631.00
418525 OD	01/10/2024	01/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	105,000.00	172,631.00
418526 OD	01/10/2024	01/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	52,541.00	120,090.00
418527 OD	01/10/2024	01/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	110,090.00	10,000.00
418528 OD	01/10/2024	01/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	10,000.00	0.00
70977TRN	02/10/2024	02/10/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 02/10/2024	C	302,500.00	302,500.00
418618 OD	02/10/2024	02/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	302,500.00	0.00
70985TRN	02/10/2024	02/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 02/10/2024	C	600,000.00	600,000.00
418642 OD	03/10/2024	03/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	500,000.00	100,000.00
418643 OD	03/10/2024	03/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	99,954.80	45.20
418643 OD	03/10/2024	03/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	45.20	0.00
71009TRN	04/10/2024	04/10/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 04/10/2024	C	430,000.00	430,000.00
418706 OD	04/10/2024	04/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	430,000.00	0.00
71021TRN	04/10/2024	04/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 04/10/2024	C	167,030.00	167,030.00
418803 OD	07/10/2024	07/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	153,430.00	13,600.00
418804 OD	07/10/2024	07/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	13,600.00	0.00
71050TRN	07/10/2024	07/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 07/10/2024	C	8,360.00	8,360.00
419260 OD	08/10/2024	08/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	8,360.00	0.00
71098TRN	08/10/2024	08/10/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 08/10/2024	C	70,000.00	70,000.00
71099TRN	08/10/2024	08/10/2024	PAGO CAPITAL VI EMISION DE OBLIGACIONES Fecha Depósito: 08/10/2024	C	833,000.00	903,000.00
71100TRN	08/10/2024	08/10/2024	PAGO INTERES VI EMISION DE OBLIGACIONES Fecha Depósito: 08/10/2024	C	123,993.91	1,026,993.91
419365 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	1,025,223.78
419366 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	181,199.37	844,024.41
419367 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	85,070.13	758,954.28
419368 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	708.05	758,246.23
419369 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	757,184.15
419370 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,717.02	755,467.13
419371 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	708.05	754,759.08
419372 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,778.63	752,980.45
419373 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	751,210.32
419374 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	51,042.08	700,168.24
419375 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	82,518.02	617,650.22
419376 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <-->	D	1,062.08	616,588.14

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/10/2024 Fecha Hasta: 31/10/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14			
419377 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,778.63	614,809.51
419378 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,770.37	611,039.14
419379 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,725.27	609,313.87
419380 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	170,140.25	439,173.62
419381 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	708.05	438,465.57
419382 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,416.10	437,049.47
419383 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - J -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> VI DE OBLIGACIONES, Cupon: 14	D	47,849.69	389,199.78
419384 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	388,137.70
419385 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	386,367.57
419386 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	51,042.08	335,325.49
419387 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	333,555.36
419388 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,717.02	331,838.34
419389 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	330,776.26
419390 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,717.02	329,059.24
419391 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	327,289.11
419392 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,416.10	325,873.01
419393 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,416.10	324,456.91
419394 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	323,394.83
419395 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,540.25	319,854.58
419396 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	318,084.45
419397 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,770.37	314,314.08
419398 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,770.37	310,543.71
419399 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	309,481.63
419400 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-18 - J-18 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,540.25	305,941.38
419401 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,717.02	304,224.36
419402 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	711.45	303,512.91
419403 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	302,450.83
419404 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <-->	D	1,416.10	301,034.73

Una empresa nobis

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/10/2024 Fecha Hasta: 31/10/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14			
419405 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	299,264.60
419406 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	298,202.52
419407 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	85,070.13	213,132.39
419408 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,540.25	209,592.14
419409 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	208,530.06
419410 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,717.02	206,813.04
419411 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-15 - J-15 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	205,042.91
419412 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,770.37	201,272.54
419413 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,540.25	197,732.29
419414 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,062.08	196,670.21
419415 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,067.18	195,603.03
419416 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,770.37	191,832.66
419417 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,788.47	188,044.19
419418 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	708.05	187,336.14
419419 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	34,028.05	153,308.09
419420 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,422.90	151,885.19
419421 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-16 - J-16 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	150,115.06
419422 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,067.18	149,047.88
419423 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-20 - J-20 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,557.25	145,490.63
419424 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,770.13	143,720.50
419425 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	70,000.00	73,720.50
419426 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-19 - J-19 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	708.05	73,012.45
419427 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	3,540.25	69,472.20
419428 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-17 - J-17 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	1,416.10	68,056.10
419429 OD	09/10/2024	09/10/2024	PAGO de SP2, Desmaterializado, UNICA-14 - J-14 -- O.SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 -- CUPON #14 <--> EMISION POR TITULO SPLIT RF2, Cupon: 14	D	68,056.10	-0.00
71120TRN	10/10/2024	10/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 10/10/2024	C	473,615.00	473,615.00
419478 OD	10/10/2024	10/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	471,575.00	2,040.00
419479 OD	10/10/2024	10/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	2,039.06	0.94
419479 OD	10/10/2024	10/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de	D	0.94	-0.00

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/10/2024 Fecha Hasta: 31/10/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO06267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			Vencimiento			
71125TRN10/10/2024		10/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 10/10/2024	C	296,459.00	296,459.00
419622 OD 14/10/2024		14/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	25,000.00	271,459.00
419624 OD 14/10/2024		14/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	200,000.00	71,459.00
419621 OD 14/10/2024		14/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	40,795.55	30,663.45
419623 OD 14/10/2024		14/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	30,631.15	32.30
419621 OD 14/10/2024		14/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	18.45	13.85
419623 OD 14/10/2024		14/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	13.85	-0.00
71190TRN15/10/2024		15/10/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 15/10/2024	C	25,239.00	25,239.00
420135 OD 16/10/2024		16/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	25,239.00	-0.00
71214TRN16/10/2024		16/10/2024	PAGO IV PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 16/10/2024	C	3,974,761.00	3,974,761.00
420170 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	28,500.00	3,946,261.00
420172 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	14,000.00	3,932,261.00
420173 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	291,224.01	3,641,036.99
420174 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	20,626.72	3,620,410.27
420175 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	35,357.94	3,585,052.33
420176 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	575,716.00	3,009,336.33
420177 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	270,000.00	2,739,336.33
420179 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	52,900.00	2,686,436.33
420180 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	15,000.00	2,671,436.33
420181 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	343,758.80	2,327,677.53
420182 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	35,278.89	2,292,398.64
420183 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	6,098.70	2,286,299.94
420184 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	39,210.12	2,247,089.82
420185 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	7,300.00	2,239,789.82
420186 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	5,030.85	2,234,758.97
420187 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	2,100.00	2,232,658.97
420189 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	230,000.00	2,002,658.97
420190 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	11,470.00	1,991,188.97
420191 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	463,781.00	1,527,407.97
420192 OD 17/10/2024		17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	49,075.00	1,478,332.97

300

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/10/2024 Fecha Hasta: 31/10/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
420193 OD	17/10/2024	17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	18,873.00	1,459,459.97
420195 OD	17/10/2024	17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	17,011.00	1,442,448.97
420173 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	118.99	1,442,329.98
420174 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	13.28	1,442,316.70
420175 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	8.06	1,442,308.64
420181 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	226.20	1,442,082.44
420182 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	6.11	1,442,076.33
420183 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	1.30	1,442,075.03
420184 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	9.88	1,442,065.15
420186 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	13.15	1,442,052.00
420171 OD	17/10/2024	17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	35,925.00	1,406,127.00
420178 OD	17/10/2024	17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	1,043,065.81	363,061.19
420188 OD	17/10/2024	17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	48,204.00	314,857.19
420194 OD	17/10/2024	17/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - B - -- SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688 <--> IV EMISION DE PAPEL COMERCIAL	D	314,089.06	768.13
420178 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	534.19	233.94
420194 OD	17/10/2024	17/10/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	233.94	-0.00
71245TRN	18/10/2024	18/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 18/10/2024	C	28,500.00	28,500.00
71293TRN	21/10/2024	21/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 21/10/2024	C	5,226.00	33,726.00
420427 OD	21/10/2024	21/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	16,000.00	17,726.00
420428 OD	21/10/2024	21/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	12,500.00	5,226.00
420746 OD	22/10/2024	22/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	5,226.00	-0.00
71379TRN	25/10/2024	25/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 25/10/2024	C	142,000.00	142,000.00
421232 OD	28/10/2024	28/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	37,000.00	105,000.00
421233 OD	28/10/2024	28/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	105,000.00	-0.00
71415TRN	28/10/2024	28/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 28/10/2024	C	500,000.00	500,000.00
421661 OD	29/10/2024	29/10/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	500,000.00	-0.00
71464TRN	30/10/2024	30/10/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/10/2024	C	31,100.00	31,100.00
				TOTAL		31,100.00
				TOTAL		31,100.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/11/2024 Fecha Hasta: 30/11/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	31/10/2024	31/10/2024	Saldo Inicial	C	31,100.00	31,100.00
422066 OD	05/11/2024	05/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	5,600.00	25,500.00
422067 OD	05/11/2024	05/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	25,500.00	0.00
71587TRN	08/11/2024	08/11/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 08/11/2024	C	15,000.00	15,000.00
71607TRN	11/11/2024	11/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 11/11/2024	C	77,738.00	92,738.00
422745 OD	11/11/2024	11/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	7,494.55	85,243.45
422746 OD	11/11/2024	11/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	7,494.55	77,748.90
422745 OD	11/11/2024	11/11/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	5.45	77,743.45
422746 OD	11/11/2024	11/11/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	5.45	77,738.00
422907 OD	12/11/2024	12/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	29,663.00	48,075.00
422908 OD	12/11/2024	12/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	48,075.00	0.00
71632TRN	12/11/2024	12/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 12/11/2024	C	26,080.00	26,080.00
422964 OD	13/11/2024	13/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	26,068.21	11.79
422964 OD	13/11/2024	13/11/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	11.79	0.00
71643TRN	13/11/2024	13/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 13/11/2024	C	260,000.00	260,000.00
423033 OD	14/11/2024	14/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	19,990.96	240,009.04
423033 OD	14/11/2024	14/11/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	9.04	240,000.00
423034 OD	14/11/2024	14/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	240,000.00	0.00
71666TRN	14/11/2024	14/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 14/11/2024	C	5,100.00	5,100.00
423215 OD	15/11/2024	15/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	5,100.00	0.00
71681TRN	15/11/2024	15/11/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 15/11/2024	C	900,380.00	900,380.00
71682TRN	15/11/2024	15/11/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 15/11/2024	C	5,200.00	905,580.00
71690TRN	18/11/2024	18/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 18/11/2024	C	520,458.00	1,426,038.00
423323 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	80,000.00	1,346,038.00
423324 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	20,900.00	1,325,138.00
423325 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	50,000.00	1,275,138.00
423326 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	130,000.00	1,145,138.00
423327 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	874,375.00	270,763.00
423328 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	5,102.69	265,660.31
423329 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	240,000.00	25,660.31
423330 OD	18/11/2024	18/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	20,458.00	5,202.31
423328 OD	18/11/2024	18/11/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	2.31	5,200.00
71708TRN	19/11/2024	19/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 19/11/2024	C	760,000.00	765,200.00
71713TRN	19/11/2024	19/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 19/11/2024	C	76,000.00	841,200.00
423500 OD	19/11/2024	19/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	760,000.00	81,200.00
423501 OD	19/11/2024	19/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-	D	5,200.00	76,000.00

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/11/2024 Fecha Hasta: 30/11/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
			INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL			
71726TRN20/11/2024		20/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 20/11/2024	C	165,625.00	241,625.00
423517 OD 20/11/2024		20/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	76,000.00	165,625.00
423526 OD 21/11/2024		21/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	165,625.00	0.00
71773TRN22/11/2024		22/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 22/11/2024	C	100,000.00	100,000.00
423854 OD 25/11/2024		25/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	100,000.00	0.00
71808TRN26/11/2024		26/11/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 26/11/2024	C	20,408.00	20,408.00
424159 OD 27/11/2024		27/11/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	20,398.77	9.23
424159 OD 27/11/2024		27/11/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	9.23	0.00
71852TRN29/11/2024		29/11/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 29/11/2024	C	306,300.00	306,300.00
71859TRN29/11/2024		29/11/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 29/11/2024	C	444,556.00	750,856.00
				TOTAL		750,856.00
				TOTAL		750,856.00

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

303

Cuadro 1
Anexo 2

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/12/2024 Fecha Hasta: 31/12/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
0 SI	30/11/2024	30/11/2024	Saldo Inicial	C	750,856.00	750,856.00
71881TRN	02/12/2024	02/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 02/12/2024	C	10,460.00	761,316.00
424567 OD	02/12/2024	02/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	300,000.00	461,316.00
424568 OD	02/12/2024	02/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	6,300.00	455,016.00
424569 OD	02/12/2024	02/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	444,556.00	10,460.00
71904TRN	03/12/2024	03/12/2024	PAGO V PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 03/12/2024	C	30,448.00	40,908.00
71905TRN	03/12/2024	03/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 03/12/2024	C	300,000.00	340,908.00
424764 OD	03/12/2024	03/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	10,460.00	330,448.00
424872 OD	04/12/2024	04/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	10,000.00	320,448.00
424873 OD	04/12/2024	04/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	300,000.00	20,448.00
424871 OD	04/12/2024	04/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - C - -- SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 <--> V PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	20,438.76	9.24
424871 OD	04/12/2024	04/12/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	9.24	0.00
71924TRN	04/12/2024	04/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 04/12/2024	C	270,815.00	270,815.00
424973 OD	05/12/2024	05/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	214,800.00	56,015.00
424974 OD	05/12/2024	05/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	56,015.00	0.00
71989TRN	06/12/2024	06/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 06/12/2024	C	600,000.00	600,000.00
425130 OD	09/12/2024	09/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	215,000.00	385,000.00
425131 OD	09/12/2024	09/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	300,000.00	85,000.00
425132 OD	09/12/2024	09/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	85,000.00	0.00
72046TRN	10/12/2024	10/12/2024	PAGO INTERES V EMISION DE OBLIGACIONES Fecha Depósito: 10/12/2024	C	17,743.76	17,743.76
72045TRN	10/12/2024	10/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 10/12/2024	C	600,000.00	617,743.76
425321 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	5,056.97	612,686.79
425322 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	556.84	612,129.95
425323 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	17.74	612,112.21
425324 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	70.98	612,041.23
425325 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	142.02	611,899.21
425327 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	150,000.00	461,899.21
425328 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	248.41	461,650.80
425329 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	156.14	461,494.66
425330 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	177.44	461,317.22
425331 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	185,000.00	276,317.22
425332 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	150,000.00	126,317.22

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de

Movimientos de Clientes

Fecha Desde: 01/12/2024 Fecha Hasta: 31/12/2024

rptMovimientosPagos
Fecha: 06/03/2025
Usuario PRO09267
for_iso

MOVIMIENTO	FECHA REGISTRO	FECHA PROCESO	CONCEPTO	CR/DB	VALOR	SALDO
425333 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	106.46	126,210.76
425336 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	504.17	125,706.59
425337 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	2,425.98	123,280.61
425338 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	1,183.11	122,097.50
425326 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	115,000.00	7,097.50
425334 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	3,548.75	3,548.75
425335 OD	11/12/2024	11/12/2024	PAGO de OGG, Desmaterializado, UNICA - H -- SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415 -- CUPON #19 <--> V EMISION DE OBLIGACIONES, Cupon: 19	D	3,548.75	0.00
72332TRN	23/12/2024	23/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 23/12/2024	C	8,570.00	8,570.00
426453 OD	26/12/2024	26/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	8,570.00	0.00
72396TRN	26/12/2024	26/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 26/12/2024	C	11,960.00	11,960.00
72408TRN	27/12/2024	27/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 27/12/2024	C	45,000.00	56,960.00
72431TRN	30/12/2024	30/12/2024	PAGO VI PAPEL COMERCIAL Fecha Depósito: 30/12/2024	C	150,000.00	206,960.00
426777 OD	30/12/2024	30/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	11,954.30	195,005.70
426777 OD	30/12/2024	30/12/2024	Débito por Retencion en la Utilidad por Pago de Vencimiento	D	5.70	195,000.00
427145 OD	31/12/2024	31/12/2024	PAGO de PCI, Desmaterializado, UNICA - D - -- SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 <--> VI PROGRAMA DE PAPEL COMERCIAL	D	45,000.00	150,000.00
				TOTAL		150,000.00
				TOTAL		150,000.00

305

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Cuadro 2

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
CERTIFICACION DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN
Al 31 DE DICIEMBRE

		dic-24
TOTAL ACTIVOS		**86,172,208**
(-) Total Activos con Gravamen		**5,471,032**
Oficina Trade Building	1,372,486	
Inmuebles de Santana Loft	1,894,327	
Parqueos Trade building	115,111	
Inmuebles	26,400	
Grúas	511,750	
Terrenos Ciudad del Mar (Manta)		
Terrenos Samborondón Sotonovo	-	
Terrenos Samborondón Midtown	2,375,473	
Terrenos Karibao		
Depreciacion Acumulada	- 824,516	
(-) Total Activos Diferidos		
(-) Impuestos Diferidos		**567,858**
(-) Total Activos en Litigio		**-**
(-) Impugnaciones Tributarias		**-**
(-) Derechos Fiduciarios del Emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros		**-**
(-) 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		**21,458,593**
		(*)
(-) Inversiones en acciones en cias 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		**282,399**
(-) Total obligaciones en Circulación		**24,621,470**
Emisión de Obligaciones Papel Comercial V	4,000,000	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VI	9,784,470	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VII	5,000,000	
Emisión de OBLIGACIONES V	835,000	
Emisión de OBLIGACIONES VI	5,002,000	
(-) Monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el Emisor haya actuado como Originador		**-**
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el registro especial para valores no inscritos – REVNI		**-**
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social		**-**
Total Activos menos Deducciones		**33,770,856**
80% Activos Libres de Gravamen		**27,016,685**

(*): Valor actualizado frente al valor reportado en portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Felipe Bernal Angel
Time Stamping Security Data

Felipe Bernal
Representante Legal

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Time Stamping Security Data

Alexandra Mancero
Contadora

Cuadro 3
Anexo 2

USO DE FONDOS 5TA EMISION DE OBLIGACIONES 5 MILLONES
PASIVOS 50%

Fecha	Mod.	Comprob.	Detalle	Doc.Original	Nro.Chq.	Cliente/Proveedor	Débitos	Créditos
13/mar/2020 ::	CMTRX	30463	Intereses 4ta emision d obliga	ND000002665		DECEVALE S.A.	-	127,500.00
16/mar/2020 ::	CMTRX	30483	Interes CAR2020026416900	ND000002669		PRODUBANCO	-	15,911.11
23/mar/2020 ::	CMTRX	30642	Capital e Interes 1era Emision	ND000002674		DECEVALE S.A.	-	1,211,328.13
13/abr/2020 ::	CMTRX	31076	Interes CAR2020026416900	ND000002695		PRODUBANCO	-	13,922.22
20/abr/2020 ::	CMTRX	31073	Pago Interes OPER100318086	ND000002693		BANCO INTERNACIONAL	-	35,670.36
29/abr/2020 ::	CMTRX	31183	Intereses 2da emision de oblig	ND000002703		DECEVALE S.A.	-	100,000.00
10/jun/2020 ::	CMTRX	31852	Pago Interes 5ta emision Oblig	ND000002753		DECEVALE S.A.	-	74,375.00
13/jun/2020 ::	CMTRX	31873	Pago Inteses 4ta emision oblig	ND000002754		DECEVALE S.A.	-	127,500.00
16/jun/2020 ::	CMTRX	32056	Pago Interes CAR2020024755400	ND000002769		PRODUBANCO	-	7,461.55
16/jun/2020 ::	CMTRX	32075	Interes CAR2020028624800	ND000002781		PRODUBANCO	-	554.04
17/jun/2020 ::	CMTRX	32057	Interes CAR2020026416900	ND000002770		PRODUBANCO	-	14,916.67
22/jun/2020 ::	CMTRX	32066	Interes 1era emision obligacio	ND000002776		DECEVALE S.A.	-	64,218.75
01/jul/2020 ::	CMTRX	32340	Interes CAR2020024755400	ND000002799		PRODUBANCO	-	2,000.86
01/jul/2020 ::	CMTRX	32340	Interes CAR2020024755400	ND000002799		PRODUBANCO	-	2,000.86
20/jul/2020 ::	PMPAY	32613	Pago inteses OPER100318086	TCINT0002291		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	33,027.01
22/jul/2020 ::	CMTRX	32606	Pago Interes CAR2020026416900	ND000002816		PRODUBANCO	-	15,413.89
30/jul/2020 ::	CMTRX	32722	Pago Interes CAR2020026416900	ND000002820		PRODUBANCO	-	8,452.74
30/jul/2020 ::	CMTRX	32724	Pago Interes CAR2020024755400	ND000002821		PRODUBANCO	-	4,287.55
30/jul/2020 ::	CMTRX	32725	Pago Interes CAR2020028698800	ND000002822		PRODUBANCO	-	649.64
30/jul/2020 ::	CMTRX	32726	Pago Interes CAR2020028830600	ND000002823		PRODUBANCO	-	979.00
03/ago/2020 ::	CMTRX	33063	Interes y capital 2da emision	ND000002842		Decevale	-	516,666.67
12/ago/2020 ::	CMTRX	33406	Pagos intereses 3era emision	ND000002876		Decevale	-	100,000.00
24/ago/2020 ::	PMPAY	33398	PAG.INT.OPER.100323346	TCINT0002381		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	1,761.20
31/ago/2020 ::	CMTRX	33326	Intereses CARBATCH7377437	ND000002863		PRODUBANCO	-	17,351.11
31/ago/2020 ::	CMTRX	33327	Intereses CAR2020024755400	ND000002864		PRODUBANCO	-	6,007.72

Total Justificado	2,501,956.08
50% pasivos	2,500,000.00
Diferencia en exceso	1,956.080

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis
PRONOBIS

USO DE FONDOS 5TA EMISION DE OBLIGACIONES 5 MILLONES
CAPITAL DE TRABAJO 50%

Fecha	Mod.	Comprob.	Detalle	Doc.Original	Nro.Chq.	Cliente/Proveedor	Débitos	Créditos
11/mar/2020 ::	PMCHK	30346	Predio 2020 lote Esmeralda A2	0000000549		MUNICIPIO DE SAMBORONDON	-	9,128.45
11/mar/2020 ::	PMCHK	30363	F/1279; 1280 Asesoria tecnica	TCINT0001973		CONSORCIO NOBIS S.A.	-	29,057.60
13/mar/2020 ::	PMCHK	30442	F/32 Diseño La Esmeralda	TCINT0001981		KEYSTONE-EC S.A.	-	121,920.00
13/mar/2020 ::	PMCHK	30443	F/1429 Asesoria legal	TCINT0001982		MARCELO BODERO & ASOCIADOS C. LTDA.	-	21,336.00
13/mar/2020 ::	PMCHK	30444	F/195 Evaluacion de calidad	TCINT0001983		ROADMAK SOLUTIONS CIA. LTDA.	-	14,732.00
13/mar/2020 ::	PMPAY	30620	Pago 1era nomina Marzo	TCINT0002044		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	44,356.02
27/mar/2020 ::	PMPAY	30737	Pago Impuestos mensuales feb	TCPRO0001439		Servicio de Rentas Internas	-	59,056.56
30/mar/2020 ::	PMPAY	30752	Pago 2da quincena marzo	TCINT0002055		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	59,332.03
13/abr/2020 ::	PMCHK	30905	Abono F/1298; 1299 Asesoria	TCINT0002064		CONSORCIO NOBIS S.A.	-	12,630.85
14/abr/2020 ::	PMPAY	31085	Pago IESS Marzo	TCPRO0001447		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	41,892.11
14/abr/2020 ::	PMPAY	31069	Pago quincena abril	TCINT0002076		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	35,340.24
22/abr/2020 ::	CMTRX	31092	O4024991 Prestamo mutuo	ND000002698		FIDEICOMISO SOHO	-	60,000.00
28/abr/2020 ::	PMPAY	31186	Pago impuestos marzo	TCPRO0001464		Servicio de Rentas Internas	-	13,320.08
29/abr/2020 ::	PMPAY	31224	Pago nomina abril	TCINT0002087		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	40,936.11
30/abr/2020 ::	PMPAY	31212	CM659496363 Cuota 4 regalias	TCPRO0001467		INVERQUIM S.A	-	5,375.20
30/abr/2020 ::	PMPAY	31222	Pago impuestos mensuales	TCPRO0001468		Servicio de Rentas Internas	-	26,423.31
07/may/2020 ::	PMCHK	31297	F/400 Calificacion riesgos	TCPRO0001479		GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.	-	5,080.00
07/may/2020 ::	PMPAY	31331	Pago 1/3 Contribucion societar	TCPRO0001482		Servicio de Rentas Internas	-	10,856.38
11/may/2020 ::	PMPAY	31338	Pago IESS Abril 2020	TCPRO0001483		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	40,262.30
14/may/2020 ::	PMCHK	31387	Saldo F/1298;1299 Asesoria tec	TCINT0002108		CONSORCIO NOBIS S.A.	-	16,212.25
15/may/2020 ::	PMPAY	31412	Pago liquidacion emplado	TCINT0002109		JOHANNA PAREDES AGUILAR	-	12,000.00
15/may/2020 ::	PMPAY	31414	Pago 1era quincena mayo	TCINT0002111		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	31,075.68
18/may/2020 ::	CMTRX	31430	Prestamo Mutuo	ND000002726		FIDEICOMISO SOHO	-	45,000.00
27/may/2020 ::	PMPAY	31614	Pago impuestos mensuales abril	TCPRO0001511		Servicio de Rentas Internas	-	86,114.28
28/may/2020 ::	PMCHK	31565	F/4621 Serv de auditoria	TCPRO0001509		PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL ECUADOR CIA. LTDA.	-	5,459.35
28/may/2020 ::	PMCHK	31566	F/15744 Ases Papel comercial	TCPRO0001510		SILVERCROSS S.A	-	7,620.00
28/may/2020 ::	PMCHK	31564	F/1325; 1326 Asesoria tecnica	TCINT0002119		CONSORCIO NOBIS S.A.	-	14,421.55
28/may/2020 ::	PMPAY	31626	Pago 2da quincena mayo	TCINT0002134		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	35,270.49
02/jun/2020 ::	PMCHK	31668	F/2419 Serv informaticos	TCINT0002140		TECNOBIS S.A.	-	8,128.00
02/jun/2020 ::	PMCHK	31669	F/472; 492 Asistencia tecnica	TCINT0002141		Netshares S.A.	-	7,162.80
03/jun/2020 ::	PMPAY	31870	CM672603456 Cuota 5 regalias	TCPRO0001516		INVERQUIM S.A	-	5,375.20
03/jun/2020 ::	PMCHK	31697	Pago 1.5 por mil de Pronobis	0000000557		M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	-	54,574.40
03/jun/2020 ::	PMPAY	31777	Pago utilidades activos 2019	TCINT0002166		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	22,682.90
03/jun/2020 ::	PMPAY	31778	Pago utilidades cesantes 2019	TCINT0002167		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	9,096.79
03/jun/2020 ::	CMTRX	31780	Inters abril-mayo a Inmomariux	ND000002746		GRANRIO SOCIEDAD ANONIMA CIVIL	-	26,274.55
05/jun/2020 ::	CMTRX	31800	Prestamo mutuo	ND000002751		FIDEICOMISO SOHO	-	410,000.00
06/jul/2020 ::	CMTRX	32342	Prestamo mutuo	ND000002801		FIDEICOMISO SOHO	-	35,000.00
06/jul/2020 ::	CMTRX	32343	Prestamo mutuo	ND000002802		FIDEICOMISO MIDTOWN 100	-	10,000.00
07/jul/2020 ::	CMTRX	32468	Prestam mutuo	ND000002806		FIDEICOMISO INMOBILIARIO KARIB	-	33,000.00
08/jul/2020 ::	PMPAY	32477	Pago contribucion solidaria	TCPRO0001535		Servicio de Rentas Internas	-	11,333.61
10/jul/2020 ::	PMPAY	32481	Pago IESS Junio	TCPRO0001536		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	34,937.26
10/jul/2020 ::	PMCHK	32383	Fact dic y enero serv notarial	TCINT0002255		OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	5,000.70
13/jul/2020 ::	CMTRX	32446	Cuota mes julio - La Esmeralda	ND000002805		Clemente Duran Ballen	-	24,442.46
13/jul/2020 ::	PMPAY	32426	Or04260440 F/1953; 1960 Asesor	TCINT0002266		CONSORCIO NOBIS S.A.	-	14,421.55
14/jul/2020 ::	PMPAY	32471	Pago 1era quincena julio	TCINT0002273		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	28,695.75

Hansen-Holm

Anexo 3

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con la Sexta Emisión de Obligaciones aprobada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906 de fecha 1 de abril del 2021, y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. al amparo de lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).

2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.

3. La Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. No ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.

5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 13 del Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

   Paso 1: Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública;

   Paso 2: Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de obligaciones;

   Paso 3: Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de obligaciones realizada;

   Paso 4: Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de obligaciones; y,

Paso 5: Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

En los numerales siguientes se describen los resultados de los procedimientos antes mencionados relacionados con el proceso de la Sexta Emisión de Obligaciones y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.:

Paso 1: Se verificó el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la escritura de la Sexta Emisión de Obligaciones de clase J por un monto de US$10,000,000, inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el número 2021.G.02.003144 el 5 de abril del 2021 cruza en todas sus características con el Prospecto de Oferta Pública.

b. Que PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. por ser una emisión desmaterializada es el Agente Pagador quien realizará el pago por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. en la cuenta que indique el inversionista.

c. Que la colocación de las obligaciones se realizó con Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

310

d. Que los Obligacionistas cuentan con su representante que es Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

e. Que Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. otorgó la calificación de AAA en diciembre del 2023.

f. Que los pagos de capital e intereses se realizan trimestralmente, tal como se detalla en el Cuadro 1.

g. Cumplimiento obligatorio de los resguardos:

i. Mantener la relación de los activos reales sobre los pasivos en niveles mayor o igual a 1.

			Índice
Total activos reales / Total pasivos	84,894,425 / 70,269,433	=	1.21

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.

ii. No repartir dividendos mientras estén en mora las obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2024, no existen obligaciones en mora; y, no se han repartido dividendos.

iii. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1.25.

Hansen-Holm

			%
Total activos libres de gravamen **(*)**	58,392,326	=	2.37
Total obligación en circulación	24,621,470		

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.25.
(*) Ver Cuadro 2.

Paso 2: Los recursos pagados para la emisión de obligaciones fueron utilizados para financiar capital de trabajo en un 60% y para reestructuración de pasivos con costo en un 40%, los cuales se detallan en el Cuadro 3.

Paso 3: Al 31 de diciembre del 2024, las provisiones de capital e intereses de la obligación son:

Detalle	US$
Monto a corto plazo capital	3,332,000
Monto a largo plazo capital	1,670,000
Intereses provisionados	65,298

Paso 4: La Emisión está respaldada por una garantía general. Al 31 de diciembre del 2024, los activos de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ascienden a US$86,172,208, existen activos gravados por US$5,471,032 activos diferidos por US$567,858, inversiones en acciones y derechos fiduciarios por US$21,740,992 dejando un activo libre de gravamen por US$58,392,326, ver Cuadro 2. El monto de la Emisión colocado en el mercado de valores fue de US$10,000,000 y al 31 de diciembre del 2024 el saldo en el mercado es de US$5,002,000.

311

Paso 5: Las bases de presentación y revelación de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se realizan conforme se establece en la Norma Internacional de Contabilidad 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", y su reconocimiento y valuación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera 9. "Instrumentos Financieros".

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto Y largo plazo con partes relacionadas se presenta en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS del informe de auditoría.

Las partes relacionadas detalladas son de residencia local.

Cuadro 2

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
CERTIFICACION DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN
AI 31 DE DICIEMBRE

		dic-24
TOTAL ACTIVOS		**86,172,208**
(-) Total Activos con Gravamen		**5,471,032**
Oficina Trade Building	1,372,486	
Inmuebles de Santana Loft	1,894,327	
Parqueos Trade building	115,111	
Inmuebles	26,400	
Grúas	511,750	
Terrenos Ciudad del Mar (Manta)		
Terrenos Samborondón Sotonovo	-	
Terrenos Samborondón Midtown	2,375,473	
Terrenos Karibao		
Depreciacion Acumulada	- 824,516	
(-) Total Activos Diferidos		
(-) Impuestos Diferidos		**567,858**
(-) Total Activos en Litigio		-
(-) Impugnaciones Tributarias		-
(-) Derechos Fiduciarios del Emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros		-
(-) 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		**21,458,593** (*)
(-) Inversiones en acciones en cias 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		**282,399**
(-) Total obligaciones en Circulación		**24,621,470**
Emisión de Obligaciones Papel Comercial V	4,000,000	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VI	9,784,470	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VII	5,000,000	
Emisión de OBLIGACIONES V	835,000	
Emisión de OBLIGACIONES VI	5,002,000	
(-) Monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el Emisor haya actuado como Originador		-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el registro especial para valores no inscritos – REVNI		-
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social		-
Total Activos menos Deducciones		**33,770,856**
80% Activos Libres de Gravamen		**27,016,685**

(*): Valor actualizado frente al valor reportado en portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Felipe Bernal Angel
Time Stamping Security Data

Felipe Bernal
Representante Legal

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Time Stamping Security Data

Alexandra Mancero
Contadora

PRONOBIS

USO DE FONDOS 6TA EMISION OBLIGACIONES 10 MILLONES

PASIVOS 40% US$ 4,000,000.00

Cuadro 3
Anexo 3

Fecha	Mod.	Comprob.	Detalle	Doc.Original	Nro.Chq.	Cliente/Proveedor	Débitos	Créditos
13/abr/2021 ::	CMTRX	37879	Pago CAR20200299147000	ND000003376		Produbanco	-	3,362,466.25
13/abr/2021 ::	CMTRX	37880	Cap e Int CAR20200300762001	ND000003377		Produbanco	-	906,877.50
								4,269,343.75

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis
PRONOBIS

PRONOBIS S.A.
USO DE FONDOS 6TA EMISION OBLIGACIONES 10 MILLONES

CAPITAL DE TRABAJO 60% US$ 6,000.000

Cuadro 3
Anexo 3

Fecha	Mod.	Comprob.	Detalle	Doc.Original	Nro.Chq.	Cliente/Proveedor	Débitos	Créditos
28/sep/2021 ::	CMTRX	41500	17507742 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003858		PRESTAMO FIDEICOMISO SANTANA L	-	750,000.00
22/jun/2021 ::	CMTRX	39523	05132771-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003630		PRESTAMO FIDEICOMISO KARIBAO D	-	350,000.00
04/jun/2021 ::	CMTRX	39187	16865800 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003570		APORTES FIDEICOMISO SOTONOVO U	-	297,000.00
28/sep/2021 ::	CMTRX	41498	17507754 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003856		PRESTAMO FIDEICOMISO INMOBILIA	-	250,000.00
28/sep/2021 ::	CMTRX	41499	17507779 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003857		PRESTAMO FIDEICOMISO INMOBILIA	-	250,000.00
21/abr/2021 ::	CMTRX	37886	05048301-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003383		PRESTAMO FIDEICOMISO MIDTOWN	-	170,000.00
13/abr/2021 ::	CMTRX	37715	16587101 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003345		CAPITAL INTERES GRAN RIO INMOM	-	130,820.21
13/ago/2021 ::	CMTRX	40664	17248081 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003742		CAPITAL INTERES GRAN RIO INMOM	-	127,425.84
29/sep/2021 ::	CMTRX	41553	17514620 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003865		CAPITAL INTERES GRANRIO INMOMA	-	126,577.24
04/jun/2021 ::	CMTRX	39211	16865954 DEV MZ/ABR/MY/JN FSF	ND000003577		DEVOLUCION CLIENTES FSF	-	119,517.12
28/abr/2021 ::	CMTRX	38341	16663848 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003407		PRESTAMO FIDEICOMISO KARIBAO D	-	115,000.00
28/abr/2021 ::	CMTRX	38178	05058212-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003398		PRESTAMO FIDEICOMISO INMOBILIA	-	100,000.00
13/may/2021 ::	CMTRX	38668	16746491 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003505		CAPITAL INTERES GRAN RIO INMOM	-	100,000.00
18/jun/2021 ::	CMTRX	39471	16941758 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003608		APORTE FIDEICOMISO SANTA FE	-	99,000.00
26/ago/2021 ::	PMCHK	40856	BRAYMING AVALUO HIPOTEC ANTIC	TCPRO0002111		BRAYMING S.A	-	92,387.24
16/jun/2021 ::	PMPAY	39396	IMPUESTO 1.5 POR MIL	TCPRO0001919		M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	-	74,430.90
15/jun/2021 ::	PMCHK	39342	IMPUESTO 1.5 POR MIL 2021	0039624	0039624	M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	-	73,488.46
15/jul/2021 ::	CMTRX	40057	05155507-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003686		GRANRIO INMOMA	-	70,000.00
11/may/2021 ::	CMTRX	38632	05078633-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003494		PRESTAMO FIDEICOMISO SOHO	-	65,000.00
11/may/2021 ::	CMTRX	38633	05078635-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003495		PRESTAMO FIDEICOMISO MIDTOWN	-	65,000.00
16/abr/2021 ::	PMCHK	37784	SERV SEGURIDAD AÑO 2020	TCINT0002829		Asesoria,Seguridad y Vigilancia Asevig-Liderman Cia. Ltda	-	64,729.65
29/sep/2021 ::	PMCHK	41510	CONTRIBUCION 2020 PRONOBIS	0039632	0039632	SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGI	-	62,341.52
29/jul/2021 ::	PMPAY	40321	05171402-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003242		2DA QUINCENA JULIO	-	61,660.76
29/abr/2021 ::	PMPAY	38329	05060901-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0002957		2DA QUINCENA ABRIL	-	60,832.62
28/may/2021 ::	PMPAY	39024	05103922-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003052		2DA QUINCENA MAYO	-	59,789.92
29/jun/2021 ::	PMPAY	39678	05140735-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003147		2DA QUINCENA JUNIO	-	58,966.76
15/jul/2021 ::	CMTRX	40058	17075626 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003687		CAPITAL INTERES GRANRIO INMOMA	-	58,110.18
30/ago/2021 ::	PMPAY	41063	05196394-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003282		2DA QUINCENA AGOSTO	-	57,040.57
17/jun/2021 ::	CMTRX	39406	16923148 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003602		PRESTAMO FIDEICOMISO MIDTOWN	-	56,000.00
29/sep/2021 ::	PMPAY	41552	05222574-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003333		2DA QUINCENA SEPTIEMBRE	-	54,633.50
14/jul/2021 ::	PMPAY	40053	05156508-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003225		QUINCENA JULIO	-	52,639.65
16/abr/2021 ::	PMCHK	37799	SERV INFORMATICOS 2020	TCINT0002844		TECNOBIS S.A.	-	50,044.42
11/may/2021 ::	CMTRX	38631	05078638-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003493		APORTE FIDEICOMISO SOTONOVO UN	-	50,000.00
09/jul/2021 ::	CMTRX	39898	05152073-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003682		PRESTAMO FIDEICOMISO MIDTOWN 1	-	45,000.00
10/may/2021 ::	PMPAY	38613	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0001881		Servicio de Rentas Internas	-	42,676.36
06/jul/2021 ::	CMTRX	39881	17036670 DEV INTRIAGO M FSL	ND000003677		DEV INTRIAGO ZAMORA FSL	-	41,048.96
28/abr/2021 ::	PMPAY	38468	CM806323395 Laguna Karibao	TCPRO0001877		CRYSTAL LAGGONS B.V.	-	40,000.00
09/jul/2021 ::	CMTRX	39897	05152072-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003681		PRESTAMO FIDEICOMISO SOHO	-	40,000.00
23/ago/2021 ::	CMTRX	40764	17294850 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003746		PRESTAMO FIDEICOMISO MIDTOWN 1	-	40,000.00
10/may/2021 ::	PMPAY	39078	PAGO IESS SCI-BCA Planilla may	TCPRO0001868		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	39,806.99
10/jun/2021 ::	PMPAY	39559	Debitos planillas less junio	TCPRO0001930		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	37,334.25
10/ago/2021 ::	PMPAY	40606	PAGO IESS SCI-BCA CORPORATIVA	TCPRO0002040		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	36,872.46
14/abr/2021 ::	PMPAY	37813	PAGO IESS BANCA EN LINEA	TCPRO0001868		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	36,317.51
12/jul/2021 ::	PMPAY	40079	PAGO IESS SCI-BCA CORPORATIVA	TCPRO0001954		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	35,264.65
15/jun/2021 ::	PMPAY	39492	05124897-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003121		LULI AROSEMENA	-	34,616.39
10/sep/2021 ::	PMPAY	41371	PAGO IESS SCI-BCA CORPORATIVA	TCPRO0002140		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provincial	-	33,978.82
12/abr/2021 ::	PMPAY	37684	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0001862		Servicio de Rentas Internas	-	32,995.01

10/ago/2021	::	PMPAY	40567	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0002036		Servicio de Rentas Internas	- 32,875.04
12/jul/2021	::	PMPAY	39915	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0001943		Servicio de Rentas Internas	- 31,580.21
10/jun/2021	::	PMPAY	39268	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0001895		Servicio de Rentas Internas	- 30,803.06
13/may/2021	::	CMTRX	38667	05082281-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003504		GRAN RIO INMOM	- 29,752.62
17/jun/2021	::	CMTRX	39405	16923129 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003601		PRESTAMO FIDEICOMISO SOHO	- 27,000.00
10/sep/2021	::	PMPAY	41269	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0002139		Servicio de Rentas Internas	- 26,112.01
28/abr/2021	::	PMCHK	38109	PREDIOS PRONOBIS SAMBO 2021	0039622	0039622	MUNICIPIO DE SAMBORONDON	- 25,787.09
23/abr/2021	::	CMTRX	37965	CM804977716 Abono regalias	ND000003390		Duncan Business INC	- 25,000.00
18/jun/2021	::	CMTRX	39470	16941979 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003607		PRESTAMO FIDEICOMISO PARQUEOS	- 25,000.00
23/ago/2021	::	CMTRX	40814	CM850641599 DUNCAN REGALIAS	ND000003754		DUNCAN	- 25,000.00
17/may/2021	::	PMCHK	38681	PREDIO SAMBO CODIGO 21304	00000007		MUNICIPIO DE SAMBORONDON	- 23,866.21
13/may/2021	::	PMCHK	38647	F63 REDISEÑO PLAN URB KARIBAO	TCINT0002989		KEYSTONE-EC S.A.	- 22,187.00
28/jul/2021	::	PMCHK	40173	F68 DISEÑO MASTERPLAN KARIBAO	TCPRO0001980		KEYSTONE-EC S.A.	- 22,187.00
16/abr/2021	::	PMCHK	37798	AUDITORIA 2020 - 2021	TCINT0002843		PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL ECUADOR CIA. LTD	- 20,477.79
16/abr/2021	::	PMCHK	37792	F1084 RECUP CRED TRIB RET 2019	TCINT0002837		GUZHÑAY SALAZAR & ASOCIADOS S.A. GUZHSA	- 20,353.83
14/abr/2021	::	CMTRX	37742	16592951 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003350		PRESTAMO FIDEICOMISO MIDTOWN 1	- 20,000.00
16/abr/2021	::	PMCHK	37783	F6591F6704F6789F6897F7042F7149	TCINT0002828		AKROS CIA. LTDA.	- 19,922.82
11/jun/2021	::	CMTRX	39475	16902348 DEV CLIENTES FSF	ND000003610		DEV CLIENTES SANTA FE	- 19,723.03
25/jun/2021	::	CMTRX	39640	16979299 DEV CLIENTES FSF	ND000003646		DEVOLUCION CLIENTES FSF	- 19,110.55
13/abr/2021	::	CMTRX	38496	16587048 NOBUCAY/SEGURA BETSY	ND000003450		NOBUCAY/BETSY SEGURA	- 18,804.99
18/jun/2021	::	CMTRX	39480	16941864 DEV MORAN JUAN FSL	ND000003612		MORAN SANCHEZ JUAN FSL	- 18,000.00
16/abr/2021	::	PMCHK	37785	ANTICIPO 50%PROD_FOTO_FIDEIC	TCINT0002830		AUSTRIA FILMS AUSFILMS S.A.	- 16,410.93
21/abr/2021	::	CMTRX	37885	05048299-PRONOBIS S.A.-PP-	ND000003382		PRESTAMO FIDEICOMISO SOHO	- 16,000.00
14/abr/2021	::	CMTRX	37741	16592958 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003349		PRESTAMO FIDEICOMISO SOHO	- 15,000.00
16/abr/2021	::	PMCHK	37796	F547 F567 F586 F603 SERV INFOR	TCINT0002841		Netshares S.A.	- 14,219.84
11/ago/2021	::	PMCHK	40581	F1558 F1546 F1547 ASIST TEC	TCPRO0002038		CONSORCIO NOBIS S.A.	- 14,203.04
16/abr/2021	::	PMCHK	37794	MILLAS LATAM PASS 2020	TCINT0002839		LATAM AIRLINES GROUP S.A.	- 13,800.50
16/abr/2021	::	PMCHK	37786	SERV INFORMATICOS DIC-ENE-FEB	TCINT0002831		CENTURYLINKECUADOR S.A	- 13,513.65
15/abr/2021	::	PMCHK	37763	FACTURAS SERV LEGAL	TCINT0002823		OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	- 13,421.80
06/may/2021	::	PMCHK	38508	F1105COMISION 1% FID SOHO	TCINT0002972		ZHINDON MACIAS ROXANA EDITH	- 13,342.09
16/abr/2021	::	PMCHK	37791	F93 ASESORIA EMPRESARIAL	TCINT0002836		FUNDACION NOBIS	- 12,950.00
02/ago/2021	::	CMTRX	40528	17168257 DEV FLORES/PRODUV FSL	ND000003729		FID SANTANA LOFTS DEV CLIENTES	- 12,814.23
20/abr/2021	::	PMCHK	37871	FACT COMMUNITY MANAGER	TCINT0002887		E-CHANNEL S.A.	- 12,429.76
16/abr/2021	::	PMCHK	37795	ARRIENDO LOCAL COMRCIAL 2020	TCINT0002840		INMOBILIARIA DEL SOL S.A. (MOBILSOL)	- 12,428.51
20/may/2021	::	CMTRX	38742	16784343 MORAN JUAN DEV FSL	ND000003525		DEV FSL MORAN SANCHEZ JUAN	- 12,000.00
01/sep/2021	::	PMCHK	41025	F48691 AROSEME SER LEGAL NOTAR	TCPRO0002116		ROGER RAMON AROSEMENA BENITES	- 11,561.77
16/abr/2021	::	PMCHK	37789	#35239 35361 35479 35484 35594	TCINT0002834		EDIFICIO EXECUTIVE CENTER	- 11,549.09
07/may/2021	::	PMPAY	38611	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0001880		Servicio de Rentas Internas	- 10,995.71
08/jun/2021	::	PMPAY	39249	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0001894		Servicio de Rentas Internas	- 10,995.71
07/jul/2021	::	PMPAY	39917	12791440 Cuota 3 contribucion	TCPRO0001944		Servicio de Rentas Internas	- 10,995.13
02/jul/2021	::	PMCHK	39784	F2867 F2881 SERV INFORMATICOS	TCINT0003154		TECNOBIS S.A.	- 10,874.05
27/abr/2021	::	PMCHK	38074	F47430#47431#47432#47245	TCINT0002898		Asesoria,Seguridad y Vigilancia Asevig-Liderman Cia. Ltda	- 10,647.59
17/jun/2021	::	PMPAY	39552	286135020900 PATENTE MUNICIPA	TCPRO0001926		M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	- 10,078.25
18/jun/2021	::	CMTRX	39469	16941910 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003606		PRESTAMO FIDEICOMISO SOHO	- 10,000.00
23/ago/2021	::	CMTRX	40763	17294880 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000003745		PRESTAMO FIDEICOMISO SOHO	- 10,000.00
27/abr/2021	::	PMCHK	38079	FACT SERV NOT NOV-DIC	TCINT0002903		OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	- 9,966.70
25/jun/2021	::	PMCHK	39586	F296 SIST INFORMATICO	TCINT0003141		RECREAMARKETING S.A.	- 9,747.04
16/abr/2021	::	PMCHK	37793	F138 RECU CRED TRIB RET 2019	TCINT0002838		INTEGRO-EC S.A.	- 9,684.53
27/abr/2021	::	PMCHK	38076	F2764F2765F2766F2767	TCINT0002900		TECNOBIS S.A.	- 9,621.09
16/abr/2021	::	PMCHK	37797	EXPENSAS DIC-ENE-FEB	TCINT0002842		EDIFICIOS PARQUEOS PLAZA	- 9,570.33
17/ago/2021	::	PMCHK	40699	F2325; 2425; 2426; 2650	TCPRO0002082		E-CHANNEL S.A.	- 9,527.29
02/jul/2021	::	CMTRX	39906	05146127 COBELLPA FISCHER KLAU	ND000003683		COBELLPA FISCHER KLAUSS	- 9,378.03
04/jun/2021	::	PMCHK	39129	F2800 F2803 SERV INFORMATIC	TCINT0003054		TECNOBIS S.A.	- 9,056.33
29/sep/2021	::	PMCHK	41541	F2952 2953 SIST INF TECNOBIS	TCPRO0002156		TECNOBIS S.A.	- 9,056.33

13/jul/2021	:: PMCHK	39945	F375 F376 SIST INFORMATICO	TCINT0003199	Master - Ware S.A. Maswa	-	8,812.59
25/may/2021	:: PMCHK	38756	F32 CORRETAJE	TCINT0003022	DE BRUS REAL ESTATE S.A.S.	-	8,471.40
12/may/2021	:: PMPAY	38636	PREDIOS MANTA 2021	TCPCF0000008	MUNICIPIO DE MANTA	-	8,438.12
26/may/2021	:: CMTRX	38772	05098209 FLORES JOSE DEV FSL	ND000003536	FLORES PRIESTO JOSE DEV FSL	-	8,425.37
18/jun/2021	:: PMCHK	39422	F2834 SERV INFORMATICO S	TCINT0003102	TECNOBIS S.A.	-	8,068.00
18/ago/2021	:: PMCHK	40709	FC2914 SERV SIST INFORMATICOS	TCPRO0002092	TECNOBIS S.A.	-	8,068.00
02/ago/2021	:: CMTRX	40510	17168451 DEV INTRIAGO ZAMORA	ND000003728	FID FINDIRECT DEV INTRIAGO ZAM	-	8,060.46
07/may/2021	:: PMCHK	38526	F153 ASESORIA TIRBUTARIA	TCINT0002977	INTEGRO-EC S.A.	-	7,756.62
17/ago/2021	:: PMCHK	40693	FC632 BAÑO100BP	TCPRO0002076	ABHOR CORP S.A.	-	7,522.12
07/may/2021	:: CMTRX	38621	05072104 FLORES PRIETO DEV GL	ND000003490	FLORES PRIETO JOSE DEV GL	-	7,429.17
30/jul/2021	:: PMCHK	40239	F195 SERV SIST INFORMATICO	TCINT0003240	NEXTGEN S.A.	-	7,102.87
07/jun/2021	:: PMPAY	39355	05116036- Antc gna Maldonado	TCINT0003092	MALDONADO GONZAGA MARIA ANTONIETA	-	7,003.98
03/sep/2021	:: PMCHK	41126	FVARIAS SER LEGAL NOTARIA	TCINT0003283	OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	6,961.02
16/abr/2021	:: PMCHK	37788	F1400 F1971 AÑO 2020	TCINT0002833	CONSORCIO NOBIS S.A.	-	6,768.83
18/may/2021	:: PMCHK	38703	SERV LEGAL FACT DIC2020	TCINT0003005	OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	6,747.17
19/may/2021	:: PMPAY	38799	05091428 Liq Monroy Jorge	TCINT0003035	MONROY ANDRADE JORGE LUIS	-	6,666.97
14/abr/2021	:: PMCHK	37700	F1495 F1496 SERV PROFESIONAL	TCPRO0001863	CONSORCIO NOBIS S.A.	-	6,639.29
11/may/2021	:: PMCHK	38622	F1508 F1509 SERV REP LEGAL	TCPRO0001882	CONSORCIO NOBIS S.A.	-	6,639.29
13/jul/2021	:: PMPAY	39944	F1532 F1533 SERV TECNICO	TCINT0003198	CONSORCIO NOBIS S.A.	-	6,639.29
10/sep/2021	:: PMCHK	41255	F1564 1570 ASES TEC Y REPLEGAL	TCPRO0002132	CONSORCIO NOBIS S.A.	-	6,639.29
11/jun/2021	:: PMPAY	39478	F 1517 F1518 SERV TECNICO	TCPRO0001921	CONSORCIO NOBIS S.A.	-	6,638.96
09/jul/2021	:: PMCHK	39865	F36 PRODUCCION SOTONOVO	TCINT0003188	AUSTRIA FILMS AUSFILMS S.A.	-	6,564.37
27/ago/2021	:: PMCHK	40947	F37 IMAG REEMB SANTA FE	TCINT0003274	AUSTRIA FILMS AUSFILMS S.A.	-	6,564.37
18/may/2021	:: PMPAY	38715	F385 ESTUDIO DE MERCADO	TCINT0003017	BOLD CONSULTING BOLDCO CIA. LTDA.	-	6,555.25
11/ago/2021	:: PMCHK	40582	HON AVALUOS CRED PACIFICO	TCPRO0002039	MONTENEGRO RIVAS CARLOS JAVIER ANIBAL	-	6,335.79
27/abr/2021	:: PMCHK	38080	F22262 ESTRUCTURA 6TA EMISION	TCINT0002904	SILVERCROSS S.A	-	6,303.12
18/jun/2021	:: PMCHK	39421	F24320 ESTRUCTUR 6TA EMISION	TCINT0003101	SILVERCROSS S.A	-	6,303.12
18/jun/2021	:: PMCHK	39423	F15694 COMPRA LAPTOP	TCINT0003103	PREMIUMTECH S.A.	-	6,290.21
08/jun/2021	:: PMCHK	39214	SERV LEGAL ENE-FEB 2021	TCPRO0001893	OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	6,274.75
27/abr/2021	:: PMPAY	38106	CSH000269956650 S80310	TCINT0002907	INVERQUIM S.A	-	6,225.20
26/may/2021	:: PMPAY	38775	CSH000272258219 S93727	TCINT0003030	INVERQUIM S.A	-	6,225.20
22/jun/2021	:: PMPAY	39516	CSH000274703724 S99974	TCINT0003127	INVERQUIM S.A	-	6,225.20
05/ago/2021	:: PMPAY	40618	CM839531607 TRANSFERENCIA EXTE	TCPRO0002043	INVERQUIM S.A	-	6,225.20
25/ago/2021	:: PMPAY	40654	CM851616527 TRANSFERENCIA EXTE	TCPRO0002110	INVERQUIM S.A	-	6,225.20
24/sep/2021	:: PMPAY	41479	CSH000281187254 S144089	TCINT0003330	INVERQUIM S.A	-	6,225.20
30/jul/2021	:: PMCHK	40240	F48752 SERV SEGURIDAD	TCPRO0001982	Asesoria,Seguridad y Vigilancia Asevig-Liderman Cia. Ltda	-	6,090.45
27/ago/2021	:: PMCHK	40922	F50975 SEGURIDAD	TCINT0003254	Asesoria,Seguridad y Vigilancia Asevig-Liderman Cia. Ltda	-	6,090.45
14/sep/2021	:: PMCHK	41318	F49483 SEGURIDAD	TCINT0003298	Asesoria,Seguridad y Vigilancia Asevig-Liderman Cia. Ltda	-	6,090.45
03/sep/2021	:: PMPAY	41142	1ER ANT XPERTHA JCASTAÑARES	TCPRO0002118	CASTAÑARES MORENO JORGE ALBERTO	-	6,000.00
27/abr/2021	:: PMCHK	38075	F3657F3658F3659F3684	TCINT0002899	Cooperativa de Transporte de Pasajeros en Taxis Mall 9 de J	-	5,682.40
20/abr/2021	:: PMCHK	37874	F626 ASESORIA FINANCIERA	TCINT0002890	AVELLAN MONTJOY MARIA DEL CARMEN	-	5,678.14
02/jul/2021	:: PMCHK	39782	EXPENSA # 35913 #36064 #35960	TCINT0003152	EDIFICIO EXECUTIVE CENTER	-	5,657.73
29/sep/2021	:: PMCHK	41527	F 2517 2605 2606 ECHANNEL MARK	TCPRO0002148	E-CHANNEL S.A.	-	5,573.42
12/ago/2021	:: PMPAY	40685	05184060-PRONOBIS S.A.-PN-	TCINT0003252	QUINCENA AGOSTO	-	45,062.93
18/ago/2021	:: PMCHK	40698	F7557 6TA EMIS OLIG PAP COMER	TCPRO0002081	HONORARIOS POR SERV DE DESMATERIALIZACION PA	-	5,548.51
30/jul/2021	:: PMCHK	40238	F564 ASESORIA FINANCIERA	TCPRO0001981	AROSEMENA NIÑO MARIA DE LOURDES	-	5,528.76
27/ago/2021	:: PMCHK	40934	F564 HON ASESORIA FIN	TCINT0003266	AROSEMENA NIÑO MARIA DE LOURDES	-	5,528.76
07/sep/2021	:: PMCHK	41190	F564 ASESORIA FIN	TCPRO0002120	AROSEMENA NIÑO MARIA DE LOURDES	-	5,528.75
27/ago/2021	:: PMCHK	40935	FVARIAS SER LEGAL NOTARIA	TCINT0003267	OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	5,508.36
14/jul/2021	:: PMCHK	40017	FACT SERV LEGALES	TCINT0003217	OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	5,505.05
16/abr/2021	:: PMCHK	37787	EXPENSAS DIC-ENE-FEB	TCINT0002832	CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR	-	5,492.88
19/ago/2021	:: PMCHK	40712	F87785; 87786 SER LEGAL NOTAR	TCPRO0002095	CHAVEZ ABRIL ANDREA STEPHANY	-	5,484.50
27/abr/2021	:: PMCHK	38133	EXPENSAS MARZO - ABRIL	TCINT0002908	EDIFICIO TRADE BUILDING	-	5,401.23
13/ago/2021	:: PMCHK	40630	SERV LEGAL NOTARIA	TCPRO0002047	OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	5,256.28

22/jun/2021	:: PMCHK	39501	SERV LEGAL MZO 2021	TCPRO0001923	OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	5,249.50
16/abr/2021	:: PMCHK	37800	F7282 SERV INFORMATICO	TCINT0002845	VERA QUINTANA ASOCIADOS CIA. LTDA	-	5,219.99
11/jun/2021	:: PMCHK	39273	F117 AUSPICIO PREMIOS LA VERDE	TCPRO0001898	FUNDACIÓN LATINOAMÉRICA VERDE - LATAMVE	-	5,180.00
18/ago/2021	:: PMCHK	40702	F118 FUND. VERDE-LATAMVE	TCPRO0002085	FUNDACIÓN LATINOAMÉRICA VERDE - LATAMVE	-	5,180.00
27/ago/2021	:: PMCHK	40932	F121 LATAMVE MARKETING	TCINT0003264	FUNDACIÓN LATINOAMÉRICA VERDE - LATAMVE	-	5,180.00
							6,014,490.06

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Hansen-Holm

Anexo 4

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con la Quinta Emisión de Papel Comercial aprobada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464 de fecha 4 de agosto del 2023, y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. al amparo de lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).

2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.

3. La Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. No ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.

5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 13 del Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

   Paso 1: Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública;

   Paso 2: Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de papel comercial;

   Paso 3: Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de papel comercial realizada;

   Paso 4: Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de papel comercial; y,

Hansen-Holm

Paso 5: Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

En los numerales siguientes se describen los resultados de los procedimientos antes mencionados relacionados con el proceso de la Quinta Emisión de Papel Comercial y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.:

Paso 1: Se verificó el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la escritura de la Quinta Emisión de Papel Comercial de clase C por un monto de US$4,000,000, inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el número 2023.G.02.003801 el 8 de agosto del 2023 cruza en todas sus características con el Prospecto de Oferta Pública.

b. Que PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. por ser una emisión desmaterializada es el Agente Pagador quien realizará el pago por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. en la cuenta que indique el inversionista.

c. Que la colocación de las obligaciones se realizó con Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

d. Que los Obligacionistas cuentan con su representante que es Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

e. Que Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. otorgó la calificación de AAA en diciembre del 2024.

f. Que los pagos de capital e intereses se realizan hasta la fecha del vencimiento, tal como se detalla en el Cuadro 1.

g. Cumplimiento obligatorio de los resguardos:

i. Mantener la relación de los activos reales sobre los pasivos en niveles mayor o igual a 1.

			Índice
Total activos reales / Total pasivos	84,894,425 / 70,269,433	=	1.21

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.

ii. No repartir dividendos mientras estén en mora las obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2024, no existen obligaciones en mora; y, no se han repartido dividendos.

Hansen-Holm

iii. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1.25.

			%
Total activos libres de gravamen (*)	58,392,326	=	2.37
Total obligación en circulación	24,621,470		

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.25.
(*) Ver Cuadro 2.

Paso 2: Los recursos pagados para la emisión de papel comercial fueron utilizados para financiar capital de trabajo y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras, los cuales se detallan en el Cuadro 3.

Paso 3: Al 31 de diciembre del 2024, las provisiones de capital e intereses de la obligación son:

Detalle	US$
Monto a corto plazo capital	4,000,000

Paso 4: La Emisión está respaldada por una garantía general. Al 31 de diciembre del 2024, los activos de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ascienden a US$86,172,208, existen activos gravados por US$5,471,032 activos diferidos por US$567,858, inversiones en acciones y derechos fiduciarios por US$21,740,992 dejando un activo libre de gravamen por US$58,392,326, ver Cuadro 2. El monto de la Emisión colocado en el mercado de valores fue de US$4,000,000 y al 31 de diciembre del 2024 el saldo en el mercado es de US$4,000,000.

320

Paso 5: Las bases de presentación y revelación de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se realizan conforme se establece en la Norma Internacional de Contabilidad 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", y su reconocimiento y valuación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera 9. "Instrumentos Financieros".

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto Y largo plazo con partes relacionadas se presenta en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS del informe de auditoría.

Las partes relacionadas detalladas son de residencia local.

Cuadro 2

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
CERTIFICACION DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN
Al 31 DE DICIEMBRE

			dic-24
TOTAL ACTIVOS			**86,172,208**
(-) Total Activos con Gravamen			**5,471,032**
Oficina Trade Building		1,372,486	
Inmuebles de Santana Loft		1,894,327	
Parqueos Trade building		115,111	
Inmuebles		26,400	
Grúas		511,750	
Terrenos Ciudad del Mar (Manta)			
Terrenos Samborondón Sotonovo		-	
Terrenos Samborondón Midtown		2,375,473	
Terrenos Karibao			
Depreciacion Acumulada	-	824,516	
(-) Total Activos Diferidos			
(-) Impuestos Diferidos			**567,858**
(-) Total Activos en Litigio			-
(-) Impugnaciones Tributarias			-
(-) Derechos Fiduciarios del Emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros			-
(-) 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			**21,458,593**
(-) Inversiones en acciones en cias 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			**282,399** (*)
(-) Total obligaciones en Circulación			**24,621,470**
Emisión de Obligaciones Papel Comercial V		4,000,000	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VI		9,784,470	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VII		5,000,000	
Emisión de OBLIGACIONES V		835,000	
Emisión de OBLIGACIONES VI		5,002,000	
(-) Monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el Emisor haya actuado como Originador			-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el registro especial para valores no inscritos – REVNI			-
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social			-
Total Activos menos Deducciones			**33,770,856**
80% Activos Libres de Gravamen			**27,016,685**

(*): Valor actualizado frente al valor reportado en portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Felipe Bernal Angel
Time Stamping Security Data

Felipe Bernal
Representante Legal

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Time Stamping Security Data

Alexandra Mancero
Contadora

Cuadro 3
Anexo 4

PRONOBIS

USO DE FONDOS 5TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL 4 MILLONES
31 DE AGOSTO DE 2023

						Saldo por Justificar			3,056,487.00
Fecha	Mod.	Comprob.	Detalle	Doc.Original	Nro.Chq.	Cliente/Proveedor	Débitos	Créditos	
14/ago/2023 ::	CMTRX	59638	21071026 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006277		DECEVALE CAPITAL 3ERA EMISION	-	416,666.63	
16/ago/2023 ::	CMTRX	59692	3873323-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006296		INMOMARIUXI C.A.	-	205,802.76	
24/ago/2023 ::	CMTRX	59924	PAGO PRINCIPAL CREDITO 1000008	ND000006304		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	155,571.72	
25/ago/2023 ::	PMCHK	59954	INMOMARIUXI F/ 17941	TCPRO0003184		INMOMARIUXI C.A.	-	118,752.81	
24/ago/2023 ::	CMTRX	59923	PAGO INTERESES CREDITO 1000008	ND000006303		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	96,348.42	
25/ago/2023 ::	CMTRX	60051	3919178-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006309		PRESTAMO FIDEICOMISO SOTONOVO	-	85,000.00	
10/ago/2023 ::	PMPAY	60312	Pago de Impuestos Pronobis	TCINT0005952		Servicio de Rentas Internas	-	84,096.32	
31/ago/2023 ::	CMTRX	60191	3952586 Prestamos Fideicomisos	ND000006325		Fideicomiso Sotonovo Uno	-	80,000.00	
10/ago/2023 ::	CMTRX	59645	3821035-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006285		PRESTAMO FIDEICOMISO INMOBILIA	-	67,000.00	
16/ago/2023 ::	CMTRX	59693	3873017-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006297		PRESTAMO FIDEICOMISO INMOBILIA	-	65,000.00	
14/ago/2023 ::	CMTRX	59803	CAR20200033089400 PAGO INT	ND000006299		Produbanco	-	55,751.11	
30/ago/2023 ::	PMPAY	60169	3947324-PROMOTORES INMO-PNO	TCINT0005937		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	54,867.53	
30/ago/2023 ::	PMPAY	60468	Anticipo por canje PCR	TCINT0005961		COYEPSA COYEPSASOLUTION S.A.	-	47,000.00	
15/ago/2023 ::	PMPAY	60295	Pago ona nomina agosto	TCINT0005948		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	41,485.50	
10/ago/2023 ::	PMPAY	60271	Planillas IESS Julio	TCPRO0003187		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provi	-	35,464.89	
23/ago/2023 ::	CMTRX	59883	3906410-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006302		PRESTAMO FIDEICOMISO SOTONOVO	-	33,000.00	
29/ago/2023 ::	PMCHK	60102	SEGUROS EQUIN. F/14659	TCINT0005919		SEGUROS EQUINOCCIAL S.A.	-	30,816.58	
18/ago/2023 ::	PMCHK	59755	COYEPSA JULIO F/ 502	TCINT0005877		COYEPSA COYEPSASOLUTION S.A.	-	29,189.00	
10/ago/2023 ::	PMPAY	59718	COBROS SECTOR PUBLICO	TCPRO0003162		Servicio de Rentas Internas	-	28,026.86	
18/ago/2023 ::	PMCHK	59752	CAJAMARCA 6858 6859 6860 7099	TCINT0005874		CAJAMARCA PROTECTIVE SERVICES C. LTDA. CAJAPRC	-	24,522.07	
25/ago/2023 ::	PMCHK	59955	MAQUI F/246	TCPRO0003185		MAQUI-RENTAL S.A.S	-	22,503.14	
15/ago/2023 ::	PMCHK	59678	MAQUI RENTAL F/237 JUL	TCINT0005860		MAQUI-RENTAL S.A.S	-	22,153.17	
04/ago/2023 ::	CMTRX	59636	21035319 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006275		PRESTAMO FIDEICOMISO INMOBILIA	-	15,000.00	
18/ago/2023 ::	PMCHK	59770	WULFBI JUN F/1445	TCINT0005892		WULFBI S.A.	-	13,088.20	
30/ago/2023 ::	CMTRX	60273	Pago Interes CAR20200033009200	ND000006339		Banco Produbanco	-	13,066.67	
29/ago/2023 ::	PMCHK	60101	SEGDEFENSA F/1065 1073	TCINT0005918		SEGDEFENSA CIA. LTDA.	-	10,876.31	
15/ago/2023 ::	PMCHK	59687	SEGDEFENSA F/1054 1058	TCINT0005867		SEGDEFENSA CIA. LTDA.	-	10,822.24	
29/ago/2023 ::	PMCHK	60104	Cheques automáticos	TCINT0005921	TCINT0005921	TECNOBIS S.A.	-	9,886.82	
14/ago/2023 ::	CMTRX	59637	21070979 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006276		DECEVALE INTERES 3ERA EMISION	-	8,333.33	
23/ago/2023 ::	CMTRX	60052	3906419 Prestamo Fideicomiso	ND000006310		Fideicomiso Inm Karibao LK2	-	8,000.00	
29/ago/2023 ::	PMCHK	60106	VERA QUINTANA F/9228 9201	TCINT0005923		VERA QUINTANA ASOCIADOS CIA. LTDA	-	7,989.62	
25/ago/2023 ::	PMCHK	59956	WULFBI I. GOYA F/1524	TCINT0005903		WULFBI S.A.	-	7,649.21	
23/ago/2023 ::	PMCHK	59908	OLGA BALDEON F/ MAYO	TCPRO0003177		OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	7,322.80	
21/ago/2023 ::	CMTRX	59774	21107970 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006298		PRESTAMO FIDEICOMISO SOTONOVO	-	7,000.00	
30/ago/2023 ::	PMPAY	60160	3947419-PROMOTORES INMO-PNO	TCINT0005934		BERNAL ANGEL FELIPE	-	6,914.55	
08/ago/2023 ::	PMCHK	59477	MASTER WARE F/0653	TCINT0005810		Master - Ware S.A. Maswa	-	6,572.25	
25/ago/2023 ::	PMCHK	59950	BUPA AGO F/3301	TCINT0005900		BUPA ECUADOR SOCIEDAD ANONIMA COMPAÑIA DE	-	6,175.73	
16/ago/2023 ::	PMCHK	59686	OLGA BALDEON 167 168 Y 170-179	TCINT0005868		OLGA VERÓNICA BALDEÓN MARTÍNEZ	-	6,092.14	
18/ago/2023 ::	PMCHK	59762	MOELLER G. LINCE 608 618-623	TCINT0005884		MOELLER, GOMEZ-LINCE & CIA.LTDA.	-	5,831.18	
01/ago/2023 ::	PMPAY	60270	Planilla prestamos quirografar	TCPRO0003186		Instituto Ecuatoriano Seguridad Social Direccion Provi	-	5,681.99	
15/ago/2023 ::	PMCHK	59674	LIOBSA F/954-957 966 967 985	TCINT0005859		MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE OBRAS S.A. LIOBSA	-	5,291.93	
29/ago/2023 ::	PMCHK	60091	COM. ALYERI F/212	TCINT0005908		COMERCIAL ALYERI S. A.	-	5,178.65	
28/ago/2023 ::	CMTRX	60055	21153724 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006311		PRESTAMO FIDEICOMISO PARQUEOS	-	5,000.00	
03/ago/2023 ::	CMTRX	59644	3797942-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006283		PRESTAMO FIDEICOMISO PARQUEOS	-	5,000.00	
23/ago/2023 ::	CMTRX	59882	3906428-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006301		PRESTAMO FIDEICOMISO CABAI	-	5,000.00	
						Total Justificado		1,980,792.13	
						MONTO PENDIENTE DE JUSTIFICAR		1,075,694.87	

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Una empresa nobis
PRONOBIS

PRONOBIS

USO DE FONDOS 5TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL 4 MILLONES
30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Cuadro 3
Anexo 4

Saldo por Justificar Agosto	1,075,694.87
Saldo por Justificar Septiembre	943,513.00
Total por Justificar	2,019,207.87

Fecha	Mod.	Comprob.	Detalle	Doc.Original	Nro.Chq.	Cliente/Proveedor	Débitos	Créditos
07/sep/2023 ::	CMTRX	60754	21228540 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006518		DECEVALE INTERES 5TA EMISION O	-	70,847.52
07/sep/2023 ::	CMTRX	60755	21228523 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006519		DECEVALE CAPITAL 5TA EMISION O	-	833,000.00
08/sep/2023 ::	CMTRX	61284	21241178 - P4029694 Mac Cuesta	ND000006561		Encargo Fiduciario	-	149,131.26
11/sep/2023 ::	CMTRX	61200	CAR2020033089400 INTERESES	ND000006551		BANCO PRODUBANCO	-	48,782.22
13/sep/2023 ::	CMTRX	60757	21255764 PAGO DE SERVICIOS VAR	ND000006521		DECEVALE CAPITAL 4TA EMISION O	-	500,000.00
11/sep/2023 ::	PMPAY	61317	IMPTOS MENSUALES SRI	TCINT0006084		Servicio de Rentas Internas	-	56,076.23
13/sep/2023 ::	CMTRX	60773	4030284-PROMOTORES INMO-PPV	ND000006532		PRESTAMO FIDEICOMISO INMOBILIA	-	65,000.00
14/sep/2023 ::	CMTRX	61014	4031776 Prestamo Fideicomiso	ND000006541		Fid. Acqua Gardens Uno	-	8,000.00
25/sep/2023 ::	CMTRX	61334	SPLQS3470 - Vencimiento 4to PC	ND000006589		Decevale S.A.	-	100,000.00
28/sep/2023 ::	PMCHK	61031	INMOMARIUXI F/18104	TCINT0006059		INMOMARIUXI C.A.	-	69,650.05
28/sep/2023 ::	PMCHK	61042	WULFBI F/1652 1619	TCINT0006067		WULFBI S.A.	-	44,920.02
28/sep/2023 ::	PMPAY	61077	4105210-PROMOTORES INMO-PNO	TCINT0006072		TRUJILLO PAREDES MARIA SALOME	-	31,343.27
28/sep/2023 ::	PMPAY	61078	4116461-PROMOTORES INMO-PNO	TCINT0006073		BANCO INTERNACIONAL S.A	-	51,368.71
						Total Justificado		2,028,119.28
						SALDO A FAVOR		(8,911.41)

FELIPE BERNAL ANGEL
REPRESENTANTE LEGAL

ALEXANDRA MANCERO
CONTADOR

Hansen-Holm

Anexo 5

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con la Sexta Emisión de Papel Comercial aprobada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473 de fecha 12 de marzo del 2024, y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. al amparo de lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).

2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.

3. La Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. No ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.

5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 13 del Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

   Paso 1: Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública;

   Paso 2: Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de papel comercial;

   Paso 3: Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de papel comercial realizada;

   Paso 4: Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de papel comercial; y,

Paso 5: Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas; y,

En los numerales siguientes se describen los resultados de los procedimientos antes mencionados relacionados con el proceso de la Sexta Emisión de Papel Comercial y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.:

Paso 1: Se verificó el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la escritura de la Sexta Emisión de Papel Comercial de clase D por un monto de US$10,000,000, inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el número 2024.G.02.003992 el 15 de marzo del 2024 cruza en todas sus características con el Prospecto de Oferta Pública.

b. Que PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. por ser una emisión desmaterializada es el Agente Pagador quien realizará el pago por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. en la cuenta que indique el inversionista.

c. Que la colocación de las obligaciones se realizó con Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

d. Que los Obligacionistas cuentan con su representante que es Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

e. Que Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. otorgó la calificación de AAA en diciembre del 2024.

f. Que los pagos de capital e intereses se realizan hasta la fecha del vencimiento, tal como se detalla en el Cuadro 1.

g. Cumplimiento obligatorio de los resguardos:

i. Mantener la relación de los activos reales sobre los pasivos en niveles mayor o igual a 1.

			Índice
Total activos reales / Total pasivos	84,894,425 / 70,269,433	=	1.21

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.

ii. No repartir dividendos mientras estén en mora las obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2024, no existen obligaciones en mora; y, no se han repartido dividendos.

iii. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1.25.

			%
Total activos libres de gravamen (*)	58,392,326	=	2.37
Total obligación en circulación	24,621,470		

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.25.
(*) Ver Cuadro 2.

Paso 2: Los recursos pagados para la emisión de papel comercial fueron utilizados para financiar capital de trabajo y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras, los cuales se detallan en el Cuadro 3.

Paso 3: Al 31 de diciembre del 2024, las provisiones de capital e intereses de la obligación son:

Detalle	US$
Monto a corto plazo capital	9,784,470

Paso 4: La Emisión está respaldada por una garantía general. Al 31 de diciembre del 2024, los activos de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ascienden a US$86,172,208, existen activos gravados por US$5,471,032 activos diferidos por US$567,858, inversiones en acciones y derechos fiduciarios por US$21,740,992 dejando un activo libre de gravamen por US$58,392,326, ver Cuadro 2. El monto de la Emisión colocado en el mercado de valores fue de US$10,000,000 y al 31 de diciembre del 2024 el saldo en el mercado es de US$9,784,470.

326

Paso 5: Las bases de presentación y revelación de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se realizan conforme se establece en la Norma Internacional de Contabilidad 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", y su reconocimiento y valuación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera 9. "Instrumentos Financieros".

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto Y largo plazo con partes relacionadas se presenta en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS del informe de auditoría.

Las partes relacionadas detalladas son de residencia local.

Cuadro 2

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
CERTIFICACION DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN
Al 31 DE DICIEMBRE

		dic-24
TOTAL ACTIVOS		**86,172,208**
(-) Total Activos con Gravamen		**5,471,032**
Oficina Trade Building	1,372,486	
Inmuebles de Santana Loft	1,894,327	
Parqueos Trade building	115,111	
Inmuebles	26,400	
Grúas	511,750	
Terrenos Ciudad del Mar (Manta)		
Terrenos Samborondón Sotonovo	-	
Terrenos Samborondón Midtown	2,375,473	
Terrenos Karibao		
Depreciacion Acumulada	- 824,516	
(-) Total Activos Diferidos		
(-) Impuestos Diferidos		**567,858**
(-) Total Activos en Litigio		**-**
(-) Impugnaciones Tributarias		**-**
(-) Derechos Fiduciarios del Emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros		**-**
(-) 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		**21,458,593**
		(*)
(-) Inversiones en acciones en cías 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		**282,399**
(-) Total obligaciones en Circulación		**24,621,470**
Emisión de Obligaciones Papel Comercial V	4,000,000	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VI	9,784,470	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VII	5,000,000	
Emisión de OBLIGACIONES V	835,000	
Emisión de OBLIGACIONES VI	5,002,000	
(-) Monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el Emisor haya actuado como Originador		**-**
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el registro especial para valores no inscritos – REVNI		**-**
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social		**-**
Total Activos menos Deducciones		**33,770,856**
80% Activos Libres de Gravamen		**27,016,685**

(*): Valor actualizado frente al valor reportado en portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Felipe Bernal Angel
Time Stamping Security Data
Felipe Bernal
Representante Legal

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Time Stamping Security Data
Alexandra Mancero
Contadora

Cuadro 3
Anexo 5

PRONOBIS

USO DE FONDOS 6TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
31 DE MARZO DE 2024

Monto Colocado 6TO PAPEL COMERCIAL	2.058.365,00
Total por Justificar	2.058.365,00

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
08/mar/2024 ::	22524760	DECEVALE	VENC.5TA EMISION DE OBLIGACIONES- C	833.000,00	ND000007970	08/mar./2024	
11/mar/2024 ::	CAR2020033089400	BANCO PRODUBANCO	PAGO DE INTERES	59.733,33	ND000008155	11/mar./2024	
12/mar/2024 ::	3513	BANCO PACIFICO	PAGO DE INTERES	26.559,00	ND000008095	12/mar./2024	
14/mar/2024 ::	22574324	DECEVALE	VENC. 4TA EMISION DE OBLIGACIONES C	510.625,00	ND000007973	14/mar./2024	
27/mar/2024 ::	CAR2020033009200	BANCO PRODUBANCO	PAGO DE INTERES	13.950,00	ND000008151	27/mar./2024	
28/mar/2024 ::	22694441	FIDEICOMISO KARIBA(	PRESTAMO A FIDEICOMISO	180.000,00	ND000008169	28/mar/2024 ::	

Total Justificado	1.623.867,33
SALDO POR JUSTIFICAR	434.497,67

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

Una empresa nobis
PRONOBIS

PRONOBIS

USO DE FONDOS 6TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
30 DE ABRIL DE 2024

SALDO POR JUSTIFICAR	434.497,67
Monto Colocado 6TO PAPEL COMERCIAL	2.509.439,00
Total por Justificar	2.943.936,67

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
25/mar/2024 ::	1176873409	PRESTAMO FIDEICOMISO PARQUEO CDR	PRESTAMO A FIDEICOMISO	28.500,00	ND000008077	25/mar/2024 ::	
28/mar/2024 ::	14503 - 00014502	PROVEEDORES VARIOS	PROVEEDORES EPC	68.801,87	TCPRO0003277 - TCPRO0003278	26/mar/2024 ::	
28/mar/2024 ::	14521	CAJAMARCA PROTECTIVE	PAGO FACTURAS F/68 69 73	23.592,65	TCPRO0003295	27/mar/2024 ::	
28/mar/2024 ::	1177963283	FIDEICOMISO SOTONOVO UNO	PRESTAMO A FIDEICOMISO	100.000,00	ND000008146	28/mar/2024 ::	
28/mar/2024 ::	5166104	EMPLEADOS	PAGO DE 2DA QUINCENA MARZO	49.441,15	TCINT0007021	31/mar/2024 ::	
28/mar/2024 ::	5169648	FIDEICOMISO CABAI	PRESTAMO A FIDEICOMISO	5.000,00	ND000008163	28/mar/2024 ::	
02/abr/2024 ::	1179114751	FIDEICOMISO SOTONOVO DOS	APORTE A FIDEICOMISO	20.000,00	ND000008203	02/abr/2024 ::	
02/abr/2024 ::	1179138686	FIDEICOMISO SOTONOVO UNO	PRESTAMO A FIDEICOMISO	131.000,00	ND000008205	02/abr/2024 ::	
02/abr/2024 ::	1179138693	FIDEICOMISO 100 BUSINESS PLAZA	PRESTAMO A FIDEICOMISO	70.000,00	ND000008204	02/abr/2024 ::	
03/abr/2024 ::	00014553 -00014552	PROVEEDORES VARIOS	PROVEEDORES EPC	79.440,20	TCPRO0003311 -TCPRO0003312	02/abr/2024 ::	
08/abr/2024 ::	1181537073	DECEVALE	PAGOCAPITAL VI EMISION DE OBLIGACIO	833.000,00	ND000008206	08/abr/2024 ::	
08/abr/2024 ::	1181537162	DECEVALE	PAGO INTERES VI EMISION DE OBLIGACI	159.396,27	ND000008207	08/abr/2024 ::	
08/abr/2024 ::	CAR2020033089400	PRODUBANCO	PAGO DE INTERES	52.266,67	ND000008208	08/abr/2024 ::	
09/abr/2024 ::	1182084974	FIDEICOMISO INMOBILIARIO KARIBAO LK2	PRESTAMO A FIDEICOMISO	20.000,00	ND000008210	09/abr/2024 ::	
10/abr/2024 ::	19699725	FIDEICOMISO CABAI	PRESTAMO A FIDEICOMISO	20.000,00	ND000008209	09/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	5261659	EMPLEADOS	PAGO DE UTILIDADES	42.234,35	TCINT0007035	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	19713674	INVEREADY SA	PAGO IMPUESTO A LA RENTA	117.215,00	TCPRO0003385	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	00014624 - 00014627 - 000146	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES EPC	76.002,26	TCPRO0003333 -TCPRO0003334 -TCPRO0003335	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	00014643 - 00014642 - 000146	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	12.787,96	TCPRO0003336 -TCPRO0003337 - TCPRO0003338 - TCPRO0003339 - TCPRO0003340 - TCPRO0003341 -	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	00014635 - 00014633 - 000146	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	13.087,69	TCPRO0003346 - TCPRO0003347 - TCPRO0003348 - TCPRO0003349 - TCPRO0003350 - TCPRO0003351 -	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	00014650 - 00014649	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	17.416,97	TCPRO0003353 - TCPRO0003354	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	14646	OLGA BALDEON	PAGO FACTS SEPTIEMBRE	10.981,88	TCPRO0003345	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	14652	WULFBI S.A.	PAGO FACTS 1677-1831	9.590,99	TCPRO0003356	12/abr/2024 ::	
12/abr/2024 ::	5262063	EMPLEADOS	PAGO DE 1ERA QUINCENA ABRIL	43.732,92	TCINT0007034	12/abr/2024 ::	

16/abr/2024 ::	19718702	DINERS CLUB	PAGO DINERS CLUB	3.072,33	TCPRO0003448	15/abr/2024 ::	
16/abr/2024 ::	19718702	DINERS CLUB	PAGO VISA TITANIUM	8.342,30	TCPRO0003449	15/abr/2024 ::	
19/abr/2024 ::	19731606	FIDEICOMISO INM KARIBAO LAGUNA	PRESTAMO A FIDEICOMISO	20.000,00	ND000008289	22/abr/2024 ::	
19/abr/2024 ::	00014678 - 00014676 - 000146	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES EPC	37.947,88	TCPRO0003357 - TCPRO0003358 - TCPRO0003359 - TCPRO0003360	17/abr/2024 ::	
19/abr/2024 ::	00014668 - 00014669 - 00014	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	64.619,39	TCPRO0003361 - TCPRO0003362 - TCPRO0003363 - TCPRO0003364 - TCPRO0003365 - TCPRO0003366 - TCPRO0003367 - TCPRO0003368 - TCPRO0003369 - TCPRO0003370 - TCPRO0003371 -TCPRO0003372 - TCPRO0003373 - TCPRO0003374 - TCPRO0003375 - TCPRO0003376 -	17/abr/2024 ::	
23/abr/2024 ::	19737741	FIDEICOMISO KARIBAO DOS	PRESTAMO A FIDEICOMISO	25.000,00	ND000006290	22/abr/2024 ::	
24/abr/2024 ::	19742233	FIDEICOMISO KARIBAO DOS	PRESTAMO A FIDEICOMISO	35.000,00	ND000008291	23/abr/2024 ::	
25/abr/2024 ::	14708	HIDROSOLUCION S.A.	PAGO FAC 2542	38.886,42	TCPRO0003386	24/abr/2024 ::	
25/abr/2024 ::	00014697 - 00014695 - 000146	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	34.540,97	TCPRO0003395 - TCPRO0003396 - TCPRO0003397 - TCPRO0003398 - TCPRO0003399 - TCPRO0003400 - TCPRO0003401 - TCPRO0003402 -	24/abr/2024 ::	
26/abr/2024 ::	CAR20200330092000	PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERES	41.115,50	ND000008321	26/abr/2024 ::	
29/abr/2024 ::	19757777	FIDEICOMISO INM KARIBAO LAGUNA	PRESTAMO A FIDEICOMISO	225.000,00	ND000008316	27/abr/2024 ::	
29/abr/2024 ::	5351053	EMPLEADOS	PAGO DE 2DA QUINCENA ABRIL	54.621,41	TCINT0007051	29/abr/2024 ::	

Total Justificado	2.591.635,03
SALDO POR JUSTIFICAR	352.301,64

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

PRONOBIS

USO DE FONDOS 6TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
31 DE MAYO DE 2024

SALDO POR JUSTIFICAR	352.301,64
Monto Colocado 6TO PAPEL COMERCIAL	4.207.456,00
Total por Justificar	4.559.757,64

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
02/may/2024 ::	22990103	OLGA BALDEON	PAGO FACTS SEP Y MAR	4.704,93	TCPRO0003415	01/may/2024 ::	
02/may/2024 ::	22990100	PROVEEDORES VARIOS	PROVEEDORES EPC	40.637,85	TCPRO0003413-TCPRO0003414	01/may/2024 ::	
02/may/2024 ::	22990094	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	30.245,44	TCPRO0003416-TCPRO0003417-TCPRO0003418-TCPRO0003419-TCPRO0003420-TCPRO0003421-TCPRO0003422-TCPRO0003423-TCPRO0003424-TCPRO0003425-TCPRO0003426-TCPRO0003427-TCPRO0003428-TCPRO0003429-TCPRO0003430-TCPRO0003431-TCPRO0003432-TCPRO0003433-TCPRO0003434	01/may/2024 ::	
02/may/2024 ::	22997557	DECEVALE S.A.	PAGO CAPITAL IV PAPEL COMERCIAL	22.000,00	ND000008500	01/may/2024 ::	
02/may/2024 ::	22993110	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	4.411,75	TCPRO0003435-TCPRO0003436-TCPRO0003437-TCPRO0003438	01/may/2024 ::	
02/may/2024 ::	22997650	FIDEICOMISO 100 BP	PRESTAMO A FIDEICOMISO	150.000,00	ND000008496	06/may/2024 ::	
06/may/2024 ::	23013933	DECEVALE S.A.	PAGO IV PAPEL COMERCIAL	61.100,00	ND000008501-ND000008502	06/may/2024 ::	
07/may/2024 ::	23020462	DECEVALE S.A.	PAGO IV PAPEL COMERCIAL	48.281,00	ND000008503-ND000008504	07/may/2024 ::	
06/may/2024 ::	22998162	FIDEICOMISO BARI	PRESTAMO A FIDEICOMISO	389.000,00	ND000008497	06/may/2024 ::	
07/may/2024 ::	23031123	FIDEICOMISO IMB KARIBAO LK2	PRESTAMO A FIDEICOMISO	5.000,00	ND000008498	07/may/2024 ::	
08/may/2024 ::	CAR2020033089400	PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERES	165.117,48	ND000008505	08/may/2024 ::	
13/may/2024 ::	23063231	FIDEICOMISO CABAI	PRESTAMO A FIDEICOMISO	5.000,00	ND000008515	13/may/2024 ::	
13/may/2024 ::	23074845	ISABA	ANTICIPO A PROVEEDOR	40.000,00	TCPRO0003455	10/may/2024 ::	
13/may/2024 ::	23074854	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	48.671,07	TCPRO0003456-TCPRO0003457-TCPRO0003458-TCPRO0003459-TCPRO0003460-TCPRO0003461-TCPRO0003462-TCPRO0003463-TCPRO0003464-TCPRO0003465-TCPRO0003466-TCPRO0003467-TCPRO0003468-TCPRO0003469-TCPRO0003470-TCPRO0003471-TCPRO0003472-TCPRO0003473-TCPRO0003474-TCPRO0003475-TCPRO0003476-TCPRO0003477-TCPRO0003478-TCPRO0003479	10/may/2024 ::	
13/may/2024 ::	23079471	DINERS CLUB DEL ECUADOR	PAGO TARJETA VISA TITANIUM	12.065,07	TCPRO0003482	13/may/2024 ::	
13/may/2024 ::	23079666	DINERS CLUB DEL ECUADOR	PAGO TARJETA DINERS	4.296,73	TCPRO0003483	13/may/2024 ::	
14/may/2024 ::	5448138	EMPLEADOS	PRIMERA QUINCENA MAYO	51.722,04	TCINT0007070	14/may/2024 ::	
14/may/2024 ::	23098260	MOELLER GOMEZLINCE	PAGO DE FACTS 1626-1678-1679-	12.281,50	TCPRO0003487	14/may/2024 ::	

14/may/2024 ::	23098384	OPENTECNOLOGY	ANTICIPO 50% FAC 1081	2.211,35	TCPRO0003486	14/may/2024 ::	
16/may/2024 ::	23112695	FIDEICOMISO IMB KARIBAO LK2	PRESTAMO A FIDEICOMISO	10.000,00	ND000008542	16/may/2024 ::	
16/may/2024 ::	23113255	ISABA	PAGO SALDO PENDIENTE	43.625,36	TCPRO0003512	15/may/2024 ::	
16/may/2024 ::	23113237	OLGA BALDEON	PAGO FACTS SEP	7.610,18	TCPRO0003509	15/may/2024 ::	
16/may/2024 ::	23113231	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	9.236,58	TCPRO0003510-TCPRO0003511	15/may/2024 ::	
16/may/2024 ::	23113068	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A EXPENSAS	4.938,83	TCPRO0003488-TCPRO0003489-TCPRO0003490-TCPRO0003492-TCPRO0003493	15/may/2024 ::	
16/may/2024 ::	23113111	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	42.363,13	TCPRO0003494-TCPRO0003495-TCPRO0003496-TCPRO0003497-TCPRO0003498-TCPRO0003499-TCPRO0003500-TCPRO0003501-TCPRO0003502-TCPRO0003503-TCPRO0003504-TCPRO0003505-TCPRO0003506-TCPRO0003507-TCPRO0003508	15/may/2024 ::	
20/may/2024 ::	23138141	CONSTRUCTORA CONSTRUDIPRO	ANTICIPO A PROVEEDOR	38.656,23	TCPRO0003537	20/may/2024 ::	
17/may/2024 ::	23129886	CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL	PAGO FACTS	3.523,84	TCPRO0003514	17/may/2024 ::	
17/may/2024 ::	23128545	ORMEGADA	ANTICIPO A PROVEEDOR	2.500,00	TCPRO0003517	17/may/2024 ::	
21/may/2024 ::	23145398	INVEREADY S.A.	PAGO DE IVA	36.398,20	TCPRO0003536	21/may/2024 ::	
23/may/2024 ::	23166347	OLGA BALDEON	PAGO FACTS	5.794,82	TCPRO0003521	22/may/2024 ::	
23/may/2024 ::	23166353	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	40.796,53	TCPRO0003522-TCPRO0003523-TCPRO0003524-TCPRO0003525-TCPRO0003526-TCPRO0003527-TCPRO0003529-TCPRO0003530-TCPRO0003531-TCPRO0003532-TCPRO0003533-TCPRO0003534	22/may/2024 ::	
23/may/2024 ::	724812-00	RUMIÑAHUI	PAGO CAP E INT	79.248,86	ND000008653	23/may/2024 ::	
27/may/2024 ::	CAR2020033009200	PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERES	41.115,50	ND000008629	27/may/2024 ::	
28/may/2024 ::	23197399	ESTUDIO JURIDICO PANDZIC ASOCIADOS	PAGO FACS 827 -718	2.724,58	TCPRO0003528	22/may/2024 ::	
29/may/2024 ::	23206151	DECEVALE S.A.	PAGO V PAPEL COMERCIAL	1.043,00	ND000008706	28/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	23216235	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	39.223,67	TCPRO0003544-TCPRO0003545-TCPRO0003546-TCPRO0003547-TCPRO0003548-TCPRO0003549-TCPRO0003550-TCPRO0003551-TCPRO0003552-TCPRO0003553-TCPRO0003554-TCPRO0003555-TCPRO0003556-TCPRO0003557-TCPRO0003558-TCPRO0003559-TCPRO0003560-TCPRO0003561-TCPRO0003562-TCPRO0003563-TCPRO0003564-TCPRO0003565	29/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	23215862	PROVEEDORES VARIOS	PROVEEDORES EPC	39.817,49	TCPRO0003540-TCPRO0003541-TCPRO0003542-TCPRO0003543	29/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	23222374	DECEVALE S.A.	PAGO VENCIMIENTO IV PAPEL COMERCIA	126.400,00	ND000008714	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	23222305	DECEVALE S.A.	PAGO VENCIMIENTO V PAPEL COMERCIA	443.513,00	ND000008715	30/may/2024 ::	
31/may/2024 ::	23225461	FIDEICOMISO IMB KARIBAO LAGUNA	PRESTAMO A FIDEICOMISO	1.301.000,00	ND000008714	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	23221799	FIDEICOMISO IMB KARIBAO	PRESTAMO A FIDEICOMISO	90.000,00	ND000008716	30/may/2024 ::	

30/may/2024 ::	23227840	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A EXPENSAS	3.527,37	TCPRO0003567-TCPRO0003568	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	5546974	EMPLEADOS	SEGUNDA QUINCENA MAYO	58.354,47	TCINT0007093	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	5546724	BERNAL ANGEL FELIPE	SEGUNDA QUINCENA MAYO	7.190,77	TCINT0007091	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	5546749	RODRIGUEZ COKA JUAN	SEGUNDA QUINCENA MAYO	4.750,00	TCINT0007089	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	5546767	AGUILERA MOYANO DENISSE	SEGUNDA QUINCENA MAYO	1.610,00	TCINT0007088	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	5546797	BOZANO SUBIA ALFREDO	SEGUNDA QUINCENA MAYO	3.500,00	TCINT0007092	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	5546845	RICAURTE CEDEÑO MARIA	SEGUNDA QUINCENA MAYO	2.146,00	TCINT0007090	30/may/2024 ::	
30/may/2024 ::	5518009	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	7.754,90	TINTAQ0000071-TINTAQ0000072-TINTAQ0000073-TINTAQ0000074-TINTAQ0000075-TINTAQ0000076-TINTAQ0000077-TINTAQ0000078-TINTAQ0000079-TINTAQ0000080	30/may/2024 ::	

Total Justificado	3.595.109,52
SALDO POR JUSTIFICAR	964.648,12

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

PRONOBIS

USO DE FONDOS 6TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
30 DE JUNIO DE 2024

SALDO POR JUSTIFICAR	964,648.12
Monto Colocado 6TO PAPEL COMERCIAL	2,233,310.00
Total por Justificar	3,197,958.12

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
05/jun/2024 ::	23268426	SKYCORPSA S.A.	PAGO FAC 625- 626	$ 48,976.24	TCPRO0003578	04/jun/2024 ::	
05/jun/2024 ::	23286467	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	$ 40,886.06	TCPRO0003585 - TCPRO0003586 - TCPRO0003587 - TCPRO0003588 - TCPRO0003589 - TCPRO0003590 - TCPRO0003591 - TCPRO0003592 - TCPRO0003593 - TCPRO0003594 - TCPRO0003595 - TCPRO0003596 -	05/jun/2024 ::	
05/jun/2024 ::	23286474	PROVEEDORES VARIOS	PROVEEDORES EPC	$ 46,070.41	TCPRO0003581 - TCPRO0003582 - TCPRO0003583	05/jun/2024 ::	
05/jun/2024 ::	23286476	OLGA BALDEON	FACTS OCTUBRE- NOVIEMBRE	$ 6,194.58	TCPRO0003584	05/jun/2024 ::	
06/jun/2024 ::	23290855	VILLAFUERTE BETANCOURT JUAN	FACS 320 - 325	$ 1,804.50	TCPRO0003601	06/jun/2024 ::	
07/jun/2024 ::	23297305	DINERS CLUB	DINERS CLUB ECUADOR	$ 8,396.09	TCPRO0003604	06/jun/2024 ::	
07/jun/2024 ::	23297362	DINERS CLUB	VISA TITANIUM	$ 6,833.37	TCPRO0003605	06/jun/2024 ::	
10/jun/2024 ::	23308860	DECEVALE S.A	INTERES V EMISION DE OBLIGACIONES	$ 35,445.02	ND000008837	11/jun/2024 ::	
07/jun/2024 ::	23310044	AMAZUL S.A.S	FAC 82	$ 1,522.50	TCPRO0003607	07/jun/2024 ::	
07/jun/2024 ::	23311628	FID INM KARIBAO RESORT	PRESTAMO	$ 12,000.00	ND000008840	07/jun/2024 ::	
10/jun/2024 ::	23321605	FUNDACION NOBIS	PAGO DE FAC 298	$ 6,387.17	TCPRO0003608	10/jun/2024 ::	
11/jun/2024 ::	23329414	MOELLER, GOMEZLINCE CIA	FACS 1747 1748 1749	$ 8,221.50	TCPRO0003609	11/jun/2024 ::	
11/jun/2024 ::	23329512	FIDEICOMISO SOTONOVO UNO	PRESTAMO	$ 20,000.00	ND000008833	11/jun/2024 ::	
11/jun/2024 ::	23329529	FID INMOBILIARIO KARIBAO LK2	PRESTAMO	$ 5,000.00	ND000008834	11/jun/2024 ::	
12/jun/2024 ::	23329574	FID INMOBILIARIO KARIBAO LAGUNA	PRESTAMO	$ 60,000.00	ND000008835	11/jun/2024 ::	
12/jun/2024 ::	23334712	FID INM KARIBAO RESORT	PRESTAMO	$ 10,000.00	ND000008872	12/jun/2024 ::	
13/jun/2024 ::	23340458	FID INMOBILIARIO KARIBAO LAGUNA	PRESTAMO	$ 118,000.00	ND000008871	12/jun/2024 ::	
12/jun/2024 ::	23347867	PROVEEDORES VARIOS	PAGO EXPENSAS	$ 8,554.56	TCPRO0003612 - TCPRO0003613 - TCPRO0003614 - TCPRO0003615 -	12/jun/2024 ::	
12/jun/2024 ::	23347877	OLGA BALDEON	FACTS VARIAS	$ 7,347.08	TCPRO0003620	12/jun/2024 ::	
13/jun/2024 ::	23347890	PROVEEDORES VARIOS	PROVEEDORES EPC	$ 58,007.91	TCPRO0003634 - TCPRO0003635	12/jun/2024 ::	
12/jun/2024 ::	23347901	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	$ 35,806.59	TCPRO0003621 - TCPRO0003622 - TCPRO0003623 - TCPRO0003624 - TCPRO0003625 - TCPRO0003626 - TCPRO0003627 - TCPRO0003628 -	12/jun/2024 ::	
12/jun/2024 ::	23347912	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	$ 11,341.53	TCPRO0003632 - TCPRO0003633	12/jun/2024 ::	
12/jun/2024 ::	23348209	DECEVALE	FACS 287 311 682	$ 5,900.39	TCPRO0003636	12/jun/2024 ::	
17/jun/2024 ::	23381773	INVEREADY S.A.	N/C IMPUESTOS MENSUALES	$ 63,110.10	TCPRO0003637	17/jun/2024 ::	

19/jun/2024 ::	23391582	DECEVALE S.A	VENCIMIENTO VI PAPEL COMERCIAL	$ 1,000,000.00	ND000008897	18/jun/2024 ::	
20/jun/2024 ::	23405674	OLGA BALDEON	FACTS VARIAS	$ 8,015.36	TCPRO0003639	19/jun/2024 ::	
20/jun/2024 ::	23405693	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	$ 31,878.26	TCPRO0003640 -TCPRO0003641 - TCPRO0003642 -TCPRO0003643 - TCPRO0003644 -TCPRO0003645 - TCPRO0003646 -TCPRO0003647 - TCPRO0003648 - TCPRO0003649 -	19/jun/2024 ::	
20/jun/2024 ::	23408775	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	$ 7,169.64	TCPRO0003654 - TCPRO0003655 - TCPRO000365	19/jun/2024 ::	
21/jun/2024 ::	23421205	FIDEICOMISO SOTONOVO UNO	PRESTAMO	$ 100,000.00	ND000008955	21/jun/2024 ::	
27/jun/2024 ::	23460833	PROVEEDORES VARIOS	PROVEEDORES EPC	$ 63,389.34	TCPRO0003667 - TCPRO0003668 - TCPRO000366	26/jun/2024 ::	
11/jun/2024 ::	23329615	FIDEICOMISO CABAI	PRESTAMO	$ 5,000.00	ND000008836	11/jun/2024 ::	
25/jun/2024 ::	23438672	DECEVALE S.A	VENCIMIENTO VI PAPEL COMERCIAL	$ 163,660.00	ND000008965	24/jun/2024 ::	
25/jun/2024 ::	23449682	FIDEICOMISO SOTONOVO UNO	FACTURAS VARIAS	$ 3,428.43	ND000009054	26/jun/2024 ::	
26/jun/2024 ::	23450176	INMOMARIUXI	FAC 049	$ 70,345.90	TCPRO0003660	25/jun/2024 ::	
25/jun/2024 ::	CAR2020033009200	PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERES	$ 41,115.50	ND000008966	25/jun/2024 ::	
13/jun/2024 ::	5642847	COLABORADORES	PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	$ 43,846.23	TCINT0007099	13/jun/2024 ::	
13/jun/2024 ::	5642884	JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ	QUINCENA - HONORARIOS	$ 3,800.00	TCINT0007100	13/jun/2024 ::	
13/jun/2024 ::	5642899	BOZANO SUBIA ALFREDO ANDRES	QUINCENA - HONORARIOS	$ 2,800.00	TCINT0007101	13/jun/2024 ::	
13/jun/2024 ::	5643010	RICAURTE CEDEÑO MARIA DENISSE	QUINCENA - HONORARIOS	$ 1,184.00	TCINT0007102	13/jun/2024 ::	
28/jun/2024 ::	5730788	COLABORADORES	SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	$ 60,032.75	TCINT0007114	28/jun/2024 ::	
28/jun/2024 ::	5730793	FELIPE BERNAL ANGEL	HONORARIOS	$ 7,190.76	TCINT0007109	28/jun/2024 ::	
28/jun/2024 ::	5730801	JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ	HONORARIOS	$ 4,750.00	TCINT0007110	28/jun/2024 ::	
28/jun/2024 ::	5730806	BOZANO SUBIA ALFREDO ANDRES	HONORARIOS	$ 3,500.00	TCINT0007112	28/jun/2024 ::	
28/jun/2024 ::	5730809	AGUILERA MOYANO DENISSE ANDREA	HONORARIOS	$ 1,610.00	TCINT0007111	28/jun/2024 ::	
28/jun/2024 ::	5730811	RICAURTE CEDEÑO MARIA DENISSE	HONORARIOS	$ 2,146.00	TCINT0007113	28/jun/2024 ::	
28/jun/2024 ::	5737179	GOYA FILIAN ILIANA REBECA	SUELDO	$ 1,448.30	TCINT0007115	30/jun/2024 ::	

Total Justificado	2,252,116.07
SALDO POR JUSTIFICAR	945,842.05

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

Una empresa nobis
PRONOBIS

PRONOBIS

USO DE FONDOS 6TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
31 DE DICIEMBRE DE 2024

Monto Colocado 6TO PAPEL COMERCIAL	2,087,575.00
Total por Justificar	2,087,575.00

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
02/dic/2024 ::	24736183	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	10,460.00	ND000010835	02/dic/2024 ::	
03/dic/2024 ::	24736214	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	300,000.00	ND000010837	02/dic/2024 ::	
03/dic/2024 ::	24876483	FID INM KARIBAO RESORT	CAPITAL DE TRABAJO	12,000.00	ND000010840	03/dic/2024 ::	
04/dic/2024 ::	24736218	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	270,815.00	ND000010838	03/dic/2024 ::	
04/dic/2024 ::	24874138	DINERS CLUB	TARJETA TITANIUM CONSUMOS	4,609.48	TCPRO0004321	03/dic/2024 ::	
04/dic/2024 ::	24874506	DINERS CLUB	TARJETA DINERS CONSUMOS	18,875.31	TCPRO0004322	03/dic/2024 ::	
04/dic/2024 ::	CAR2020033089400	PRODUBANCO	PAGO CAPITAL E INTERES	164,332.56	ND000010899	04/dic/2024 ::	
06/dic/2024 ::	24736260	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	600,000.00	ND000010839	06/dic/2024 ::	
10/dic/2024 ::	24927621	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	600,000.00	ND000010890	09/dic/2024 ::	
23/dic/2024 ::	24927638	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	8,570.00	ND000011003	23/dic/2024 ::	
23/dic/2024 ::	CAR2020033009200	PRODUBANCO	PAGO CAPITAL E INTERES	41,391.31	ND000011026	23/dic/2024 ::	
26/dic/2024 ::	24927720	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	11,960.00	ND000011004	26/dic/2024 ::	
26/dic/2024 ::	24927724	DECEVALE	PAGO VI PAPEL COMERCIAL	45,000.00	ND000011014	27/dic/2024 ::	

Total Justificado	2,088,013.66
SALDO A FAVOR	438.66

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

Hansen-Holm

Anexo 6

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con la Séptima Emisión de Papel Comercial aprobada mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00013947de fecha 2 de octubre del 2024, y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. al amparo de lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en el Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).

2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.

3. La Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.

4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administración de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. No ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.

5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 13 del Libro II, Título XIX, Capítulo I, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

   Paso 1: Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública;

   Paso 2: Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de papel comercial;

   Paso 3: Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de papel comercial realizada;

   Paso 4: Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de papel comercial; y,

Paso 5: Opinión respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas; y,

En los numerales siguientes se describen los resultados de los procedimientos antes mencionados relacionados con el proceso de la Séptima Emisión de Papel Comercial y el contenido mínimo del informe de auditoría externa de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.:

Paso 1: Se verificó el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la escritura de la Séptima Emisión de Papel Comercial de clase E por un monto de US$5,000,000, inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el número 2024.G.02.003992 el 3 de octubre del 2024 cruza en todas sus características con el Prospecto de Oferta Pública.

b. Que PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. por ser una emisión desmaterializada es el Agente Pagador quien realizará el pago por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A. en la cuenta que indique el inversionista.

c. Que la colocación de las obligaciones se realizó con Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

d. Que los Obligacionistas cuentan con su representante que es Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

e. Que Calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating S.A. otorgó la calificación de AAA en diciembre del 2024.

f. Que los pagos de capital e intereses se realizan hasta la fecha del vencimiento, tal como se detalla en el Cuadro 1.

g. Cumplimiento obligatorio de los resguardos:

i. Mantener la relación de los activos reales sobre los pasivos en niveles mayor o igual a 1.

			Índice
Total activos reales / Total pasivos	84,894,425 / 70,269,433	=	1.21

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.

ii. No repartir dividendos mientras estén en mora las obligaciones.

Al 31 de diciembre del 2024, no existen obligaciones en mora; y, no se han repartido dividendos.

iii. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación mayor o igual a 1.25.

Hansen-Holm

			%
Total activos libres de gravamen **(*)**	58,392,326	=	2.37
Total obligación en circulación	24,621,470		

Al 31 de diciembre del 2024, se mantiene la relación mayor a 1.25.
(*) Ver Cuadro 2.

Paso 2: Los recursos pagados para la emisión de papel comercial fueron utilizados para financiar capital de trabajo y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras, los cuales se detallan en el Cuadro 3.

Paso 3: Al 31 de diciembre del 2024, las provisiones de capital e intereses de la obligación son:

Detalle	US$
Monto a corto plazo capital	5,000,000

Paso 4: La Emisión está respaldada por una garantía general. Al 31 de diciembre del 2024, los activos de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ascienden a US$86,172,208, existen activos gravados por US$5,471,032 activos diferidos por US$567,858, inversiones en acciones y derechos fiduciarios por US$21,740,992 dejando un activo libre de gravamen por US$58,392,326, ver Cuadro 2. El monto de la Emisión colocado en el mercado de valores fue de US$5,000,000 y al 31 de diciembre del 2024 el saldo en el mercado es de US$5,000,000.

339

Paso 5: Las bases de presentación y revelación de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas se realizan conforme se establece en la Norma Internacional de Contabilidad 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", y su reconocimiento y valuación conforme a la Norma Internacional de Información Financiera 9. "Instrumentos Financieros".

Al 31 de diciembre del 2024, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto Y largo plazo con partes relacionadas se presenta en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS del informe de auditoría.

Las partes relacionadas detalladas son de residencia local.

Cuadro 2

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
CERTIFICACION DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN
Al 31 DE DICIEMBRE

		dic-24
TOTAL ACTIVOS		**86,172,208**
(-) Total Activos con Gravamen		**5,471,032**
Oficina Trade Building	1,372,486	
Inmuebles de Santana Loft	1,894,327	
Parqueos Trade building	115,111	
Inmuebles	26,400	
Grúas	511,750	
Terrenos Ciudad del Mar (Manta)		
Terrenos Samborondón Sotonovo	-	
Terrenos Samborondón Midtown	2,375,473	
Terrenos Karibao		
Depreciacion Acumulada	- 824,516	
(-) Total Activos Diferidos		
(-) Impuestos Diferidos		**567,858**
(-) Total Activos en Litigio		**-**
(-) Impugnaciones Tributarias		**-**
(-) Derechos Fiduciarios del Emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros		**-**
(-) 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		**21,458,593**
(-) Inversiones en acciones en cias 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		**282,399 (*)**
(-) Total obligaciones en Circulación		**24,621,470**
Emisión de Obligaciones Papel Comercial V	4,000,000	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VI	9,784,470	
Emisión de Obligaciones Papel Comercial VII	5,000,000	
Emisión de OBLIGACIONES V	835,000	
Emisión de OBLIGACIONES VI	5,002,000	
(-) Monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el Emisor haya actuado como Originador		**-**
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el registro especial para valores no inscritos – REVNI		**-**
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social		**-**
Total Activos menos Deducciones		**33,770,856**
80% Activos Libres de Gravamen		**27,016,685**

(*): Valor actualizado frente al valor reportado en portal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Felipe Bernal Angel
Time Stamping Security Data
Felipe Bernal
Representante Legal

Alexandra Janeth Mancero Aguas
Time Stamping Security Data
Alexandra Mancero
Contadora

Cuadro 3
Anexo 6

PRONOBIS

USO DE FONDOS 7TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
31 DE OCTUBRE DE 2024

Monto Colocado 7TO PAPEL COMERCIAL	5,000,000.00
Total por Justificar	5,000,000.00

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
03/oct/2024 ::	24328090	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	20,071.75	TCPRO0004036 - TCPRO0004037 -TCPRO0004038-TCPRO0004039 -TCPRO0004040-TCPRO0004041-TCPRO0004042- TCPRO0004043-TCPRO0004044-TCPRO0004045 -TCPRO0004046-TCPRO0004047-TCPRO0004048-TCPRO0004049-TCPRO0004050-TCPRO0004051-TCPRO0004052	02/oct/2024 ::	
03/oct/2024 ::	24329442	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010192	03/oct/2024 ::	
03/oct/2024 ::	24329492	FID PARQUEO CIUDAD	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010193	03/oct/2024 ::	
04/oct/2024 ::	24332749	DINERS CLUB	PAGO DE CONSUMOS	4,378.95	TCPRO0004095	03/oct/2024 ::	
04/oct/2024 ::	24332854	DINERS CLUB	PAGO DE CONSUMOS VISA TITANIUM	3,167.57	TCPRO0004094	03/oct/2024 ::	
04/oct/2024 ::	24338872	MOELLER, GOMEZLINCE CIA	PAGO FACTURAS VARIAS	9,439.50	TCPRO0004054	03/oct/2024 ::	
07/oct/2024 ::	24353499	WULFBI S.A.	PAGO FACTURAS VARIAS	8,598.40	TCPRO0004055	03/oct/2024 ::	
07/oct/2024 ::	CAR2020033089400	PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERES	166,264.15	ND000010251	07/oct/2024 ::	
09/oct/2024 ::	24368162	FID INM KARIBAO LAG	CAPITAL DE TRABAJO	50,000.00	ND000010247	09/oct/2024 ::	
09/oct/2024 ::	24368185	FID INM KARIBAO LK2	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010248	09/oct/2024 ::	
09/oct/2024 ::	24370642	FID INM KARIBAO RES	CAPITAL DE TRABAJO	21,000.00	ND000010249	09/oct/2024 ::	
08/oct/2024 ::	1242489972	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010246	08/oct/2024 ::	
10/oct/2024 ::	24395081	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES (CASTRO PACO - ANDRADE RODRIGO)	61,370.82	TCPRO0004056 - TCPRO0004057	09/oct/2024 ::	
10/oct/2024 ::	24395203	PROVEEDORES VARIOS	PAGO DE EXPENSAS	5,305.99	TCPRO0004058 -TCPRO0004059 -TCPRO0004060 - TCPRO0004061	09/oct/2024 ::	
10/oct/2024 ::	24395214	OLGA BALDEON	FACTURAS VARIAS	9,370.10	TCPRO0004062	09/oct/2024 ::	
10/oct/2024 ::	24395230	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	22,168.92	TCPRO0004063 -TCPRO0004064-TCPRO0004065-TCPRO0004066 -TCPRO0004067-TCPRO0004068 -	09/oct/2024 ::	
10/oct/2024 ::	1244322961	CONSORCIO NOBIS S.A.	FACS VARIAS	18,086.74	TCPRO0004096	10/oct/2024 ::	
15/oct/2024 ::	20337844	INVEREADY S.A.	N/C DEL SRI	158,543.15	TCPRO0004133	15/oct/2024 ::	
16/oct/2024 ::	24441069	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010292	16/oct/2024 ::	
16/oct/2024 ::	24446862	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	20,000.00	ND000010296	16/oct/2024 ::	
16/oct/2024 ::	24446875	FID PARQUEO CIUDAD DEL RIO	CAPITAL DE TRABAJO	28,700.00	ND000010294	16/oct/2024 ::	
16/oct/2024 ::	24449312	PROVEEDORES VARIOS	ANTICIPOS PROVEEDORES PROYECTO I	68,259.99	TCPRO0004074 -TCPRO0004075	15/oct/2024 ::	

17/oct/2024 ::	24455362	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A EXPENSAS	3,005.31	TCPRO0004077 -TCPRO0004078	15/oct/2024 ::	
17/oct/2024 ::	24455364	OLGA BALDEON	FACTURAS VARIAS	7,971.90	TCPRO0004079	15/oct/2024 ::	
17/oct/2024 ::	24455371	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	40,249.90	TCPRO0004080 -TCPRO0004081-TCPRO0004082-TCPRO0004084 -TCPRO0004085- TCPRO0004086 -TCPRO0004087-TCPRO0004088- TCPRO0004089-TCPRO0004090 -TCPRO0004091- TCPRO0004092-TCPRO0004093	15/oct/2024 ::	
21/oct/2024 ::	24465562	FID PARQUEO CIUDAD DEL RIO	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010295	21/oct/2024 ::	
18/oct/2024 ::	24468947	COMPAÑIA AZUCARERA VALDEZ	PAGO A VALDEZ	130,000.00	ND000010365	18/oct/2024 ::	
21/oct/2024 ::	24477144	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	10,000.00	ND000010293	21/oct/2024 ::	
21/oct/2024 ::	24477171	FID INM KARIBAO LK2	CAPITAL DE TRABAJO	10,000.00	ND000010297	21/oct/2024 ::	
21/oct/2024 ::	24485075	FIDEICOMISO MERCANTIR REITS	PAGO A PROVEEDOR	26,500.00	ND000010321	21/oct/2024 ::	
23/oct/2024 ::	CAR2020033009200	PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERES	41,391.31	ND000010371	23/oct/2024 ::	
24/oct/2024 ::	24517124	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	31,923.66	TCPRO0004104 -TCPRO0004105- TCPRO0004106 -TCPRO0004107 -TCPRO0004108 -TCPRO0004109 -TCPRO0004110 - TCPRO00041011 -TCPRO00041012 -TCPRO00041013 -TCPRO00041014 -TCPRO00041015 -TCPRO00041016 -TCPRO00041017 -TCPRO00041018 -TCPRO00041019 -TCPRO00041020 -TCPRO00041021 -TCPRO0004122	24/oct/2024 ::	
25/oct/2024 ::	24517132	PROVEEDORES VARIOS	ANTICIPOS PROVEEDORES PROYECTO N	25,784.60	TCPRO0004101 -TCPRO0004102	24/oct/2024 ::	
25/oct/2024 ::	24517144	OLGA BALDEON	FACTURAS VARIAS	12,270.99	TCPRO0004103	24/oct/2024 ::	
24/oct/2024 ::	24519824	COMPAÑIA AZUCARERA VALDEZ	PAGO A VALDEZ	230,000.00	ND000010404	24/oct/2024 ::	
24/oct/2024 ::	24520274	FID SOTONOVO UNO	PAGO A PROVEEDOR	15,363.84	ND000010501	24/oct/2024 ::	
25/oct/2024 ::	24520548	PROVEEDORES VARIOS	ANTICIPOS PROVEEDORES PROYECTO N	80,485.79	TCPRO0004123 -TCPRO0004124	24/oct/2024 ::	
25/oct/2024 ::	24520558	SKYCORPSA S.A.	FACTURA 4627	24,488.12	TCPRO0004125	24/oct/2024 ::	
25/oct/2024 ::	24525397	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	1,851.14	TCPRO0004126 -TCPRO0004127	25/oct/2024 ::	
31/oct/2024 ::	24577106	INMOMARIUXI C.A.	FACTURA 447	80,000.00	TCPRO0004123	24/oct/2024 ::	
30/oct/2024 ::	Hic P40296947	PACIFICO	PAGO DE INTERESES	12,219.37	ND000010529	30/oct/2024 ::	
30/oct/2024 ::	Hic P40300036	PACIFICO	PAGO DE INTERESES	10,304.45	ND000010530	30/oct/2024 ::	
14/oct/2024 ::	6423858	COLABORADORES	1ERA QUINCENA DE OCTUBRE	48,163.64	TCINT0007209	15/oct/2024 ::	
14/oct/2024 ::	6423897	DENISSE RICAURTE	ANTICIPO HONORARIOS OCTUBRE	1,184.00	TCINT0007217	15/oct/2024 ::	
14/oct/2024 ::	6423878	FELIPE BERNAL ANGEL	ANTICIPO HONORARIOS OCTUBRE	4,500.00	TCINT0007216	15/oct/2024 ::	
14/oct/2024 ::	6423938	JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ	ANTICIPO HONORARIOS OCTUBRE	3,800.00	TCINT0007210	15/oct/2024 ::	
31/oct/2024 ::	6534155	COLABORADORES	2DA QUINCENA DE OCTUBRE	54,387.74	TCINT0007257	31/oct/2024 ::	
31/oct/2024 ::	6534267	DENISSE RICAURTE	HONORARIOS OCTUBRE	2,146.00	TCINT0007247	31/oct/2024 ::	

31/oct/2024 ::	6534189	FELIPE BERNAL ANGEL	HONORARIOS OCTUBRE	7,504.38	TCINT0007245	31/oct/2024 ::	
31/oct/2024 ::	6534190	JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ	HONORARIOS OCTUBRE	4,750.00	TCINT0007246	31/oct/2024 ::	
16/oct/2024 ::	6430631	COLADORADORES	1ERA QUINCENA DE OCTUBRE LIDERES	8,700.00	TCINT0007199 -TCINT0007200 -TCINT0007201 - TCINT0007202 -TCINT0007203 -TCINT0007204	14/oct/2024 ::	
29/oct/2024 ::	6506953	BMI DEL ECUADOR	FACTURA 58533	10,454.59	TCINT0007211	28/oct/2024 ::	
29/oct/2024 ::	6509403	WULFBI S.A.	FACTURAS VARIAS	9,227.46	TCINT0007214 -TCINT0007215	28/oct/2024 ::	
30/oct/2024 ::	6520956	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	208,000.00	ND000010426	30/oct/2024 ::	
30/oct/2024 ::	6523316	COMPAÑIA AZUCARERA VALDEZ	PAGO A VALDEZ	270,000.00	ND000010428	30/oct/2024 ::	

Total Justificado	2,129,354.22
SALDO POR JUSTIFICAR	(2,870,645.78)

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

PRONOBIS

USO DE FONDOS 7TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
30 DE NOVIEMBRE DE 2024

SALDO POR JUSTIFICAR	2,870,645.78
Monto Colocado 7TO PAPEL COMERCIAL	-
Total por Justificar	2,870,645.78

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
05/nov/2024 ::	24607297	FID BARI	CAPITAL DE TRABAJO	285,000.00	ND000010578	05/nov/2024 ::	
06/nov/2024 ::	24612174	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	50,000.00	ND000010579	06/nov/2024 ::	
07/nov/2024 ::	24632695	PROVEEDORES VARIOS	PAGO DE EXPENSAS	2,004.51	TCPRO0004141 -TCPRO0004142	06/nov/2024 ::	
07/nov/2024 ::	24632739	OLGA BALDEON	FACTURAS DE AGOSTO	9,840.67	TCPRO0004143	06/nov/2024 ::	
08/nov/2024 ::	24632793	DINERS CLUB	PAGO DE TARJETA TITANIUM	1,644.13	TCPRO0004204	07/nov/2024 ::	
08/nov/2024 ::	24632846	DINERS CLUB	PAGO DE TARJETA DINERS	5,536.97	TCPRO0004205	07/nov/2024 ::	
08/nov/2024 ::	24633229	HANSEN HOLM CO CIA LTDA	FACTURAS 10827-10890	8,382.00	TCPRO0004149	07/nov/2024 ::	
08/nov/2024 ::	24654588	SANCHEZ ANDRADE RODRIGO	ANTICIPO A PROVEEDOR	6,678.83	TCPRO0004151	08/nov/2024 ::	
11/nov/2024 ::	24654614	IASABA	FACTURAS VARIAS	15,882.79	TCPRO0004150	08/nov/2024 ::	
13/nov/2024 ::	24678601	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010580	13/nov/2024 ::	
13/nov/2024 ::	24678621	FID INM KARIBAO LK2	CAPITAL DE TRABAJO	20,000.00	ND000010582	13/nov/2024 ::	
13/nov/2024 ::	24678725	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	50,000.00	ND000010581	13/nov/2024 ::	
13/nov/2024 ::	24681812	SEGUROS EQUINOCCIAL	FACTURA 54840	47,304.67	TCPRO0004153	12/nov/2024 ::	
15/nov/2024 ::	24695126	PROVEEDORES VARIOS	PAGO DE EXPENSAS	1,682.82	TCPRO0004154 -TCPRO0004155 - TCPRO0004156 - TCPRO0004157	13/nov/2024 ::	
15/nov/2024 ::	24695155	OLGA BALDEON	FACTURAS DE AGOSTO	10,233.16	TCPRO0004158	13/nov/2024 ::	
15/nov/2024 ::	24695213	ARREAGA PISCO YIMMI	ANTICIPO A PROVEEDOR	73,441.07	TCPRO0004173	13/nov/2024 ::	
15/nov/2024 ::	24700460	AGUILERA MOYANO DENISSE	FACTURA 14	5,580.00	TCPRO0004174	14/nov/2024 ::	
19/nov/2024 ::	24742336	FID PARQUEOS CIUDAD DEL RIO	CAPITAL DE TRABAJO	28,000.00	ND000010583	19/nov/2024 ::	
20/nov/2024 ::	24753232	FID PARQUEOS CIUDAD DEL RIO	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010592	20/nov/2024 ::	
20/nov/2024 ::	24758699	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	42,329.48	TCPRO0004183 - TCPRO0004184 -TCPRO0004185 - TCPRO0004186 - TCPRO0004187 - TCPRO0004188 - TCPRO0004189 - TCPRO0004190 - TCPRO0004191 - TCPRO0004192 - TCPRO0004193 - TCPRO0004194 - TCPRO0004195 - TCPRO0004196 - TCPRO0004197 - TCPRO0004198 - TCPRO0004199 - TCPRO0004200 - TCPRO0004201	20/nov/2024 ::	
21/nov/2024 ::	24758726	PROVEEDORES VARIOS	ANTICIPOS A PROVEEDORES PROYECTO MIDTOWN 100	28,311.90	TCPRO0004177	20/nov/2024 ::	
20/nov/2024 ::	24758777	PROVEEDORES VARIOS	PAGO DE EXPENSAS	5,337.23	TCPRO0004178 - TCPRO0004179 - TCPRO0004180 - TCPRO0004181	20/nov/2024 ::	
20/nov/2024 ::	24758787	OLGA BALDEON	FACTURAS DE SEPTIEMBRE	8,331.51	TCPRO0004182	20/nov/2024 ::	
28/nov/2024 ::	24802175	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	209,000.00	ND000010756	27/nov/2024 ::	

27/nov/2024 ::	24818919	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	24,959.22	TCPRO0004207 - TCPRO0004208 - TCPRO0004209 - TCPRO0004210 - TCPRO0004211 - TCPRO0004212 - TCPRO0004213 - TCPRO0004214 - TCPRO0004215 - TCPRO0004216 - TCPRO0004217 - TCPRO0004218 - TCPRO0004219 - TCPRO0004220 - TCPRO0004221 - TCPRO0004222 - TCPRO0004223 - TCPRO0004224	27/nov/2024 ::	
27/nov/2024 ::	24818939	OLGA BALDEON	FACTURAS DE SEPTIEMBRE	12,632.70	TCPRO0004206	27/nov/2024 ::	
29/nov/2024 ::	24837455	SILVA OLAYA EDGAR	ANTICIPO A PROVEEDOR	2,600.00	TCPRO0004227	29/nov/2024 ::	
29/nov/2024 ::	24852039	NOMADASOLUTIONS	FACTURA 92	14,110.83	TCPRO0004229	29/nov/2024 ::	
14/nov/2024 ::	6620058	COLABORADORES	PRIMERA QUINCENA DE NOVIEMBRE	41,045.30	TCINT0007271	14/nov/2024 ::	
14/nov/2024 ::	6620080	BERNAL ANGEL FELIPE	ANTICIPO DE HONORARIOS	4,500.00	TCINT0007274	14/nov/2024 ::	
14/nov/2024 ::	6620143	RODRIGUEZ JUAN GUILLERMO	ANTICIPO DE HONORARIOS	3,800.00	TCINT0007270	14/nov/2024 ::	
14/nov/2024 ::	6620191	RICAURTE CEDEÑO DENISSE	ANTICIPO DE HONORARIOS	1,184.00	TCINT0007272	14/nov/2024 ::	
28/nov/2024 ::	6713376	COLABORADORES	SEGUNDA QUINCENA DE NOVIEMBRE	50,435.23	TCINT0007288	29/nov/2024 ::	
28/nov/2024 ::	6713418	BERNAL ANGEL FELIPE	HONORARIOS NOVIEMBRE	7,402.56	TCINT0007282	29/nov/2024 ::	
28/nov/2024 ::	6713430	RODRIGUEZ JUAN GUILLERMO	HONORARIOS NOVIEMBRE	8,550.00	TCINT0007286	29/nov/2024 ::	
28/nov/2024 ::	6713452	RICAURTE CEDEÑO DENISSE	HONORARIOS NOVIEMBRE	3,330.00	TCINT0007287	29/nov/2024 ::	
11/nov/2024 ::	6570197	INMOMARIUXI	FACTURA 19447	39,393.57	TCINT0007259	07/nov/2024 ::	
25/nov/2024 ::	CREDITO 100000812	BANCO INTERNACIONAL	PAGO DE CAPITAL	178,631.62	ND000010718	25/nov/2024 ::	
25/nov/2024 ::	CREDITO 100000812	BANCO INTERNACIONAL	PAGO DE INTERES	89,839.16	ND000010714	25/nov/2024 ::	
05/nov/2024 ::	CAR2020033089400	BANCO PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERESES	164,332.56	ND000010584	05/nov/2024 ::	
22/nov/2024 ::	CAR2020033009200	BANCO PRODUBANCO	PAGO DE CAPITAL E INTERESES	41,391.31	ND000010705	22/nov/2024 ::	
18/nov/2024 ::	6621380	COLABORADORES	PAGO DE PRIMERA QUINCENA DE EXPERTOS	7,800.00	TCINT0007260 - TCINT0007261 - TCINT0007262 - TCINT0007263 - TCINT0007264 -	14/nov/2024 ::	
18/nov/2024 ::	6628473	ARMIJOS CEDEÑO RICARDO	ANTICIPO PRIMERA QUINCENA NOVIEMBRE	6,750.00	TCINT0007267	15/nov/2024 ::	
19/nov/2024 ::	6641868	ING RAFAEL QUINTEROS	ANTICIPO A PROVEEDOR	6,000.00	TCINT0007268	18/nov/2024 ::	
29/nov/2024 ::	6713763	COLABORADORES	PAGO DE SEGUNDA QUINCENA DE EXPERTOS	10,190.00	TCINT0007276 - TCINT0007277 - TCINT0007278 - TCINT0007279 - TCINT0007280	28/nov/2024 ::	
29/nov/2024 ::	93793473	MURSA DEL ECUADOR MUREC S.A.	FACTURA 846	10,480.25	TCINT0007283	29/nov/2024 ::	

Total Justificado	1,653,880.05
SALDO POR JUSTIFICAR	(1,216,765.73)

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

Una empresa nobis
PRONOBIS

PRONOBIS

USO DE FONDOS 7TO PROGRAMA PAPEL COMERCIAL
31 DE DICIEMBRE DE 2024

SALDO POR JUSTIFICAR	1,216,765.73
Monto Colocado 7TO PAPEL COMERCIAL	-
Total por Justificar	1,216,765.73

Fecha de pago	No. De Factura pagada/ No. De pagaré o documento bancario	Nombre del proveedor / Nombre del acreedor	Concepto/Detalle	Monto US$	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable	Observaciones
03/dic/2024 ::	24881607	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	12,000.00	ND000010841	03/dic/2024 ::	
04/dic/2024 ::	24894834	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	25,174.34	TCPRO0004240 - TCPRO0004241 - TCPRO0004242 - TCPRO0004243 - TCPRO0004244 - TCPRO0004245 - TCPRO0004246 - TCPRO0004247 - TCPRO0004248 - TCPRO0004249 - TCPRO0004250 - TCPRO0004251 - TCPRO0004252	04/dic/2024 ::	
04/dic/2024 ::	24894887	OLGA BALDEON MARTINEZ	FACTURAS SEPTIEMBRE	7,719.14	TCPRO0004239	04/dic/2024 ::	
05/dic/2024 ::	24895748	SISMOINGENIERIA	ANTICIPO	2,750.00	TCPRO0004283	02/dic/2024 ::	
05/dic/2024 ::	24907771	MURSA DEL ECUADOR	ANTICIPO	3,907.62	TCPRO0004284	02/dic/2024 ::	
06/dic/2024 ::	24914404	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	24,000.00	ND000010842	06/dic/2024 ::	
06/dic/2024 ::	24916527	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES FID MIDTOWN 100	150,000.00	TCPRO0004253 - TCPRO0004254 - TCPRO0004255 - TCPRO0004256 - TCPRO0004257	04/dic/2024 ::	
10/dic/2024 ::	29084032	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	PAGO DE PLANILLAS IESS	7,852.92	TCPRO0004289	10/dic/2024 ::	
10/dic/2024 ::	29084034	INSTITUTO ECUATORIANO DE	PAGO DE PLANILLAS IESS	9,245.30	TCPRO0004289	10/dic/2024 ::	
10/dic/2024 ::	29084029	INSTITUTO ECUATORIANO DE	PAGO DE PLANILLAS IESS	6,271.62	TCPRO0004289	10/dic/2024 ::	
11/dic/2024 ::	24962863	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	50,000.00	ND000010894	11/dic/2024 ::	
12/dic/2024 ::	24953585	INVEREADY	N/C DESMATERIALIZADA IMPUESTOS	109,725.00	TCPRO0004286	12/dic/2024 ::	
12/dic/2024 ::	24963096	PROVEEDORES VARIOS	PAGO DE EXPENSAS	2,293.86	TCPRO0004258 - TCPRO0004259 - TCPRO0004260	11/dic/2024 ::	
12/dic/2024 ::	24963110	OLGA BALDEON MARTINEZ	FACTURAS SEPTIEMBRE	6,819.14	TCPRO0004261	11/dic/2024 ::	
12/dic/2024 ::	24963112	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	36,975.32	TCPRO0004262 - TCPRO0004263 -TCPRO0004264 - TCPRO0004265 - TCPRO0004266 - TCPRO0004267 - TCPRO0004268 - TCPRO0004269 - TCPRO0004270 - TCPRO0004271 - TCPRO0004272 - TCPRO0004273 - TCPRO0004274 - TCPRO0004275	11/dic/2024 ::	
12/dic/2024 ::	24967289	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	26,000.00	ND000010895	12/dic/2024 ::	
12/dic/2024 ::	24975272	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	13,000.00	ND000010896	12/dic/2024 ::	
13/dic/2024 ::	24978994	EDIFICIO TRADE BUILDING	PAGO DE EXPENSAS	1,022.40	TCPRO0004276	12/dic/2024 ::	
13/dic/2024 ::	24979002	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES FID MIDTOWN 100	95,000.00	TCPRO0004277 - TCPRO0004278 - TCPRO0004279 - TCPRO0004280 - TCPRO0004281	12/dic/2024 ::	
16/dic/2024 ::	24999051	FID PARQUEO CUIDAD DEL RIO	CAPITAL DE TRABAJO	26,000.00	ND000010950	16/dic/2024 ::	
16/dic/2024 ::	25007647	AMAZUL	FACTURAS VARIAS	3,045.00	TCPRO0004287	16/dic/2024 ::	
17/dic/2024 ::	25033701	FID CABAI	CAPITAL DE TRABAJO	5,000.00	ND000010989	17/dic/2024 ::	
19/dic/2024 ::	25036287	PROVEEDORES VARIOS	PAGO DE EXPENSAS	4,009.22	TCPRO0004291 - TCPRO0004292 - TCPRO0004293 - TCPRO0004294 - TCPRO0004295	18/dic/2024 ::	
19/dic/2024 ::	25036291	OLGA BALDEON MARTINEZ	FACTURAS OCTUBRE	5,860.92	TCPRO0004296	18/dic/2024 ::	

19/dic/2024 ::	25045695	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	15,428.61	TCPRO0004313 - TCPRO0004314 - TCPRO0004315	19/dic/2024 ::	
19/dic/2024 ::	25036305	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	24,831.14	TCPRO0004297 - TCPRO0004298 - TCPRO0004299 - TCPRO0004300 - TCPRO0004301 - TCPRO0004302 - TCPRO0004303 - TCPRO0004304 - TCPRO0004305 - TCPRO0004306 - TCPRO0004307 - TCPRO0004308 - TCPRO0004309 - TCPRO0004310 - TCPRO0004311	18/dic/2024 ::	
20/dic/2024 ::	25045676	MAQUIRENTAL S.A.S	FACTURAS VARIAS	17,867.50	TCPRO0004312	19/dic/2024 ::	
20/dic/2024 ::	25048905	COPRORACION FAVORITA	COMPRA CANASTAS NAVIDEÑAS	1,400.00	TCPRO0004324	20/dic/2024 ::	
20/dic/2024 ::	25063350	YPSILOM	FACTURA 234	1,243.37	TCPRO0004318	20/dic/2024 ::	
20/dic/2024 ::	25065993	SALAZAR OLIVES ISMAEL	FACTURA 127	1,380.30	TCPRO0004319	20/dic/2024 ::	
24/dic/2024 ::	25085046	CAPRISA	HONORARIOS	16,698.38	TCPRO0004320	24/dic/2024 ::	
27/dic/2024 ::	25117715	SANTANA LOFTS	EXPENSAS	1,431.98	TCPRO0004325	27/dic/2024 ::	
27/dic/2024 ::	25117759	OLGA BALDEON MARTINEZ	FACTURAS OCTUBRE	6,983.27	TCPRO0004326	27/dic/2024 ::	
27/dic/2024 ::	25117761	PROVEEDORES VARIOS	PAGO A PROVEEDORES	44,716.56	TCPRO0004327 - TCPRO0004328 - TCPRO0004329 - TCPRO0004330 -TCPRO0004331 - TCPRO0004332 - TCPRO0004333 - TCPRO0004334 - TCPRO0004335 - TCPRO0004336 - TCPRO0004337 - TCPRO0004338 - TCPRO0004339 - TCPRO0004340 - TCPRO0004341 - TCPRO0004342 - TCPRO0004343 - TCPRO0004344 - TCPRO0004345 - TCPRO0004346 - TCPRO0004347 - TCPRO0004348 - TCPRO0004349 - TCPRO0004350 - TCPRO0004351 - TCPRO0004352 - TCPRO0004353 - TCPRO0004354 - TCPRO0004355 - TCPRO0004356 - TCPRO0004357 - TCPRO0004358 - TCPRO0004359 - TCPRO0004360 - TCPRO0004361 - TCPRO0004362 - TCPRO0004363 - TCPRO0004364 - TCPRO0004365	27/dic/2024 ::	
06/dic/2024 ::	6774430	COLABORADORES	DECIMO TERCER SUELDO	98,572.74	TCINT0007301	06/dic/2024 ::	
10/dic/2025 ::	106	FID INM MIDTOWN 400	PAGO DE FELVENZA	19,298.00	ND000011111	10/dic/2025 ::	
13/dic/2024 ::	6822105	COLABORADORES	PRIMERA QUINCENA DICIEMBRE	57,943.87	TCINT0007303	13/dic/2024 ::	
13/dic/2024 ::	6822126	FELIPE BERNAL ANGEL	HONORARIOS	4,500.00	TCINT0007304	13/dic/2024 ::	
27/dic/2024 ::	6903380	FID INM KARIBAO LAGUNA	CAPITAL DE TRABAJO	191,000.00	ND000011012	26/dic/2024 ::	
30/dic/2024 ::	6935140	COLABORADORES	SEGUNDA QUINCENA DICIEMBRE	52,481.49	TCINT0007320	30/dic/2024 ::	
30/dic/2024 ::	6935447	SILVESTRE RAMIREZ SHARON	LIQUIDACION	15,000.00	TCINT0007321	30/dic/2024 ::	
31/dic/2024 ::	6931288	COLABORADORES	PAGO A LIDERES	11,452.14	TCINT0007312 - TCINT0007313 - TCINT0007314 - TCINT0007315 - TCINT0007316	31/dic/2024 ::	

Total Justificado	1,217,901.15
SALDO A FAVOR	1,135.42

Felipe Bernal
Apoderado General

Alexandra Mancero
Contador General

Una empresa nobis
PRONOBIS

ANEXO 4: INFORME DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGOS

CALIFICACIÓN SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.
Corporativos
12 de septiembre de 2025

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

CALIFICACIÓN:

Séptima Emisión de Obligaciones	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Inicial
Metodología de Calificación	Valores de Deuda
Fecha última calificación	N/A

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

CONTACTO
Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec
Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA para la Séptima Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en comité No.283-2025, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 12 de septiembre de 2025; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2022, 2023 y 2024, estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha agosto 2024 y 2025. (Aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 28 de agosto de 2025 por un monto de hasta USD 9.000.000)

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario mantiene una participación importante dentro del PIB total del Ecuador, reflejando cifras positivas de crecimiento anual desde 2022. En 2024, fue uno de los apenas 5 sectores que presentaron crecimientos económicos en un año en el cual la economía ecuatoriana se contrajo. Sin embargo, el dinamismo y desarrollo de las actividades dependen en gran medida de las políticas que puedan fomentar la inversión privada y el acceso a crédito, factores que en los últimos años se han visto afectados un menor dinamismo económico, la inestabilidad política y un financiamiento más caro para las instituciones financieras. El BCE proyecta un crecimiento de 0,70% para las actividades inmobiliarias en 2025, cifra que podría ser impulsada por acuerdos de crédito entre el BIESS y el sector privado.

- PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. lidera a nivel nacional en los mercados de departamentos y oficinas, con experiencia de más de 25 años. Es parte de uno de los grupos empresariales más importantes y reconocidos del país: el CONSORCIO NOBIS S.A. que se ha distinguido por ser un firme impulsador de proyectos en Ecuador, demostrando confianza en el país aun en los momentos más críticos. Dicho compromiso se mantiene inalterado.

- La empresa cuenta con personal altamente capacitado y experimentado con las competencias necesarias para ejecutar las funciones y desempeñarse en sus cargos respectivos. La empresa sigue los principios, lineamientos corporativos, planes estratégicos y principios operativos y financieros del CONSORCIO NOBIS S.A., los que se mantienen bajo rigurosos estándares de calidad. La empresa opera en base a la constitución y aportes a fideicomisos mercantiles, entidades jurídicas responsables de la ejecución de proyectos inmobiliarios. En esa condición, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha suscrito contratos de Gerencia de Proyectos con los fideicomisos propietarios. A la fecha de este informe, gerencia y controla proyectos en las zonas de mayor plusvalía de la provincia del Guayas con lo que asegura el retorno financiero esperado.

- La solvencia de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es adecuada considerando su giro de negocio y evidencia el soporte que recibe de los accionistas para cubrir sus necesidades de financiamiento operativo y elevada aceptabilidad en los mercados de crédito como bancos e inversionistas no institucionales en el Mercado de Valores.

- Las proyecciones para PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. indican un crecimiento sostenible y una mejora en la eficiencia operativa. La empresa está bien posicionada para aumentar sus ingresos a través de la expansión a nuevas ciudades y mantener una gestión eficaz de costos y financiamiento. La sólida cobertura de los gastos financieros, junto con un flujo de efectivo operativo positivo y una gestión estable de activos y cartera, apoya una perspectiva favorable para el desempeño futuro de la compañía.

- La presente emisión cuenta con garantías de ley y resguardos, incluido un límite de endeudamiento que consiste en mantener límite los pasivos financieros de hasta 4 veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero a la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

PRONOBIS S.A., dedicada a la promoción y gestión de proyectos inmobiliarios, mostró ingresos crecientes entre 2022 y 2023 al pasar de USD 7,65 millones a USD 13,07 millones por mayores ventas de inmuebles y servicios de gerencia de proyectos, principalmente de los fideicomisos Midtown 300 y Maxximus. Sin embargo, en 2024 los ingresos se redujeron a USD 11,99 millones, afectados por menores ventas de propiedades de inversión, aunque a agosto de 2025 se observó una recuperación hasta USD 6,56 millones, lo que representó un incremento interanual de 37,76%. Los costos de ventas crecieron en proporción, alcanzando 36,96% de los ingresos en 2024, mientras que los gastos operativos, compuestos en su mayoría por nómina y gastos generales, promediaron 61% de las ventas y fueron ajustados en 2024 hasta representar 48,84%, aunque en 2025 volvieron a subir al 60,84%.

En materia de utilidades, la compañía redujo su margen operativo en 2022 y 2023, cuando apenas alcanzó el 7,96% de los ingresos, pero mejoró en 2024 con USD 1,72 millones equivalentes al 14,19% de las ventas y se fortaleció aún más en agosto de 2025, cuando la utilidad operativa representó el 28,33%. El EBITDA fluctuó en línea con estos resultados, pasando de USD 1,48 millones en 2022 a USD 1,13 millones en 2023, y repuntando a USD 1,78 millones en 2024, con una cobertura de 0,52 veces sobre los gastos financieros. A agosto de 2025 alcanzó USD 1,91 millones, mejorando la cobertura a 1,03 veces, la más alta del periodo. La utilidad neta fue de apenas USD 23 mil en 2022 y USD 57 mil en 2023, pero creció a USD 585 mil en 2024. No obstante, a agosto de 2025 se registró una pérdida neta de USD 86 mil, explicada por mayores gastos financieros y operativos.

En cuanto a los activos, PRONOBIS mantuvo un nivel superior a USD 79 millones durante el periodo analizado, con un incremento a USD 86,17 millones en 2024 y USD 87,54 millones en agosto de 2025. El activo no corriente representó alrededor del 75% del total, concentrado en propiedades de inversión, derechos fiduciarios e inversiones de largo plazo en proyectos inmobiliarios. En particular, los derechos fiduciarios alcanzaron USD 37,16 millones en 2024 y USD 38,04 millones en 2025, equivalentes al 43,46% del activo total. El activo corriente, que incluye cuentas por cobrar a relacionadas e inventarios de proyectos como Santana Loft y Bosques del Sol, representó alrededor del 25%. Estos inventarios se encuentran hipotecados como garantía de financiamientos, lo que limita la flexibilidad financiera.

La estructura de financiamiento de la compañía ha estado marcada por un fuerte peso de la deuda, con un pasivo total que pasó de USD 63,16 millones en 2023 a USD 70,27 millones en 2024, concentrado en el corto plazo con una participación superior al 63%. La deuda neta se mantuvo elevada en torno a los USD 39 millones, principalmente por emisiones de obligaciones en el mercado de valores y préstamos bancarios respaldados con activos inmobiliarios. El apalancamiento se situó en torno a 3,8 veces en 2024 y agosto de 2025, reflejando una alta dependencia del financiamiento externo. El patrimonio, que se ha mantenido estable sobre los USD 16 millones, se redujo levemente en 2024 por pérdidas acumuladas, pero alcanzó USD 18,99 millones en agosto de 2025 gracias a aportes para futuras capitalizaciones, fortaleciendo parcialmente la base de capital frente a la presión de la deuda.

RESULTADOS E INDICADORES	2022	2023	2024	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
	REAL			INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	7.653	13.071	11.997	4.761	6.558
Utilidad operativa (miles USD)	1.358	1.041	1.703	827	1.858
Utilidad neta (miles USD)	24	58	585	(1.023)	(87)
EBITDA (miles USD)	1.480	1.127	1.787	883	1.912
Deuda neta (miles USD)	38.175	32.622	36.854	39.103	39.647
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(2.045)	7.762	5.099	122	(3.584)
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	3.268	1.003	414	5.407	(2.008)
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	13.639	10.429	18.959	10.906	18.828
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,11	0,11	0,09	0,08	0,10
Capital de trabajo (miles USD)	18.320	(4.338)	(23.692)	1.921	(23.040)
ROE	0,15%	0,35%	3,68%	-10,03%	-0,68%
Apalancamiento	4,18	3,87	4,42	4,65	3,61

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a agosto 2024 – 2025.

EXPECTATIVAS PARA PERIODOS FUTUROS

De acuerdo con el análisis de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., las proyecciones financieras de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. consideran un escenario conservador en el que los ingresos mantendrán una senda de crecimiento apoyada en la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios. Para 2025 se estima un incremento del 30% en ventas respecto al año anterior y variaciones posteriores de 15% en 2026 y 30% en 2027, con ajustes a la baja en 2028 y 2029 conforme se entreguen los proyectos. El EBITDA se proyecta al alza en línea con estas mayores ventas, con una cobertura promedio sobre gastos financieros de 1,40 veces, lo que refleja una posición de solvencia adecuada. Asimismo, los años de pago de deuda con EBITDA tenderían a disminuir y alcanzarían 7,11 años en 2029, mientras que el ROE se mantendría sobre 5%, consistente con una rentabilidad positiva frente al patrimonio.

En lo que respecta a la estructura financiera, se prevé que los activos de la compañía se estabilicen en torno a USD 100 millones, impulsados principalmente por derechos fiduciarios y cuentas por cobrar, manteniendo un perfil de crecimiento controlado. Los gastos de administración y ventas, que históricamente representaron alrededor del 55% de los ingresos, se proyectan en 47%, lo que generaría una mejora en la eficiencia operativa. Por su parte, los días de cartera se estiman en 37, en línea con el comportamiento observado en 2025, y los gastos financieros se mantendrían en función de la colocación y amortización de créditos bancarios, obligaciones vigentes y programas de papel comercial. En opinión de GLOBALRATINGS, la compañía cuenta con la capacidad de generar flujos suficientes para atender sus compromisos dentro de las condiciones de mercado y el periodo de vigencia de la emisión en análisis.

RESULTADOS E INDICADORES	2025	2026	2027	2028	2029
	PROYECTADO				
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	15.596	17.936	23.316	20.285	19.474
Utilidad operativa (miles USD)	3.580	4.727	7.483	5.779	5.249
Utilidad neta (miles USD)	857	1.005	3.053	1.427	1.101
EBITDA (miles USD)	3.677	4.818	7.579	5.875	5.345
Deuda neta (miles USD)	47.696	46.314	44.009	40.422	38.295
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(13.387)	986	2.188	3.619	2.159
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	2.708	3.335	4.777	3.522	3.381
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	29.121	35.487	37.637	39.155	16.164
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,13	0,14	0,20	0,15	0,33
Capital de trabajo (miles USD)	(24.437)	(25.716)	(25.107)	(3.057)	(2.501)
ROE	4,30%	4,80%	12,72%	5,61%	4,15%
Apalancamiento	4,01	3,78	3,21	2,91	2,70

Fuente: GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el incumplimiento de pagos por parte de cualquier empresa podría eventualmente afectar los flujos de la compañía. Un rebrote inflacionario a nivel nacional y mundial y medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que mitigan el riesgo de iliquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva lo que es beneficioso para todas las empresas.

- La economía ecuatoriana es vulnerable a ciclos económicos pronunciados que producen fluctuaciones de precios no controlables de *commodities* duros y blandos. Entre ellos, el precio del petróleo volátil, por su propia naturaleza, constituye el principal elemento que influye en el devenir económico. Para mitigar este riesgo, el Estado y el sector privado deben diversificar sus fuentes de ingresos, reduciendo así la dependencia de *commodities* y desarrollando sectores más resilientes y sostenibles.

- La inestabilidad política afecta a la economía en general, fundamentalmente a la inversión extranjera directa, el establecimiento de nuevas empresas y al costo del financiamiento externo debido a incrementos en el riesgo país. La inseguridad jurídica es otro elemento que conspira en contra de la seguridad que todo inversionista busca. La mitigación de este riesgo pasa por políticas del Estado que fomenten la estabilidad política y que generen un marco legal claro a mediano y largo plazo, creando un entorno propicio para nuevas inversiones extranjeras o locales.

- Los desequilibrios fiscales en Ecuador producidos por egresos sin el financiamiento requerido obligan a un incremento de la deuda pública, tanto externa como interna. Tal como se mencionó, el riesgo país hace muy oneroso el financiamiento externo y el financiamiento interno tiene un límite dado por la disponibilidad de recursos líquidos en el mercado. El riesgo se debería mitigar a través de presupuestos debidamente financiados y la implementación de políticas fiscales tendientes a asegurar un cuidadoso control de los egresos públicos.

- La crisis de seguridad tiene impactos significativos en el país, especialmente en la economía por la ralentización de las actividades productivas, afectando la inversión, el turismo, la confianza empresarial, el empleo y la infraestructura. Las empresas y los individuos pueden incurrir en costos adicionales para protegerse contra la inseguridad, como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad avanzados y la implementación de medidas de protección, los que pueden afectar la rentabilidad de las empresas y reducir el poder adquisitivo de los consumidores. Las medidas gubernamentales tendientes a asegurar la seguridad interna son factores que tienden a mitigar el riesgo producido por esta situación.

- La incertidumbre electoral puede afectar la confianza de los inversionistas, retrasar decisiones de inversión y generar volatilidad en los mercados. Un proceso polarizado podría derivar en protestas y afectar la estabilidad del país. La mitigación de este riesgo dependerá de la claridad en las propuestas económicas de los candidatos y de un proceso electoral ordenado

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos específicos previsibles en el futuro en el sector en el que se desempeña el emisor o en sectores relacionados, los siguientes:

- La promulgación de nuevas medidas impositivas, incrementos de aranceles, restricciones de importaciones u otras políticas gubernamentales genera incertidumbre para el crecimiento del sector. De esta forma, disminuye la inversión en compra de bienes inmuebles y aumenta la demanda de alquiler de vivienda.

- Los precios de las propiedades pueden fluctuar, y una disminución en el valor de la propiedad puede resultar en una falta de colateral suficiente para respaldar el préstamo hipotecario, lo que representa un riesgo para el prestamista.

- Los préstamos hipotecarios generalmente están vinculados a tasas de interés variables o ajustables. Los cambios en las tasas de interés pueden afectar los pagos mensuales de los prestatarios y su capacidad para cumplir con sus obligaciones.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan la Emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son inversiones en derechos fiduciarios. Los activos que respaldan la presente Emisión en su mayoría pueden ser liquidados, por la naturaleza y el tipo; sin embargo; las consideraciones sobre la capacidad de liquidación de un activo son subjetivas y difíciles de prever, lo que introduce un nivel de incertidumbre. Por lo tanto, los criterios y opiniones emitidos por esta calificadora sobre la capacidad de liquidación de los activos deben considerarse como referenciales. Al respecto:

- En cuanto a las construcciones referentes a los derechos fiduciarios, pueden existir afectaciones causadas por factores como catástrofes naturales, robos e incendios en los cuales los activos se pueden ver afectados, total o parcialmente, lo que generaría pérdidas económicas a la compañía. El riesgo se mitiga con una póliza de seguros que mantienen sobre los activos.

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se registran cuentas por cobrar compañías relacionadas por USD 33,72 millones, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar compañías relacionadas corresponden a 38,52% de los activos totales, por lo que su efecto sobre el respaldo de la Emisión de Obligaciones podría ser representativo. Si alguna de las compañías relacionadas llegara a incumplir con sus obligaciones ya sea por motivos internos de las empresas o por motivos exógenos atribuibles a escenarios económicos adversos, esto podría tener un efecto negativo en los flujos de la empresa. La compañía mantiene adecuadamente documentadas estas obligaciones y un estrecho seguimiento sobre los flujos de las empresas relacionadas.

INSTRUMENTO

SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES

	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
Características	K	9.000.000	1.080	8,25%	Semestral con 360 días de gracia	Semestral
	L		1.080	TPR + 1,50%		
	M		1.440	8,75%		
	N		1.440	TPR +2,00%		
Garantía general	De acuerdo con el Art.162 Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	N/A					
Destino de los recursos	Mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen para 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.					
Estructurador financiero	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV					
Agente colocador	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	▪ Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. ▪ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. ▪ Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a uno punto veinticinco (1,25).					
Límite de endeudamiento	▪ Mantener durante el periodo de vigencia de la emisión un límite de endeudamiento semestral referente a los pasivos financieros de hasta cuatro (4) veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero a la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Séptima Emisión de Obligaciones ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

Hernan Enrique Lopez Aguirre
Time Stamping Security Data

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

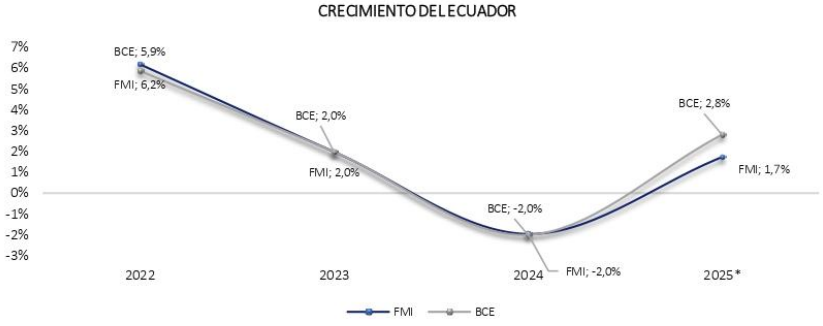
ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025

Contexto Mundial: La economía global crece lentamente y de forma desigual.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga estable, aunque en niveles bajos, con un pronóstico de 2,8% en 2025 y 3,0% 2026[1], menor al promedio histórico (2000-2019) de 3,7%. La economía mundial, que parecía estabilizarse tras una serie de crisis, enfrenta nuevamente un entorno incierto debido al aumento de tensiones comerciales, políticas divergentes y aranceles históricamente altos, lo que ha llevado a una revisión a la baja de las proyecciones de crecimiento. La inflación global también se desacelera más lentamente de lo esperado, y los riesgos para la economía se intensifican ante posibles restricciones financieras y una mayor fragmentación internacional. En este contexto, se insta a los países a fortalecer la cooperación, estabilizar el comercio y aplicar políticas que corrijan desequilibrios internos, fomenten la inclusión laboral de mujeres y adultos mayores, y mejoren la integración de migrantes y refugiados para impulsar la productividad.

De similar forma, el Banco Mundial[2] proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,7 % en 2025-2026, pero esta estabilidad oculta una tendencia preocupante: la economía mundial se está asentando en un ritmo de expansión demasiado bajo para sostener un desarrollo duradero. Las economías emergentes y en desarrollo enfrentan una lenta convergencia en ingresos respecto a las naciones avanzadas, y muchos países de bajos ingresos no lograrán alcanzar niveles de ingreso medio para 2050. Ante este escenario, se requiere una acción coordinada a nivel global y nacional que impulse un entorno más favorable, refuerce la estabilidad macroeconómica, elimine barreras estructurales y enfrente los desafíos del cambio climático para acelerar el crecimiento a largo plazo.

Ecuador: Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 1,7% en 2025.



Fuente: FMI, BCE
*Proyectado

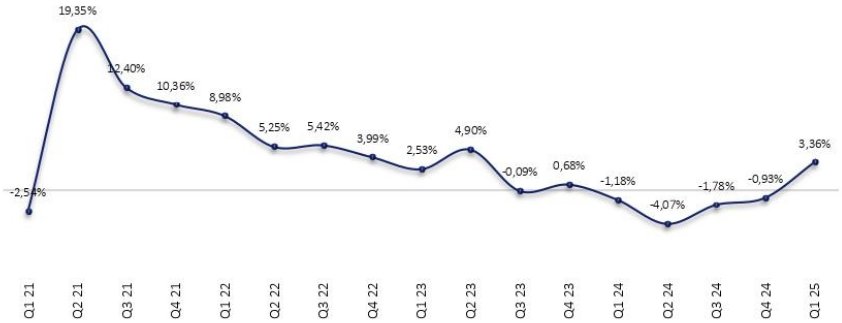
Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2024 el PIB presentó una contracción anual de -2,00% luego de registrar tres años consecutivos de crecimiento. La economía de Ecuador atravesó un año especialmente difícil debido a una combinación de factores internos y externos. Uno de los principales problemas fue una intensa sequía, la peor en 60 años, que provocó cortes de electricidad entre abril y diciembre al disminuir la capacidad de generación hidroeléctrica, fuente clave de energía en el país[3].

Además, en marzo de 2024 se aprobó una ley para enfrentar la crisis económica, social y de seguridad, que incluyó medidas fiscales como el aumento del IVA al 15%, el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a un 5%, y la imposición de contribuciones temporales a empresas grandes y entidades financieras. El PIB real se situó en USD 113.123 millones y el nominal en USD 124.676 millones.

En el resultado anual cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores presentaron un desempeño negativo.

[1] IMF *World Economic Outlook* (abril 2025)
[2] Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (enero 2025)
[3] BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024

VARIACIÓN ANUAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO DEL ECUADOR

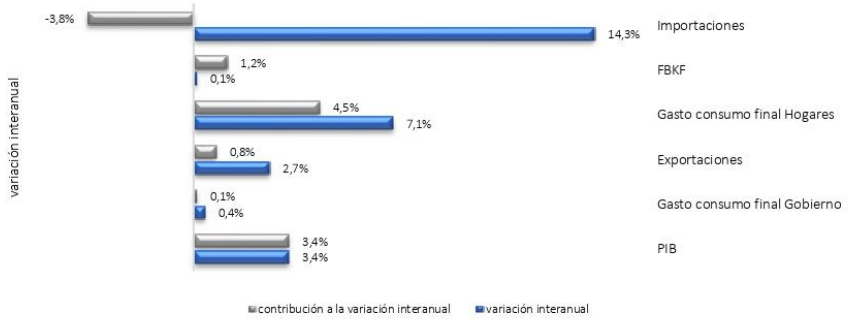


Fuente: BCE

Al primer trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 3,36% comparado con el mismo periodo del año 2024, mostrando además una recuperación trimestral de 3,46% en comparación con el cuarto trimestre de 2024. Desde la perspectiva de la producción, el crecimiento interanual en el primer trimestre de 2025 fue impulsado por 13 de las 20 industrias que presentaron incrementos, lo cual refleja una recuperación progresiva en la estructura productiva del país tras las dificultades registradas en periodos anteriores[4]. Entre las actividades que más contribuyeron al crecimiento se encuentran la Agricultura, ganadería y silvicultura, con un destacado aumento del 17,5%, impulsado principalmente por el buen desempeño de productos de exportación como banano, cacao y flores. Asimismo, la industria manufacturera de alimentos mostró un crecimiento de 8,6%, impulsada por el alza en la demanda tanto interna como externa de alimentos procesados, especialmente en los segmentos de consumo masivo y exportaciones agroindustriales.

En el sector de servicios, las actividades más dinámicas fueron el Comercio, que creció un 6,9%, favorecido por el aumento del consumo de los hogares y una mayor actividad económica; los Servicios financieros, con un crecimiento del 8,4%, debido al aumento en la cartera de créditos y depósitos en el sistema financiero; y el Transporte y almacenamiento, que creció un 3,1%, reflejando la reactivación del comercio y la logística tanto a nivel nacional como internacional.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERNAUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q1 2025



Fuente: BCE

El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 1,7% (crecimiento de 2,8% según el BCE), lo cual en ambos casos se podría definir como un estancamiento.

[4] BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales I 2025

EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

El riesgo país presentó una tendencia al alza en 2023 y cerró el año en torno a 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas[5]. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, debido a que las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social. No obstante, en 2024 se observó una tendencia ligeramente a la baja, cerrando el año con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando un promedio de 1.337 puntos. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa del alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024 e implementada a partir de abril, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo.

RIESGO PAÍS PROMEDIO

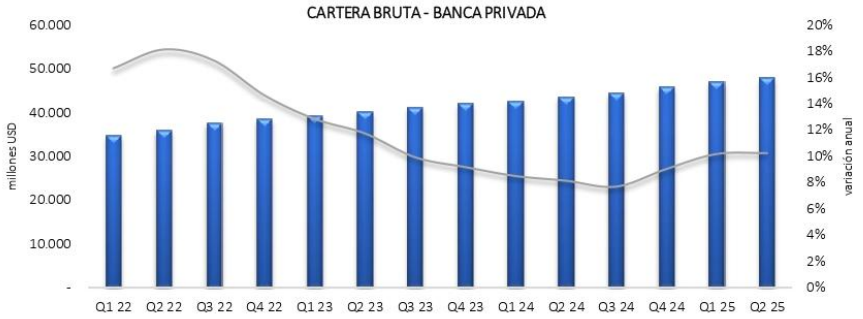
Fuente: BCE

Entre los meses de enero y marzo de 2025, el riesgo país promedio aumentó, comportamiento que respondió a la incertidumbre por las elecciones presidenciales que se llevaron a cabo en abril de 2025. Sin embargo, a partir de abril se observa una caída en el riesgo país promedio, marcando una tendencia a la baja y cerrando el segundo trimestre de 2025 con un promedio de 1.133 puntos.

NIVELES DE CRÉDITO

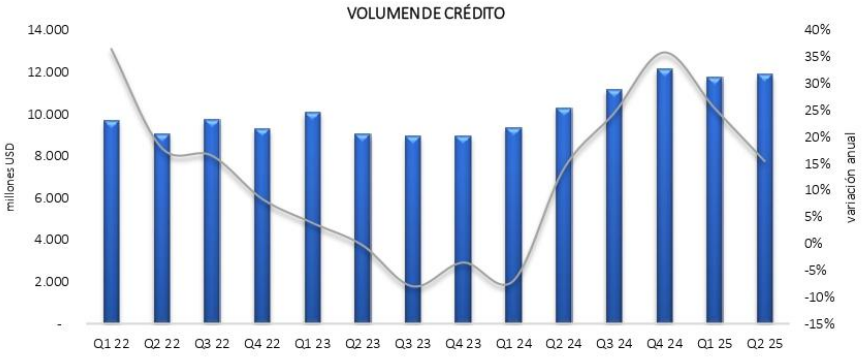
En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%, microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública).[6] En 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 45.934 millones, un 9,03% mayor al valor de 2023. Considerando que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2024, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional aumentó en 16,07% a pesar de que factores como la inestabilidad política y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo. Las industrias que más crédito recibieron en el año fueron el Comercio; Industrias Manufactureras; Consumo; Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca, y; Actividades Financieras y de Seguros.

[5] El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default.'
[6] Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A junio de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 10,24% anual, cifra que podría sugerir un mayor dinamismo del crédito otorgado por parte de la banca privada. De hecho, el volumen de crédito aumentó en 14,47% anual en el mismo periodo, impulsado por los sectores Comercio al por mayor y al por menor; Industrias manufactureras; Consumo - no productivo; Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; y Actividades de servicios administrativos y de apoyo, los mismos que representaron 79,95% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Según el FMI[7], se espera que el crédito de la banca privada crezca en los próximos años, aunque en menor porcentaje que años anteriores, impulsado por menor crecimiento de los depósitos y por ende menor dinero disponible para los bancos. Es por eso por lo que la evolución del crédito en 2025 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La economía ecuatoriana entró a un proceso de contracción económica en el primer trimestre de 2024, el cual se mantuvo hasta el último trimestre de 2024. La baja inversión privada e inversión extranjera directa, junto a la caída de la inversión pública, crisis en el sector petrolero y empleo estancado, son algunos de los factores por los que la economía entró en recesión en el primer semestre de 2024, según el informe publicado en julio de 2024 por el BCE.

En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética tras la de finales de 2023, crisis que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. Desde octubre de 2024, un nuevo periodo de estiaje causó que los racionamientos energéticos empeoren, llegando a sumar 14 horas diarias en la mayoría de las regiones del país e incluso de 24 horas en ciertas zonas industriales. El déficit de generación eléctrica se estimó en alrededor de 1.747 megavatios, similar a la potencia total del mayor complejo hidroeléctrico del país, Paute Integral (1.757

[7] https://www.primicias.ec/noticias/economia/banca-privada-credito-perspectivas/

megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.[8] Ante esta situación, el presidente Daniel Noboa, la ministra de Energía y Minas y varios actores del gobierno buscan soluciones como la compra de electricidad a privados o al gobierno colombiano. Los resultados consolidados por el BCE muestran que, del total de empresas encuestadas, un 57,7% declararon algún tipo de afectación. Por sector, el porcentaje fue superior en manufactura (69,8%) y comercio (58,1%), mientras que en construcción y servicios este valor estuvo cercano a 50,0%. Del total de empresas afectadas, un 21,1% se concentró en el sector de manufactura, seguidas por comercio (18,3%) y servicios (15,8%). De forma agregada, las pérdidas ascendieron a USD 1.916 millones. A nivel de sector económico, las mayores pérdidas se registraron en comercio con USD 763 millones, manufactura con USD 380 millones y servicios con USD 374 millones.[9]

En definitiva, el Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; las elecciones en 2025 causaron incertidumbre en el primer trimestre del año, tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos y las crisis de inseguridad y energéticas son algunos de los factores decisivos. A pesar de esto, en el primer trimestre de 2025, la economía ecuatoriana registró un crecimiento interanual de 3,4%. El buen desempeño de la economía estuvo sustentado principalmente en la recuperación del consumo de los hogares, de la inversión y de las exportaciones no petroleras. De cara a la segunda mitad de 2025, las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

PIB ECUADOR	2022	2023	2024	2025*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	2,8%	-4,4 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,18%	1,48%	0,30 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	4,56%	-0,10%	-0,05 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	35,4%	35,9%	0,50 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	3,1%	3,5%	0,40 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	80,78	64,04	-20,72%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.249	1.133	-9,28%

Fuente: BCE, INEC

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	29.738	32.554	9,47%
Cuasidinero - millones USD	45.120	49.855	57.023	52.657	61.861	17,48%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	82.395	94.415	14,59%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.173	29.735	5,55%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,6	2,9	3,0	2,9	3,2	0,25
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	7.090	8.409	18,60%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.024	6.534	8,46%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,4	8,46	-2,94 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,7	7,46	8,44	6,56	-1,88 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR EXTERNO	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	16.953	18.814	11,0%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	4.990	4.323	-13,4%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	11.963	14.491	21,1%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	13.213	14.684	10,9%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	3.739	4.166	11,4%
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	80,26	71,65	75,92	76,13	73,88	-2,96%
Riesgo país promedio	1.250	2.055	1.337	1.570	1.253	-20,21%

Fuente: BCE

[8] https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/
[9] BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

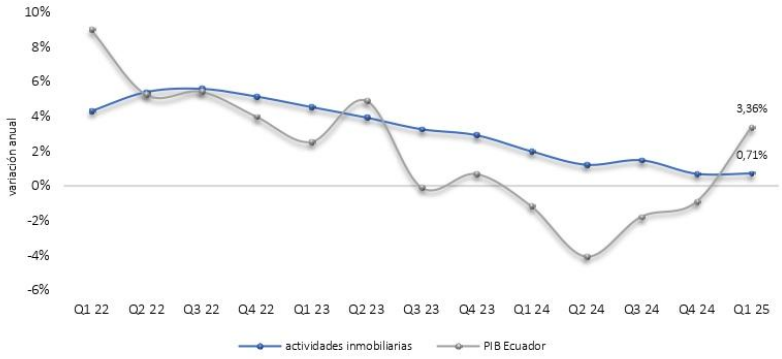
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa la demanda interna y estimula el crecimiento urbano planificado, además de ofrecer una vía concreta para mejorar la calidad de vida mediante el acceso a vivienda digna. En un país con alto déficit habitacional, fortalecer este sector no solo contribuye al crecimiento económico sostenible, sino que también cumple una función social esencial. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento positivas, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

CRECIMIENTO

Desde 2022, el crecimiento de las actividades inmobiliarias[10] ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2022 y 2024, evidenciado en un crecimiento que pasó de 5,11% en 2022 a 3,66% en 2023 y finalmente a 1,34% en 2024. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cuál la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda7 en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI[11].

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

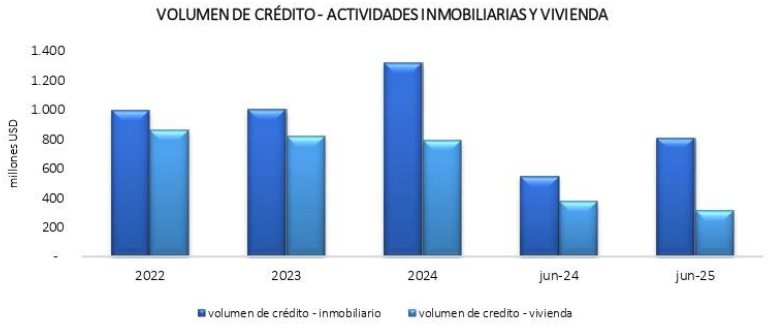
Al primer trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,71% en comparación con el mismo período del año anterior.

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. Tras la reactivación económica, en 2022 el crédito a actividades inmobiliarias incrementó 34,38% y superó niveles prepandemia, mientras que el crédito a vivienda incrementó 17,68%. Sin embargo, en 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual. Esta cifra pasó a ser negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. Las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Internacional S.A., y Banco Bolivariano C.A. y las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó 3,64% en

[10] La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.
[11] BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

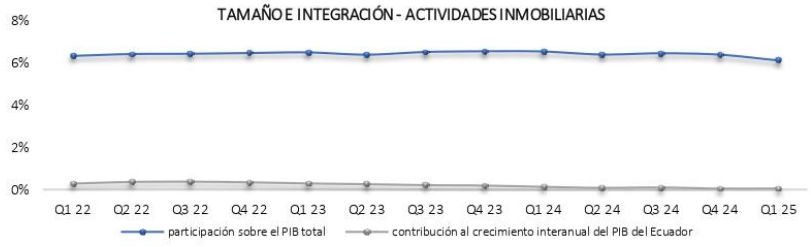


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A junio de 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 48,74% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Bolivariano C.A., y Banco Internacional S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -17,74% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,42% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al primer trimestre de 2025, la participación fue de 6,11% mientras que el sector aportó en 0,05% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La incertidumbre política en el primer trimestre de 2025 ante las elecciones presidenciales, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad son factores claves que inciden en la demanda de vivienda propia y en la oferta de créditos, vinculada a un incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que ha elevado el costo de financiamiento externo para los bancos[12].

[12] https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#:~:text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publicadas%20en%20octubre%20de%202023.

Bajo la misma línea, la participación de mercado del BIESS en créditos hipotecarios ha disminuido desde 2024, lo que preocupa al sector, considerando que es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país. Según el reporte de la entidad, ese año se colocaron 1.190,3 millones de dólares en créditos para compra de vivienda, representando una caída significativa en los últimos 10 años[13]. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025[14]. El objetivo es entregar más de 20.000 préstamos para vivienda, duplicando la cifra alcanzada en 2024, cuando entregó 8.500 de estos créditos. Para lograrlo, el Biess firmó el 26 de marzo un convenio estratégico con el clúster Constructores Positivos, estableciendo cuatro ejes de trabajo: campañas de difusión segmentada, análisis de datos para identificar zonas de alta demanda, ajustes periódicos en las condiciones crediticias y colaboración con el sector privado para dinamizar el mercado inmobiliario. Además, el mismo mes se lanzó el programa "Vivienda Premier", dirigido a afiliados, jubilados y pensionistas del IESS, con una tasa fija muy competitiva del 4,99 % anual para viviendas nuevas.

Por otro lado, el alza del salario básico unificado a USD 470 podría causar un incremento en los montos de créditos a los que se podrá acceder para compra de vivienda con la tasa de interés subsidiada por el gobierno en 2025 a través de créditos VIS y VIP. Estos créditos tienen montos máximos que se ajustan cada año con el alza del salario básico y tienen la tasa de interés más baja del mercado: 4,99% anual[15]. El BCE proyecta un crecimiento y desarrollo del sector de 0,70% al cerrar 2025.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente[16]. Es por eso que el desarrollo del sector en la segunda mitad de 2025 y años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias[17] marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

CRECIMIENTO ECONÓMICO	2022	2023	2024	2025*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento - Actividades inmobiliarias	5,11%	3,66%	1,34%	0,70%	-2,31 p.p.
Crecimiento - PIB Ecuador	5,87%	1,99%	-2,00%	2,80%	-3,99 p.p.

Fuente: BCE

INDICADORES	2022	2023	2024	JUNIO 2024	JUNIO 2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	4,02%	-0,22%	-4,24 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	4,06%	-0,55%	-4,61 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	3,30%	-0,44%	-3,74 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	0,79%	0,94%	0,15 p.p.
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	39,00%	43,20%	4,20 p.p.
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	3,30%	3,10%	-0,20 p.p.
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	11,50%	10,75%	-0,75 p.p.
Tasa activa referencial – VIP	4,96%	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00 p.p.
Tasa activa referencial – VIS	4,98%	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00 p.p.
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	8.521	9.244	9.175	3.185	3.240	1,73%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

POSICIÓN COMPETITIVA

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se dedica a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. En este sentido sus principales competidores serían: MOBISOL S.A. y ROMERO Y PAZMIÑO S.A.

[13] https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/sector-construccion-ecuador-enfrenta-panorama-desafiante-para-2025.html
[14] https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/biess-duplicar-creditos-hipotecarios/
[15] https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-vivienda-vip-vis-montos-aumento-salario/#:~:text=Con%20el%20incremento%20del%20salario,de%204%2C99%25%20anual.&text=Imagen%20referencial%20de%20una%20feria,en%20Quito%2C%20abril%20de%202022.
[16] https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.
[17] https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que el sector al que pertenece el Emisor se destaca por su enfoque en soluciones de vivienda y urbanismo. Las empresas del sector han venido realizando inversiones para mejorar la capacidad y la calidad de servicios en respuesta a la creciente demanda.

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es una empresa especializada en la compra, venta, arrendamiento, administración, corretaje, permuta y agenciamiento de bienes inmuebles, a la promoción y construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios, etc., así como de cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles.

2025 ACTUALIDAD	Con más de 25 años de trayectoria en el mercado, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se ha posicionado como una empresa líder, comprometida con la innovación, el bienestar y el progreso del país. Su misión principal es construir ciudades del futuro, impulsando el desarrollo de edificaciones emblemáticas y multifuncionales que se convierten en íconos del paisaje urbano.
2024 NOVACERO	En mayo, la compañía consolidó su compromiso con la sostenibilidad al firmar un convenio con Novacero para la provisión de acero certificado bajo estándares LEED. Esta alianza estratégica no solo refuerza su visión de construir un Ecuador más sostenible, sino que también refleja el esfuerzo conjunto de ambas empresas por fomentar el desarrollo económico y ambientalmente responsable del sector de la construcción.
2023 RASCACIELOS MAXXIMUS	El 12 de julio, la compañía, en alianza estratégica con Millennium, inició la construcción del primer rascacielos de la región, un proyecto emblemático que contará con 50 pisos de altura. Este desarrollo representa un hito arquitectónico y una muestra del compromiso por impulsar la innovación y el progreso en el sector inmobiliario.
2018 KARIBAO	En abril, inició la construcción de *Karibao Resort Town*, un proyecto cuyo nombre proviene del acrónimo "El Caribe en Engabao". Con una inversión aproximada de USD 300 millones, esta urbanización se erige en la comuna de Guayas como un ambicioso desarrollo que combina lujo, sostenibilidad y un estilo de vida único en la región.
1997 CONSTITUCIÓN	PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 5 de marzo y fue inscrita el 7 de abril en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

A la fecha del presente informe, la compañía está representada por 5.350.800 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una. En lo que respecta al compromiso de los accionistas, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que éstos están comprometidos con la empresa debido a que existe un apoyo constante por parte del grupo empresarial al que pertenece y a la fortaleza patrimonial que mantiene la compañía.

A la fecha del presente informe PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. no mantiene participación en otras compañías.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Beauport S.A.	Ecuador	5.350.797	99,99%
Vindelcorp S.A.	Ecuador	3	0,01%
Total		5.350.800	100,00%
BEAUPORT S.A.	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Unionar S.A.	Uruguay	9.578.931	100,00%
Vindelcorp S.A.	Ecuador	5	0,00%
Total		9.578.936	100,00%
VINDELCOPR S.A.	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Beauport S.A.	Uruguay	1	0,00%
Unionar S.A.	Ecuador	140.299	100%

Fuente: SCVS

En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que en

definitiva conforman la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial evidenciada a través de las numerosas compañías que administran y/o son dueñas.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Beauport S.A.	Accionariado Administración	Activa
Vindelcopr S.A.	Accionariado/ Administración	Activa
Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.	Accionariado	Activa

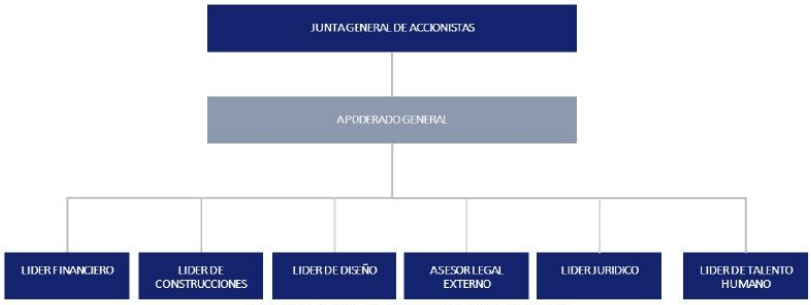
Fuente: SCVS

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A se maneja de acuerdo con las prácticas de Gobierno Corporativo de CONSORCIO NOBIS S.A., grupo al que pertenece. El CONSORCIO NOBIS S.A. a través de su Junta Directiva administra, supervisa y toma las decisiones de negocio para garantizar las operaciones de las empresas, como máximo órgano de gobierno. La Sra. Isabel Noboa Pontón, presidente ejecutiva del grupo, cuenta con una destacada trayectoria empresarial, una alta reputación y una gran confianza por parte de su equipo directivo, lo cual le permite gestionar la ruta sostenible de las actividades de las empresas que forman parte del Consorcio. De esta manera, promueve la incursión en nuevos mercados, la investigación y desarrollo de productos, y el estricto cumplimiento de normas y principios de gobernabilidad transparente.

Adicional a la estructura de gobierno administrativo, en PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. funcionan organismos internos denominados "Comités", que aportan a la toma de decisiones en aspectos económicos, ambientales y de impacto social de cada uno de sus proyectos inmobiliarios o actividades de negocio.

- Comité de prevención de lavado de activos: da seguimiento al cumplimiento de medidas ejecutadas para evitar que la empresa sea utilizada para limpiar recursos de origen ilícito, desde el inicio de una relación comercial.
- Comité paritario de seguridad y salud ocupacional: brinda soporte al departamento de Seguridad y Salud Ocupacional manteniendo el principio de tener daños nulos a personas e infraestructura.
- Comité de responsabilidad social empresarial: propone y controla prácticas destinadas a dar respuesta a las expectativas de los grupos de interés, promover impactos positivos y generar valor en el entorno en el que la empresa se desarrolla.
- Comité gerencial: comunica y coordina planes en desarrollo y acciones que se ejecutan dentro de la operatividad regular de la empresa.

A la fecha del presente informe, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. emplea a 94 empleados distribuidos en diversas áreas y cargos. Estos empleados están capacitados y se dedican a actualizar continuamente sus habilidades mediante programas de formación y desarrollo. La administración de la compañía está a cargo del Coordinador General que realiza las funciones de Gerencia General y está a cargo del CONSORCIO NOBIS S.A.



Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Los principales ejecutivos de la empresa cuentan con preparación académica en las mejores universidades del país al igual que en el exterior, en países como Estados Unidos, España, Chile y México. Todos han tenido una amplia trayectoria profesional en distintos campos relacionados a sus funciones en la empresa PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., y en la mayoría de los casos tienen un largo tiempo dentro de la empresa lo cual ha generado sinergias con los diferentes equipos de trabajo, mayor entendimiento del negocio y funcionamiento de la empresa. Mostrando así una fortaleza en cuanto a la administración y operación de la empresa.

Para el año 2024 PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. propuso una nueva planificación estratégica, realizando un cambio de lo mantenido desde el 2021, con otros objetivos, ejes estratégicos y metas. Este nace de un plan propuesto por el CONSORCIO NOBIS S.A., y aplicado a las diferentes unidades de negocio, en este caso la inmobiliaria. El plan estratégico de la empresa se enfoca en mantener a la empresa dentro del top 3 de desarrolladores urbanas más grandes e importantes del mercado y del país.

En plan estratégico de la empresa se enfoca en generar nuevos proyectos enfocados en cubrir las nuevas necesidades y exigencias del consumidor, a precios asequibles y zonas estratégicas. Manteniendo siempre el nivel de calidad y confianza creado a lo largo de su trayectoria histórica. Así mismo la empresa busca generar fuentes adicionales de ingresos, de manera complementaria al giro del negocio. Internamente, la empresa busca disminuir los costos de la operación, automatizar y digitalizar sus procesos y mejorar el clima y cultura organizacional, todo con el objetivo de generar valor a los stakeholders.

El plan estratégico de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. se divide en 4 pilares principales. Dentro de cada pilar se establecen objetivos y estrategias específicas para alcanzar cada uno de estos. De igual manera todos estos objetivos están internamente conectados y son dependientes el uno del otro, por los cuales buscan la misma meta global, llegar a ser la empresa líder en el sector inmobiliario.

- Proyectos con Market Fit: estudios de mercado y competencia, análisis interdisciplinario y design brief.
- Menor TOC: PRONOBIS con datos reales y estudios técnicos y económicos diseñará sus productos para que tengan un menor TOC.
- Excelencia Operacional: capacitación permanente de los profesionales competentes y comprometidos en los procesos socializados y auditados.
- Líder en Ventas: mediante un equipo multidisciplinario ser la compañía que más vende en la costa.

La empresa utiliza un CRM como sistema de gestión de oportunidades y clientes, con el objetivo de administrar las relaciones con los clientes, la eficiencia y la gestión comercial y los resultados de su comunicación.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía mantiene una adecuada estructura administrativa y gerencial, que se desarrolla a través de adecuados sistemas de administración y planificación, fomentando el desarrollo del capital humano.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. alinea las operaciones conforme al Código de Ética de Consorcio Nobis S.A. el cual constituye el marco común de comportamientos, principios y normas que sustentan la manera de realizar las actividades de *Administración Diligente*: informarse diligentemente sobre la gestión de sus equipos de trabajo, preparar adecuadamente las reuniones, promover la investigación, y tomar decisiones activamente.

Para PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. la responsabilidad social empresarial es uno de los ejes centrales de su actividad y constituye el compromiso permanente que la entidad tiene con el desarrollo sustentable y el bienestar de la sociedad. La compañía opera de manera responsable, considerando los impactos económicos, sociales y ambientales, actuando en procesos de sostenibilidad compartida. Durante sus años de funcionamiento, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha desarrollado proyectos urbanísticos promoviendo una visión creadora, la cual se alineó a la estrategia de sostenibilidad social corporativa impulsada por el Consorcio, en la que se involucran a los distintos grupos de interés. La misión de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., así como la del resto del Consorcio, se ha enfocado en emprender y generar progreso para el Ecuador, con el enfoque de que con una gestión empresarial efectiva, solidaria y comprometida se aporta significativamente al desarrollo humano y económico del país.

A la fecha del presente informe, el certificado de cumplimiento de obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social no registra obligaciones patronales en mora, con el Servicio de Renta Internas se encuentra al día en todas sus obligaciones. En lo que respecta al certificado del buró de crédito, este demuestra que la compañía, no registra demandas judiciales por deudas, no registra cartera castigada ni saldos vencidos. La compañía es codeudora de empresas del grupo por 8 cifras bajas lo que dadas las garantías existentes no constituye un riesgo importante ni para la solvencia ni para la liquidez de la compañía por las políticas que se manejan como grupo empresarial. Cabe mencionar que a la fecha la compañía no mantiene juicios laborales, evidenciando que bajo un orden de prelación la compañía no tiene compromisos pendientes que podrían afectar los pagos del instrumento en caso de quiebra o liquidación.

NEGOCIO

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. nació con el objetivo de contribuir al desarrollo urbano de las distintas ciudades del país, generando proyectos innovadores, creativos y exitosos que se han convertido en polos positivos para la economía y el bienestar. Su experiencia le ha permitido implementar una plataforma de servicios profesionales, ajustados a los requerimientos de sus clientes, creando espacios y ambientes vanguardistas en el área turística, comercial, empresarial, residencial y de salud. PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. es la única empresa en el país en desarrollar "Ciudades dentro de Ciudades", mediante innovadores sistemas de comercialización, promoción y financiamiento.

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. es parte de la unidad Inmobiliaria del Consorcio Nobis y es una empresa líder en el mercado inmobiliario ecuatoriano, única en desarrollar ciudades dentro de ciudades, todo ello mediante innovadores sistema de comercialización, promoción y financiamiento. Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. ha desarrollado 50 proyectos inmobiliarios por alrededor de USD 800 millones de dólares en 21 años de gestión y generando más de 30.000 empleos directos y 70.000 indirectos en varias ciudades del Ecuador.

Los proyectos que genera la empresa son innovadores, creativos y exitosos, desarrollados en espacios inmobiliarios autosuficientes e integrados como Ciudad del Sol Guayaquil, Ciudad del Sol Machala y Ciudad del Río, Ciudad del Mar Manta y Ciudad Karibao en Playas – Engabao, teniendo como objetivo satisfacer las necesidades de sus clientes para mejorar su calidad de vida, creando importantes zonas comerciales, empresariales y turísticas que incluye hoteles, edificios de oficinas, hospitales, torres de apart – suites, centros de entretenimiento y ocio y restaurantes.

RIESGO OPERATIVO

Para reducir el riesgo de pérdidas en las operaciones, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene vigentes pólizas de seguros con la compañía ECUATORIANO SUIZA COMPAÑÍA DE SEGUROS, de acuerdo con el siguiente detalle:

POLIZAS VIGENTES	ASEGURADORA	SUMA ASEGURADA (USD)	VIGENCIA
Incendio y más coberturas (edificios e instalaciones)	EcuaSuiza Seguros S.A.	95.084.814	30/09/2025

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

PRESENCIA BURSÁTIL

Hasta la fecha del presente informe PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene 5 emisiones vigentes en el Mercado de Valores.

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Primera Emisión de Papel Comercial	2014	SC-INMV-DNAR-14-5168	10.000.000	Cancelada
Segunda Emisión de Papel Comercial	2016	SCVCS.INMV. DNAR. 16.0003662	10.000.000	Cancelada
Primera Emisión de Obligaciones	2017	SCVS-INMV-DNAR-17-0000918	10.000.000	Cancelada
Segunda Emisión de Obligaciones	2018	SCVS-INMV-DNAR-2018-00003521	5.000.000	Cancelada
Tercera Emisión de Obligaciones	2018	SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917	5.000.000	Cancelada
Cuarta Emisión de Obligaciones	2019	SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002001	6.000.000	Cancelada
Quinta Emisión de Obligaciones	2020	SCVS-INMV-DNAR-2020-00002415	5.000.000	Cancelada
Tercer Programa de Papel Comercial	2020	SCVS-INMV-DNAR-2020-00004896	4.000.000	Cancelada
Sexta Emisión de Obligaciones	2021	SCVS-INMV-DNAR-2021-00002906	10.000.000	Vigente
Cuarto Programa de Papel Comercial	2022	SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688	4.000.000	Cancelada
Quinto Programa de Papel Comercial	2023	SCVS-INMV-DNAR-2023-00041464	4.000.000	Cancelada
Sexto Programa de Papel Comercial	2024	SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473	10.000.000	Vigente
Séptimo Programa de Papel Comercial	2024	SCVS-INMV-DNAR-2024-00013947	10.000.000	Vigente
Octavo Programa de Papel Comercial	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00001943	6.000.000	Vigente
Noveno Programa de Papel Comercial	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00021386	5.000.000	Vigente

Fuente: SCVS

En el siguiente cuadro se evidencia la liquidez que han presentado los instrumentos que ha mantenido PROMOTORRES INBOMILIARIOS PRONOBIS S.A. en circulación en el Mercado de Valores

LIQUIDEZ DE PRESENCIA BURSÁTIL	DÍAS BURSÁTILES	NÚMERO DE TRANSACCIONES	MONTO COLOCADO (USD)
Primera Emisión de Papel Comercial	670	138	34.728.900
Segunda Emisión de Papel Comercial	651	58	21.075.000
Primera Emisión de Obligaciones	7	54	10.000.000
Segunda Emisión de Obligaciones	1	1	5.000.000
Tercera Emisión de Obligaciones	1	3	5.000.000
Cuarta Emisión de Obligaciones	1	1	6.000.000
Quinta Emisión de Obligaciones	142	9	5.000.000
Tercer Programa de Papel Comercial	608	59	12.278.400
Sexta Emisión de Obligaciones	10	109	10.000.000
Cuarto Programa de Papel Comercial	686	100	12.082.098
	18	35	4.000.000
Quinto Programa de Papel Comercial	286	42	3.954.556
	13	5	549.093
Sexto Programa de Papel Comercial	74	80	9.949.557
	115	58	7.374.594
Séptimo Programa de Papel Comercial	1	7	5.000.000
Octavo Programa de Papel Comercial	4	20	6.000.000
Noveno Programa de Papel Comercial	2	9	5.000.000

Fuente: SCVS

INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 28 de agosto de 2025 aprobó la Séptima Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 9.000.000,00.

SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
Características	K	9.000.000	1.080	8,25%	Semestral con 360 días de gracia	Semestral
	L		1.080	TPR + 1,50%		
	M		1.440	8,75%		
	N		1.440	TPR +2,00%		
Garantía general	De acuerdo con el Art.162 Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	N/A					
Destino de los recursos	El Objeto de la emisión es mejorar la estructura financiera de la empresa, destinando los recursos que se generen para 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.					
Valor nominal	USD 1,00.					
Estructurador financiero	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV					
Agente colocador	Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	■ Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. ■ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. ■ Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a uno punto veinticinco (1,25).					
Límite de endeudamiento	■ Mantener durante el periodo de vigencia de la emisión un límite de endeudamiento semestral referente a los pasivos financieros de hasta cuatro (4) veces el patrimonio de la compañía, considerándose como pasivo financiero a la deuda financiera y bursátil de corto y largo plazo. Para la base de la verificación se tomará los estados financieros semestrales correspondientes al treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las tablas de amortización se basan en la colocación total de la Séptima Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. según sus clases. Para la tasa pasiva referencial se usa la establecida por el BCE a septiembre 2025 de 5,73%.

AMORTIZACIÓN CLASE K	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	15/05/26	2.250.000	-	92.813	92.813	2.250.000
2	15/11/26	2.250.000	-	92.813	92.813	2.250.000
3	15/05/27	2.250.000	562.500	92.813	655.313	1.687.500
4	15/11/27	1.687.500	562.500	69.609	632.109	1.125.000
5	15/05/28	1.125.000	562.500	46.406	608.906	562.500
6	15/11/28	562.500	562.500	23.203	585.703	-

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

AMORTIZACIÓN CLASE L	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	15/05/26	2.250.000	-	81.338	81.338	2.250.000
2	15/11/26	2.250.000	-	81.338	81.338	2.250.000
3	15/05/27	2.250.000	562.500	81.338	643.838	1.687.500
4	15/11/27	1.687.500	562.500	61.003	623.503	1.125.000
5	15/05/28	1.125.000	562.500	40.669	603.169	562.500
6	15/11/28	562.500	562.500	20.334	582.834	-

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

AMORTIZACIÓN CLASE M	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	15/05/26	2.250.000	-	98.438	98.438	2.250.000
2	15/11/26	2.250.000	-	98.438	98.438	2.250.000
3	15/05/27	2.250.000	374.850	98.438	473.288	1.875.150
4	15/11/27	1.875.150	374.850	82.038	456.888	1.500.300
5	15/05/28	1.500.300	374.850	65.638	440.488	1.125.450
6	15/11/28	1.125.450	374.850	49.238	424.088	750.600
7	15/05/29	750.600	374.850	32.839	407.689	375.750
8	15/11/29	375.750	375.750	16.439	392.189	-

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

AMORTIZACIÓN CLASE N	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	15/05/26	2.250.000	-	86.963	86.963	2.250.000
2	15/11/26	2.250.000	-	86.963	86.963	2.250.000
3	15/05/27	2.250.000	374.850	86.963	461.813	1.875.150
4	15/11/27	1.875.150	374.850	72.475	447.325	1.500.300
5	15/05/28	1.500.300	374.850	57.987	432.837	1.125.450
6	15/11/28	1.125.450	374.850	43.499	418.349	750.600
7	15/05/29	750.600	374.850	29.011	403.861	375.750
8	15/11/29	375.750	375.750	14.523	390.273	-

Fuente: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV.

Al ser la calificación inicial del instrumento, el cumplimiento de los resguardos se verificará en revisiones posteriores.

MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN

La Presente Emisión de Obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva a analizar la estructura de los activos de la compañía. Al 31 de agosto de 2025, la compañía posee un total de activos de USD 87,54 millones, de los cuales USD 28,89 millones son activos menos deducciones, por lo que el 80% de activos menos deducciones es de USD 23,12 millones.

El proceso para determinar el monto máximo de la emisión es: "Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren;

los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plazo considérese el total autorizado como saldo en circulación; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las 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. Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir."

MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN (AGOSTO 2025)	MONTO (USD)
Activo Total	**87.536.728**
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	567.858
(-) Activos gravados	4.447.020
(-) Activos en litigio	
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	22.343.367
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	28.503.000
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el emisor	2.780.932
Total activos menos deducciones	**28.894.552**
80 % Activos menos deducciones	**23.115.642**

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

Por otro lado, "El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización de flujos de fondos de bienes que se espera que existan, de emisiones de obligaciones de largo y corto plazo de un mismo originador y/o emisor, además del monto en circulación como aceptante de facturas comerciales negociables, no podrá ser superior al doscientos por ciento (200%) de su patrimonio. De excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran por lo menos en un ciento veinte por ciento (120%) el monto excedido".

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el valor de la Séptima Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., así como de los valores que mantiene en circulación, representa 98,72% del 200% del patrimonio al 31 de agosto de 2025 y 197,44% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO (AGOSTO 2025)	MONTO (USD)
Patrimonio	**18.994.633**
200% Patrimonio	37.989.266
Saldo Titularización de Flujos en circulación	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	28.503.000
Nueva Emisión de Obligaciones	9.000.000
Total Emisiones	37.503.000
Total Emisiones/200% Patrimonio	**98,72%**

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

PERFIL FINANCIERO

PERFIL HISTÓRICO

El presente análisis financiero fue realizado con base en los Estados Financieros Auditados de los años 2022 – 2023 auditados por Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda y 2024 auditado por Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. Los informes de auditoría de 2022 y 2023 no presentaron salvedades en su opinión, sin embargo, el informe de auditoría 2024 si presentó salvedades en su opinión. Adicionalmente se analizaron los Estados Financieros Internos con corte a agosto 2024 - 2025.

Las salvedades de la opinión son las siguientes:

- De acuerdo con el plan de negocios de la Administración, los flujos proyectados del Fideicomiso Inmobiliario Karibao ubicado en el cantón General Villamil Playas podrían no ser suficientes para recuperar las cuentas por cobrar, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.
- Al 31 de diciembre del 2024, existen indicios de deterioro en las inversiones mantenidas en los Fideicomisos: i) Karibao Dos; ii) 100 Business Plaza; y, iii) Parqueos Ciudad del Río, ver Nota 12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS.
- Se ha identificado una deficiencia en el control interno relacionada con el uso de fondos de pasivos de contratos para proyectos inmobiliarios cuyos fideicomisos se encuentran en proceso de inscripción en el Mercado de Valores, ver Nota 22. EVENTOS SUBSECUENTES, literal a).
- Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. 1 Hansen-Holm
- Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
- Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades. Empresa en funcionamiento
- Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US$23,692,352 y pérdidas acumuladas de US$1,708,153, excluyendo los efectos mencionados en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades". Esta situación refleja incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones en el corto plazo. Los planes de acción adoptados por la Administración se detallan en la Nota 2.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., es una empresa que se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Los ingresos de la compañía provienen de brindar servicios de gerencia y gestión de proyectos, ventas de propiedades de inversión, venta de inmuebles y de ingresos financieros. Dentro del análisis a los ingresos financieros se los clasifican como ingresos no operacionales. En cuanto a la venta de inmuebles se refiere a la venta de 4 departamentos del edificio Santana Loft para 2023 y de 5 departamentos en 2022. En cuanto a los ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos se refiere a los ingresos generados por 13 fideicomisos, siendo los más importantes Fideicomiso Midtown 300 y Fideicomiso Maxximus.

Los ingresos mantuvieron un comportamiento creciente pasando de 7,65 millones en 2022, hasta alcanzar 13,07 millones en 2023, registrando un incremento de 70% anual. Para diciembre 2024 los ingresos registraron una disminución de 8,22% contra diciembre 2023, llegando a alcanzar USD 11,99 millones, esto debido a un menor ingreso en la venta de propiedades de inversión. En agosto 2025 se presentó un incremento de 37,76% llegando a alcanzar USD 6,56 millones, este incremento se debió a un incremento en la línea de gerencia de proyectos, específicamente en el Fideicomiso Medical Life Town y Fideicomiso Maxximus.

La compañía presentó costos de construcción con un comportamiento creciente, pasando de representar 14,04% en 2022 hasta alcanzar 26,22% en 2023. Para diciembre 2024 el costo de construcción alcanza 36,96% y está principalmente compuesto por los costos de construcción asociados a los fideicomisos.

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024.

La empresa cuenta con gastos de administración y de ventas que corresponden en su mayoría a gastos de nómina y gastos operacionales en general. Estos gastos han representado en promedio el 61% de las ventas en el periodo analizado, pasando de USD 5,22 millones en 2022, hasta alcanzar USD 8,60 millones en 2023. Para diciembre 2024 el rubro alcanzó USD 5,86 millones y representó 48,84% de los ingresos y fueron 17 p.p. menores a los de diciembre 2023, para agosto 2025 estos representaron 60,84%.

Durante 2022 y producto del incremento en gastos operacionales la utilidad operativa se redujo tanto en términos monetarios como relativos, totalizando USD 1,36 millones, representando 17,74% de las ventas. Al cierre de 2023 la utilidad operativa mantuvo la tendencia a la baja tanto en términos monetarios como relativos, cuando alcanzó 7,96% de las ventas (USD 1,04 millones). Para diciembre 2024 este comportamiento cambió al aumentar el valor hasta USD 1,72 millones con una participación de 14,19%, situación que en representación estuvo mucho mejor para agosto 2025 cuando la utilidad operativa fue 28,33% de los ingresos totales.

Por su parte, el EBITDA fluctuó durante el periodo analizado en función de la variación en la utilidad operativa y de la depreciación y amortización registrada producto de la inversión en activos fijos. Al cierre de 2022 el EBITDA alcanzó un monto de USD 1,48 millones y en el año 2023 fue de USD 1,13 millones, evidenciando la capacidad de la compañía de generar recursos a partir de las operaciones ordinarias. Esta generación de EBITDA permitió tener una cobertura 0,37 veces sobre gastos financieros para diciembre 2023, y permite un pago total de la deuda con costo en aproximadamente 29 años. En diciembre 2024, el EBITDA alcanzó USD 1,78 millones, lo que se traduce en una cobertura de 0,52 veces sobre los gastos financieros, una cifra notablemente mayor en comparación con los valores históricos. Para agosto 2025 el EBITDA fue USD 1,91 millones y tuvo una cobertura de 1,03 veces sobre los gastos financieros, la mayor en el periodo de estudio.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha fondeado las operaciones mediante recursos de terceros y relacionados por lo que los gastos financieros dependen de los préstamos adquiridos. De esta manera este rubro presentó un comportamiento estable entre 2022 y 2024, pasando de un monto de USD 3,22 millones a USD 3,46 millones respectivamente. En 2023, los gastos financieros decrecieron en 5% con respecto a 2022 y representaron 23,39% de las ventas totales. Para diciembre 2024 se incrementaron hasta USD 3,46 millones y en agosto 2025 alcanzaron USD 1,86 millones. Un análisis más extenso de la estructura de financiamiento se encuentra en secciones posteriores.

La utilidad neta de la compañía se presentó creciente, al partir de USD 23,55 mil en 2022 a una utilidad neta de USD 57,79 mil al cierre de 2023. Para diciembre 2024 se presentó una utilidad neta de USD 584,62 mil, que responde a la gestión operativa ante el comportamiento de las variables de mercado. En agosto 2025 la utilidad neta fue negativa por USD 86 mil y se deriva principalmente del incremento en los gastos financieros y gastos operativos en agosto explicado anteriormente.

CALIDAD DE ACTIVOS

En los últimos años, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha registrado un aumento en el total de sus activos, pasando de USD 84,06 millones en 2022, hasta alcanzar USD 79,48 millones en 2023. Para diciembre 2024 el activo total alcanzó USD 86,17 millones, y en agosto 2025 se ubicó en USD 87,54 millones.

El activo mantuvo su concentración en el activo no corriente durante el periodo de análisis. Para 2022 y 2024 el activo corriente representó en promedio 34%, y estuvo representado en su mayoría por cuentas por cobrar a compañías relacionadas e inventarios. En diciembre 2024 el activo corriente representó 24,64% y mantuvo la misma representación en sus cuentas como en diciembre 2023, de igual manera a agosto 2025 estas cuentas representaron 23,06% del activo total. Las cuentas por cobrar a relacionadas se componen principalmente por valores pendientes de cobro por servicios de gerencia de proyectos y gestión, los cuales tienen una antigüedad promedio de 180 días y son recuperados en un plazo menor a 12 meses.

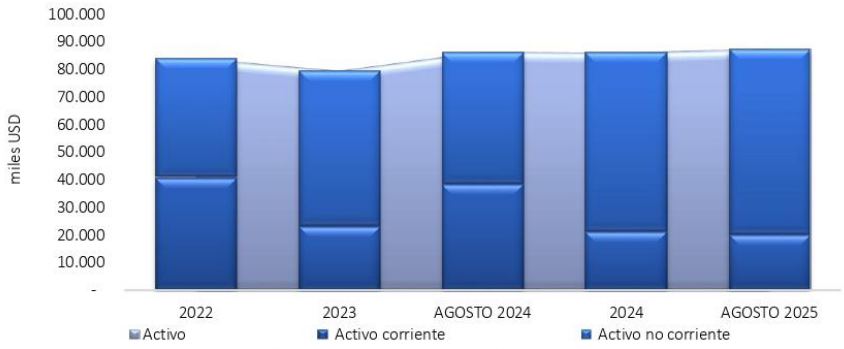
El activo no corriente a partir del año 2022 representó 65,84% en promedio del activo total y se compuso principalmente por propiedades de inversión, derechos fiduciarios, y cuentas por cobrar a clientes relacionados a largo plazo. En 2023 y 2022 las propiedades de inversión representaron 6 lotes de terrenos ubicados en las ciudades de Samborondón, Manta y Playas. Estos terrenos serán utilizados en un mediano y largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los derechos fiduciarios son principalmente inversiones en derechos fiduciarios que representan aportes en efectivo o bienes para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Para diciembre 2024 y agosto 2025 las propiedades de inversión disminuyen a USD 2,37 millones y representan un terreno denominado "Samborondón Esmeralda". La reducción principal en las propiedades de inversión se da por el aporte de un lote de terreno al Fideicomiso Midtown 200 por USD 4 millones.

En cuanto a las cuentas por cobrar en compañías relacionadas a largo plazo se refiere a los saldos por cobrar a largo plazo derivados de préstamos otorgados para capital de trabajo. Estos valores entregados para capital de trabajo a los Fideicomisos devengan intereses a tasas de interés anual que oscilan entre 7,69% y 9%, y tienen fechas de vencimiento de entre 1 y 3 años plazo. Para diciembre 2024 el activo no corriente representó 75,36% del activo total y las cuentas mantuvieron participaciones similares a las del cierre de 2023, de igual manera se mantuvo esta composición para agosto 2025.

Los inventarios de la compañía se componen principalmente de departamentos, bodegas, suites y otros inmuebles ubicados en la ciudad de Guayaquil. Este inventario correspondiente a inmuebles de los proyectos Santana Loft, Ofistore y Bosques del Sol han sido hipotecados para garantizar los préstamos bancarios de la compañía.

Para diciembre 2024 y 2023, las inversiones en derechos fiduciarios representan aportes en efectivo o bienes para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Esta cuenta ha tenido un comportamiento estable alcanzando USD 37,16 millones en 2025, y en agosto 2025 llegó a USD 38,04 millones, representando 43,46% del activo total en el periodo analizado.

EVOLUCIÓN EL ACTIVO



Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a agosto 2024 – 2025.

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

El pasivo de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha tenido una tendencia de crecimiento en el periodo de análisis. En 2022 el pasivo total fue USD 67,83 millones en 2022 y alcanzó USD 63,16 millones en 2023, para seguir esta tendencia de crecimiento en diciembre 2024 donde alcanzó USD 70,27 millones y llegó a USD 68,54 millones en agosto 2025. El pasivo tuvo un cambio de concentración en los últimos años, en el periodo 2022 – 2023 el pasivo se concentró en el no corriente y fue en promedio 61,55%, para en 2024 concentrarse en el corriente y representar 63,94% y mantener esta representación en agosto 2025.

El pasivo corriente representó en promedio 38% del pasivo total entre 2022 y 2023, y para diciembre 2024 y agosto 2025 el pasivo corriente representó 63,51% en promedio, y estuvo compuesto principalmente por cuentas por pagar a relacionadas, obligaciones emitidas, y anticipos de clientes. Las cuentas por pagar se componen principalmente por valores pendientes de pago a proveedores, fondos de garantía y provisiones. En cuanto a las cuentas por pagar a proveedores, son principalmente facturas pendientes de pago a proveedores locales por compra de seguros y servicios publicitarios, el periodo de crédito promedio es de 60 días. Los anticipos de clientes representan abonos recibidos por los clientes en cumplimiento a las promesas de compraventa de los bienes inmuebles.

En cuanto a las cuentas por pagar a relacionadas se incluyen valores pendientes de pago al Fideicomiso Esmeraldas por la compra de terrenos ubicados en Samborondón. Estos valores no generan intereses y serán liquidados mediante la venta de unidades inmobiliarias del proyecto Midtown. Además, estas cuentas a relacionadas incluyen a los 13 Fideicomisos con los que trabaja la compañía donde se provee valores para capital de trabajo. Estas cuentas por cobrar han mantenido un comportamiento creciente pasando de USD 26,16 millones en 2022 a USD 36,34 millones en 2024, representando 51,72% del pasivo total en este último año. Para agosto 2025 las cuentas por pagar a relacionadas alcanzan USD 18,36 millones, representando 29,79% del pasivo total.

El pasivo no corriente por su parte representa toda la porción a largo plazo de las cuentas por pagar a compañías relacionadas, las obligaciones financieras y las obligaciones con el mercado de valores, además de una pequeña parte en provisiones por beneficios a empleados.

En cuanto a la deuda, PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. mantiene emisiones vigentes en el mercado de valores, la quinta y sexta emisión de obligaciones con diferentes clases y con tasas efectivas que van del 8% al 8,5%, además del quinto, sexto séptimo, octavo y noveno programa de papel comercial. Todas las emisiones vigentes tienen calificación AAA y han sido colocadas en su totalidad. Los préstamos bancarios están garantizados por hipoteca sobre inventario, terrenos, maquinaria y edificaciones de la compañía. Las tasas de interés efectivas promedio anual sobre los préstamos bancarios son de entre 8,32% y 8,79% con vencimientos hasta marzo de 2029. La deuda neta se mantuvo siempre en valores superiores a los USD 32 millones, siendo las obligaciones con el mercado de valores siempre superior a las obligaciones con entidades financieras.

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
		REAL		INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	613	3.602	3.786	2.392	1.259
Obligaciones emitidas CP	9.726	13.498	22.951	20.286	26.833
Obligaciones con entidades financieras LP	17.337	12.652	10.050	12.625	10.022
Obligaciones emitidas LP	11.335	5.837	1.670	5.055	1.670
Subtotal deuda	**39.011**	**35.589**	**38.458**	**40.357**	**39.784**
Efectivo y equivalentes al efectivo	836	2.135	1.598	1.250	132
Inversiones temporales CP	-	832	5	4	5
Deuda neta	**38.175**	**32.622**	**36.854**	**39.103**	**39.647**

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a abril 2024 – 2025.

El patrimonio de la compañía ha presentado una tendencia estable manteniéndose sobre los USD 16 millones entre 2022 y 2023. El patrimonio se compone principalmente por el capital social, reserva legal y facultativa y los resultados del periodo. Para diciembre 2024 el patrimonio tuvo un leve decrecimiento debido a la pérdida acumulada y se ubicó en USD 15,9 millones, sin embargo, para agosto 2025 este valor se recupera y alcanza USD 18,99 millones, producto del aporte para futuras capitalizaciones.

Fuente: Estados Financieros Auditados 2022 – 2024 e Internos a agosto 2024 – 2025.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DEL EMISOR

En la estructuración original, el emisor realizó proyecciones de resultados y del estado de flujos de efectivo, aspectos importantes para analizar la capacidad de pago de la emisión por lo que se medirá el progreso de las proyecciones originales hasta la fecha de corte.

PROYECCIONES DE RESULTADOS	2024	
	ORIGINALES (MILES USD)	REALES (MILES USD)
Ventas netas	10.925	11.997
Costo de venta	-	4.435
Margen bruto	**10.925**	**7.562**
Gastos operativos	(4.740)	(5.860)
Utilidad operativa	**6.185**	**1.703**
Gastos financieros	(3.291)	(3.462)
Utilidad neta	**2.080**	**585**

Fuente: PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. – Prospecto de Oferta Pública

La comparación de las proyecciones originales realizadas por el Emisor para 2024 demuestra un nivel de ingresos moderado en el momento de la planificación, considerando que los ingresos reales fueron 9,81% menores ante un mayor volumen de ventas dada una buena estrategia de ventas. Sin embargo, el costo de ventas proyectado fue de 0, una cifra que no fue real, ya que el costo de ventas alcanzó una participación de 37%, lo que llevó a un margen bruto de 67% para el año 2024. Por su parte, tanto los gastos operativos como los financieros fueron superiores a los proyectados lo que, como consecuencia, llevó a beneficios netos inferiores, que no alcanzaron a cumplir con lo esperado en la proyección inicial

PROYECCIONES DE GLOBALRATINGS

El análisis del perfil financiero contempla de forma primordial las premisas de la proyección de situación financiera del Emisor durante el periodo de vigencia de la Emisión en análisis, que se basan en los resultados reales de la compañía y en el comportamiento histórico adoptado durante el periodo analizado. Estas proyecciones podrían variar en función del comportamiento real de la compañía durante los próximos años, pero proporcionan un escenario conservador del desenvolvimiento esperado para periodos futuros.

Es importante destacar que las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. tienen como base las estimaciones y las estrategias delineadas por la administración y fueron elaboradas a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de forma que las conclusiones expuestas, así como el análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal, económico, político y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha mantenido sus ventas alrededor de USD 10 millones a lo largo del periodo analizado pero la estrategia de la empresa está enfocada en cubrir nuevas plazas por lo que se estima que las ventas a partir del año 2025 se espera un incremento de 30% y que va a ir variando de acuerdo a los

proyectos que tienen planificados, por lo que el ingreso para 2026 aspira a incrementar en 15%, 30% para 2027, luego se va a ir reduciendo conforme se entreguen los proyectos, con una reducción de 13% para 2028 y de 4% para 2029. Es importante destacar que esta cifra es más conservadora frente a la realidad a agosto 2025, con un incremento del 37,76% en el comparativo interanual.

Históricamente, los gastos de administración y ventas han representado alrededor de 55% de los ingresos totales de la empresa, se prevé que para los próximos años se optimicen y se encontrarían alrededor de 47%. Mientras que los gastos financieros responderían a la colocación y amortización de los créditos con entidades financieras y mercado de valores, y a la colocación de los Programas de Papel Comercial vigentes y de la colocación de la emisión de obligaciones en revisión.

Debido a la tendencia creciente en las ventas, se anticipa un posible aumento en el EBITDA a partir de 2025. La cobertura de EBITDA sobre los gastos financieros se mantendría en 1,40 veces promedio durante todos los años proyectados, lo que reflejaría una posición de solvencia de la compañía. Además, los años de pago de deuda con EBITDA se prevén en disminución durante el período de la emisión, llegarían a ser 7,11 en 2029. La proyección indica que el ROE de la empresa se mantendrá sobre 5%.

Las proyecciones indican que los activos de la empresa se mantendrían alrededor de USD 100 millones, comportamiento atado al movimiento en los derechos fiduciarios y en cuentas por cobrar. Además, se esperaría que los días de cartera se mantengan en alrededor de 37 días, lo que se compara similar con respecto a los 50 días observados hasta agosto de 2025.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía tiene la capacidad de generar flujos dentro de las proyecciones del Emisor y las condiciones del mercado.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN AAA

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en este. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, y de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Séptima Emisión de Obligaciones de PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
		REAL				PROYECTADO			INTERANUAL	
ACTIVO	**84.059**	**79.485**	**86.172**	**99.843**	**100.210**	**101.077**	**99.415**	**98.055**	**86.436**	**87.537**
Activo corriente	**40.832**	**23.265**	**21.237**	**25.456**	**26.582**	**28.192**	**27.486**	**27.064**	**38.307**	**20.190**
Efectivo y equivalentes al efectivo	836	2.135	1.598	1.095	1.382	1.335	1.390	1.132	1.250	132
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	35	60	84	1.603	1.843	2.396	2.085	2.001	5.052	1.376
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	33.381	13.674	12.308	14.770	14.918	15.067	15.067	15.067	17.134	11.876
Anticipos a proveedores	981	3.153	2.385	2.456	2.505	2.555	2.607	2.659	3.489	2.554
Inventarios	3.233	2.180	1.930	2.578	2.964	3.854	3.353	3.219	1.897	1.220
Anticipos a proveedores	981	3.153	2.385	2.456	2.505	2.555	2.607	2.659	3.489	2.554
Otros activos corrientes	1.384	(1.090)	547	498	464	429	379	328	5.997	477
Activo no corriente	**43.226**	**56.220**	**64.935**	**74.387**	**73.628**	**72.885**	**71.929**	**70.991**	**48.129**	**67.347**
Propiedades, planta y equipo	3.118	3.100	3.106	3.137	3.168	3.200	3.232	3.264	3.103	3.116
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(1.281)	(1.357)	(1.439)	(1.535)	(1.627)	(1.723)	(1.819)	(1.915)	(1.412)	(1.493)
Terrenos	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Derechos fiduciarios LP	29.234	34.428	37.158	46.447	45.519	44.608	43.716	42.842	26.516	38.044
Propiedad de inversión	6.013	6.536	2.375	2.375	2.375	2.375	2.375	2.375	6.409	2.375
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados LP	6.000	13.083	22.769	22.997	23.227	23.459	23.459	23.459	13.083	21.840
Otros activos no corrientes	28	315	850	850	850	850	850	850	315	3.349
PASIVO	**67.829**	**63.163**	**70.269**	**79.905**	**79.267**	**77.082**	**73.992**	**71.531**	**71.138**	**68.542**
Pasivo corriente	**22.512**	**27.603**	**44.929**	**49.893**	**52.298**	**53.299**	**30.543**	**29.565**	**36.387**	**43.230**
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	-	1.236	1.600	1.473	1.473	1.473	1.916	1.839	1.542	4.604
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	9.318	8.534	15.904	14.631	14.778	14.925	14.925	14.925	4.950	4.967
Obligaciones con entidades financieras CP	613	3.602	3.786	3.350	1.100	3.450	11.500	12.100	2.392	1.259
Obligaciones emitidas CP	9.726	13.498	22.951	29.746	34.251	32.749	1.501	-	20.286	26.833
Anticipo de clientes CP	2.159	-	-	-	-	-	-	-	6.575	4.762
Provisiones por beneficios a empleados CP	192	308	271	271	271	271	271	271	253	317
Otros pasivos corrientes	505	425	417	421	425	430	430	430	388	487
Pasivo no corriente	**45.317**	**35.560**	**25.340**	**30.012**	**26.969**	**23.783**	**43.449**	**41.966**	**34.751**	**25.312**
Obligaciones con entidades financieras LP	17.337	12.652	10.050	6.700	7.100	7.650	28.817	27.333	12.625	10.022
Obligaciones emitidas LP	11.335	5.837	1.670	9.000	5.251	1.501	-	-	5.055	1.670
Cuentas y documentos por pagar relacionadas LP	16.436	16.857	13.393	14.063	14.344	14.344	14.344	14.344	16.857	13.393
Provisiones por beneficios a empleados LP	208	215	227	249	274	288	288	288	215	227
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo por impuestos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PATRIMONIO NETO	**16.230**	**16.322**	**15.903**	**19.938**	**20.943**	**23.995**	**25.423**	**26.524**	**15.298**	**18.995**
Capital suscrito o asignado	5.351	5.351	5.351	5.351	5.351	5.351	5.351	5.351	5.351	5.351
Reserva legal	10.524	10.545	10.545	10.603	10.689	10.789	11.095	11.237	10.562	10.562
Reserva facultativa y estatutaria	1.718	1.703	1.703	1.703	1.703	1.703	1.703	1.703	1.703	1.703
Ganancias o pérdidas acumuladas	(1.116)	(1.347)	(2.293)	(1.767)	(996)	(91)	2.656	3.941	(1.306)	(1.725)
Ganancia o pérdida neta del periodo	24	58	585	857	1.005	3.053	1.427	1.101	(1.023)	(87)
Otras cuentas patrimoniales	(270)	12	12	3.191	3.191	3.191	3.191	3.191	12	3.191

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
		REAL				PROYECTADO			INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias	7.653	13.071	11.997	15.596	17.936	23.316	20.285	19.474	4.761	6.558
Costo de construcción	1.074	3.427	4.435	5.303	6.098	7.928	6.897	6.621	282	710
Margen bruto	**6.579**	**9.644**	**7.562**	**10.293**	**11.837**	**15.389**	**13.388**	**12.853**	**4.478**	**5.848**
(-) Gastos de administración	(3.900)	(4.895)	(4.505)	(4.686)	(4.779)	(4.875)	(4.972)	(5.072)	(2.832)	(3.096)
(-) Gastos de ventas	(1.321)	(3.708)	(1.354)	(2.027)	(2.332)	(3.031)	(2.637)	(2.532)	(819)	(894)
Utilidad operativa	**1.358**	**1.041**	**1.703**	**3.580**	**4.727**	**7.483**	**5.779**	**5.249**	**827**	**1.858**
(-) Gastos financieros	(3.217)	(3.057)	(3.462)	(3.484)	(3.778)	(3.627)	(4.351)	(4.301)	(1.821)	(1.865)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	1.964	2.492	1.817	1.248	628	933	811	779	(29)	(80)
Utilidad antes de participación e impuestos	**105**	**475**	**58**	**1.344**	**1.576**	**4.788**	**2.239**	**1.727**	**(1.023)**	**(87)**
Utilidad antes de impuestos	**105**	**404**	**49**	**1.142**	**1.340**	**4.070**	**1.903**	**1.468**	**(1.023)**	**(87)**
(-) Gasto por impuesto a la renta	(81)	(346)	536	(286)	(335)	(1.018)	(476)	(367)	-	-
Utilidad neta	**24**	**58**	**585**	**857**	**1.005**	**3.053**	**1.427**	**1.101**	**(1.023)**	**(87)**
EBITDA	1.480	1.127	1.787	3.677	4.818	7.579	5.875	5.345	883	1.912

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		REAL				PROYECTADO		
Flujo Actividades de Operación	**(2.045)**	**7.762**	**5.099**	**(13.387)**	**986**	**2.188**	**3.619**	**2.159**
Flujo Actividades de Inversión	**(2.124)**	**997**	**(6.129)**	**(31)**	**(31)**	**(32)**	**(32)**	**(32)**
Flujo Actividades de Financiamiento	**3.795**	**(6.624)**	**(334)**	**12.915**	**(667)**	**(2.203)**	**(3.533)**	**(2.385)**
Saldo Inicial de Efectivo	1.211	832	2.967	1.598	1.095	1.382	1.335	1.390
Flujo del período	(374)	2.135	(1.364)	(503)	287	(47)	54	(257)
Saldo Final de efectivo	836	2.967	1.603	1.095	1.382	1.335	1.390	1.132

ÍNDICES	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
Meses									8	8
MÁRGENES										
Costo de Ventas / Ventas	14%	26%	37%	34%	34%	34%	34%	34%	6%	11%
Margen Bruto/Ventas	86%	74%	63%	66%	66%	66%	66%	66%	94%	89%
Utilidad Operativa / Ventas	18%	8%	14%	23%	26%	32%	28%	27%	17%	28%
LIQUIDEZ										
Capital de trabajo (miles USD)	18.320	(4.338)	(23.692)	(24.437)	(25.716)	(25.107)	(3.057)	(2.501)	1.921	(23.040)
Prueba ácida	1,67	0,76	0,43	0,46	0,45	0,46	0,79	0,81	1,00	0,44
Índice de liquidez	1,81	0,84	0,47	0,51	0,51	0,53	0,90	0,92	1,05	0,47
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(2.045)	7.762	5.099	(13.387)	986	2.188	3.619	2.159	122	(3.584)
SOLVENCIA										
Pasivo total / Activo total	81%	79%	82%	80%	79%	76%	74%	73%	82%	78%
Pasivo corriente / Pasivo total	33%	44%	64%	62%	66%	69%	41%	41%	51%	63%
EBITDA / Gastos financieros	0,46	0,37	0,52	1,06	1,28	2,09	1,35	1,24	0,48	1,03
Años de pago con EBITDA (APE)	25,79	28,95	20,63	12,97	9,61	5,81	6,88	7,16	29,51	13,82
Años de pago con FLE (APF)	-	4,20	7,23	-	46,99	20,11	11,17	17,73	319,54	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	13.639	10.429	18.959	29.121	35.487	37.637	39.155	16.164	10.906	18.828
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,11	0,11	0,09	0,13	0,14	0,20	0,15	0,33	0,08	0,10
Capital social / Patrimonio	33%	33%	34%	27%	26%	22%	21%	20%	35%	28%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	4,18	3,87	4,42	4,01	3,78	3,21	2,91	2,70	4,65	3,61
ENDEUDAMIENTO										
Deuda financiera / Pasivo total	58%	56%	55%	61%	60%	59%	57%	55%	57%	58%
Deuda largo plazo / Activo total	34%	23%	14%	16%	12%	9%	29%	28%	20%	13%
Deuda neta (miles USD)	38.175	32.622	36.854	47.696	46.314	44.009	40.422	38.295	39.103	39.647
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	3.268	1.003	414	2.708	3.335	4.777	3.522	3.381	5.407	(2.008)
RENTABILIDAD										
ROA	0%	0%	1%	1%	1%	3%	1%	1%	-2%	0%
ROE	0%	0%	4%	4,30%	4,80%	12,72%	6%	4%	-10%	-1%
EFICIENCIA										
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	3	11	4	6	7	13	9	8	2	3
Días de inventario	1.083	229	157	175	175	175	175	175	1.612	413
CxC relacionadas / Activo total	46,85%	33,66%	40,71%	37,83%	38,06%	38,12%	38,75%	39,29%	34,96%	38,52%
Días de cartera CP	2	2	3	37	37	37	37	37	255	50
Días de pago CP	-	130	130	100	87	67	100	100	1.311	1.556

DEUDA NETA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	613	3.602	3.786	3.350	1.100	3.450	11.500	12.100	2.392	1.259
Obligaciones emitidas CP	9.726	13.498	22.951	29.746	34.251	32.749	1.501	-	20.286	26.833
Obligaciones con entidades financieras LP	17.337	12.652	10.050	6.700	7.100	7.650	28.817	27.333	12.625	10.022
Obligaciones emitidas LP	11.335	5.837	1.670	9.000	5.251	1.501	-	-	5.055	1.670
Subtotal deuda	**39.011**	**35.589**	**38.458**	**48.796**	**47.702**	**45.351**	**41.818**	**39.433**	**40.357**	**39.784**
Efectivo y equivalentes al efectivo	836	2.135	1.598	1.095	1.382	1.335	1.390	1.132	1.250	132
Inversiones temporales CP	-	832	5	5	6	6	6	6	4	5
Deuda neta	**38.175**	**32.622**	**36.854**	**47.696**	**46.314**	**44.009**	**40.422**	**38.295**	**39.103**	**39.647**

NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
Inventarios	3.233	2.180	1.930	2.578	2.964	3.854	3.353	3.219	1.897	1.220
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	35	60	84	1.603	1.843	2.396	2.085	2.001	5.052	1.376
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	-	1.236	1.600	1.473	1.473	1.473	1.916	1.839	1.542	4.604
NOF	**3.268**	**1.003**	**414**	**2.708**	**3.335**	**4.777**	**3.522**	**3.381**	**5.407**	**(2.008)**

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025
	REAL			PROYECTADO					INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	886	613	3.602	3.786	3.350	1.100	3.450	11.500	613	3.602
Obligaciones emitidas CP	10.372	9.726	13.498	22.951	29.746	34.251	32.749	1.501	9.726	13.498
(-) Gastos financieros	3.217	3.057	3.462	3.484	3.778	3.627	4.351	4.301	1.821	1.865
Efectivo y equivalentes al efectivo	836	2.967	1.603	1.100	1.388	1.341	1.396	1.138	1.254	137
SERVICIO DE LA DEUDA	**13.639**	**10.429**	**18.959**	**29.121**	**35.487**	**37.637**	**39.155**	**16.164**	**10.906**	**18.828**

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

EMISIÓN DE DEUDA, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo dos meses anteriores al mes de elaboración del informe y los correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza. Proyecciones Financieras. Detalle de activos menos deducciones firmado por el representante legal.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Emisión.
OTROS	Otros documentos que la compañía consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
FACTORES DE RIESGO	Literal g, h, i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL ENTORNO	Literal i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
EMPRESAS VINCULADAS	Numeral 3, Artículo 2, Sección I, Capítulo I, Título XVIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
OPERACIÓN DE LA EMPRESA	Literales c, e y f, Numeral 1, Artículo 10 y en los Numerales 3, 4 y 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
INSTRUMENTO	Numeral 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN	Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Literal c, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
200% PATRIMONIO	Artículo 9, Capítulo I, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

De acuerdo con el Artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.