

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.



*Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2011 e
Informe de los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.:

Informe sobre los estados financieros

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 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Párrafo de énfasis

6. Sin calificar nuestra opinión, tal como se explica con más detalle en las Notas 2 y 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con opinión sin salvedades, el 11 de abril del 2011 y 31 de marzo del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Abril 23, 2012
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.
Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503



PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u> (en U.S. dólares)	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	97,843	146,565	110,938
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	6	690,000		1,020,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7, 20	3,079,797	3,240,173	3,033,486
Activos por impuestos corrientes	13	57,367	26,169	78,279
Otros activos		<u>2,825</u>	<u>4,630</u>	
Total activos corrientes		<u>3,927,832</u>	<u>3,417,537</u>	<u>4,242,703</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos	8	1,877,288	946,121	942,497
Propiedades de inversión	9	5,280,979	7,256,173	9,620,835
Inversiones en derechos fiduciarios	10	5,831,920	10,432,486	10,211,997
Activos por impuestos diferidos	13	<u>15,970</u>	<u>30,745</u>	<u>90,553</u>
Total activos no corrientes		<u>13,006,157</u>	<u>18,665,525</u>	<u>20,865,882</u>

TOTAL



16,933,989

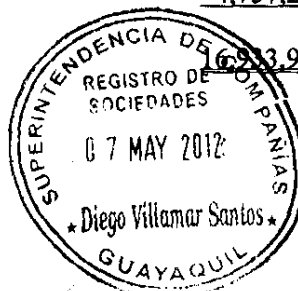
22,083,062

25,108,585

Ver notas a los estados financieros

Econ. Sergio Torassa
Presidente

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
		(en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Sobregiro bancario		54,124		398
Préstamos	11	2,627,123	5,909,587	3,198,230
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12, 20	4,158,168	2,574,045	3,660,133
Pasivos por impuestos corrientes	13	221,019	143,390	284,236
Obligaciones acumuladas	15	287,859	243,395	186,872
Provisiones	14	914,440	697,262	239,784
Total pasivos corrientes		<u>8,262,733</u>	<u>9,567,679</u>	<u>7,569,653</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	11	3,782,310	8,189,631	13,606,867
Obligación por beneficios definidos	16	131,707	127,984	95,156
Total pasivos no corrientes		<u>3,914,017</u>	<u>8,317,615</u>	<u>13,702,023</u>
Total pasivos		<u>12,176,750</u>	<u>17,885,294</u>	<u>21,271,676</u>
PATRIMONIO:	17			
Capital social		1,350,000	1,350,000	1,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		2,500,000	2,500,000	2,500,000
Reserva legal		190,522	96,149	96,149
Resultados acumulados		716,717	251,619	(109,240)
Total patrimonio		<u>4,757,239</u>	<u>4,197,768</u>	<u>3,836,909</u>
TOTAL		<u>16,933,989</u>	<u>22,083,062</u>	<u>25,108,585</u>



Ing. Sara Hungria
Gerente Financiero

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

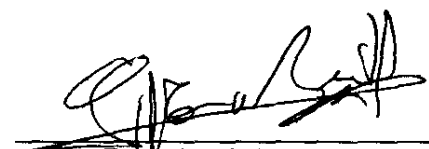
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

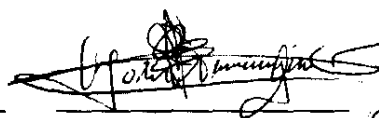
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	<u>2010</u>
INGRESOS:	21		
Servicios		5,456,927	5,010,025
Utilidad en derechos fiduciarios		956,697	2,227,647
Remanentes fiduciarios		927,508	535,220
Financiero		256,078	333,654
Otros		<u>570,413</u>	<u>250,586</u>
Total		<u>8,167,623</u>	<u>8,357,132</u>
GASTOS:	18, 20		
Administrativos		4,999,843	4,334,979
Ventas		1,263,938	1,603,341
Costos financieros		874,337	1,202,487
Otros		<u>269,675</u>	<u>360,947</u>
Total		<u>7,407,793</u>	<u>7,501,754</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		759,830	855,378
Menos gasto por impuesto a la renta	13	<u>(200,359)</u>	<u>(271,289)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>559,471</u>	<u>584,089</u>



Ver notas a los estados financieros


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. Sara Hungría
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

Ver notas a los estados financieros

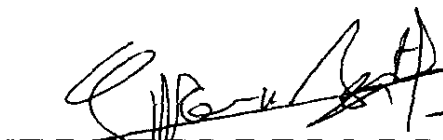

 Inq. Alexandra Mancero
 Contadora General

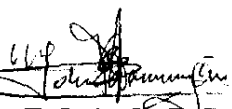
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

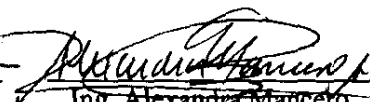
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	2011	2010
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas y clientes, por servicios prestados	10,324,458	7,491,360
Pagado a compañías relacionadas, proveedores, empleados e intereses	<u>(5,974,701)</u>	<u>(10,751,159)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>4,349,757</u>	<u>(3,259,799)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de derechos fiduciarios	2,931,891	5,977,501
Recuperación, (desembolsos) a Fideicomiso para gastos preoperativos	1,345,184	(1,626,846)
Adquisición de propiedades	<u>(985,770)</u>	<u>(55,312)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>3,291,305</u>	<u>4,295,343</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevas Obligaciones – relacionadas		2,014,160
Pagos Obligaciones – relacionadas	(4,358,467)	
Pago de obligaciones a largo plazo	<u>(3,331,317)</u>	<u>(3,014,077)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(7,689,784)</u>	<u>(999,917)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:		
(Disminución) aumento neto durante el año	(48,722)	35,627
Comienzo del año	<u>146,565</u>	<u>110,938</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 5	<u>97,843</u>	<u>146,565</u>

Ver notas a los estados financieros


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. Sara Hungría
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. fue constituida el 7 de abril de 1997 con el nombre de Dismagril S. A., y en agosto 19 de 1997, realizó el cambio de su denominación social por el de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A.. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2011, los proyectos inmobiliarios que están siendo gerenciado por Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. son: Fideicomiso Ofistore, Fideicomiso Suite Plaza, Fideicomiso Plaza del Sol Machala, Fideicomiso Parques Plaza, Fideicomiso Ciudad del Río y Fideicomiso Ciudad Colón, Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, Fideicomiso The Point, Fideicomiso Bellini, Fideicomiso Fincas San Rafael, Fideicomiso Torre del Sol Machala, Fideicomiso Bosques del Sol Machala para lo cual ha suscrito contrato de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, nota 20 y 21.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el personal total de la Compañía alcanza 164 y 147 empleados respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos operacionales.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los cuales fueron emitidos con fecha 11 de abril del 2011 y 31 de marzo del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen a su valor nominal, debido a que no existen diferencias respecto a su valor razonable, posterior al reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro, en función a su recuperabilidad.

Las cuentas por cobrar comerciales cuando se requiera va ha incluir una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas. El valor de la provisión será la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las variaciones de la provisión se reconocen en el estado de resultados del período. A la fecha de este informe la administración no ha considerado realizar provisión debido a que considera que todas sus cuentas serán recuperadas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5 Inversiones en Títulos Fiduciarios disponibles para la venta

Las inversiones en títulos fiduciarios se registran al costo de cesión de los títulos, mediante el convenio de cesión de derecho.

Todos los activos financieros se reconocerán y darán de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieran la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por en el mercado correspondiente, y sean medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable.

2.6 Propiedades y Equipos

2.6.1 Medición en el Momento del Reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo son registradas inicialmente a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El deterioro, los valores residuales y la vida útil de las propiedades se revisan y ajustaran, de ser necesario de forma anual, a la fecha final de los estados financieros. La administración considera que el valor residual de estos bienes es irrelevante para los estados financieros en su conjunto.

2.6.3 Método de Depreciación y Vidas Útiles

El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Oficinas, parqueaderos y mejoras	60
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos Generador	10
Equipo de computación	3

2.6.4 Deterioro del Valor de las Propiedades y Equipo

Al final de cada período, la administración de la Compañía evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo o de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece. Si existe este indicio, la entidad estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden

inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.8 Inversiones Derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Al inicio son medidos al costo por los desembolsos realizados y posteriormente a su valor razonable.

2.9 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

La compañía revelará el análisis de los vencimientos contractuales de los pasivos financieros y como gestiona el riesgo de liquidez inherente debido a que las cuentas por pagar no tienen fecha de vencimiento establecida, esto impediría el registro de dichas cuentas a su valor descontado, nota 19.

2.10 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados, nota 19.

2.11 Impuestos

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

2.11.1 Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2 Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse 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.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si 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.

2.12 Provisiones

Las 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 mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.13 Beneficios a Empleados

2.13.1 Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

La Compañía reconoce una provisión para jubilación equivalente al valor presente de la obligación del plan de beneficios definidos a la fecha del balance, calculado anualmente por actuarios independientes usando el método de unidad de crédito proyectado e hipótesis actuariales sobre factores de decremento del plan por muerte, invalidez y rotación de los trabajadores. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del período en el que se originan.

El valor presente de la obligación por el plan de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando las tasas de interés de Títulos emitidos por el Gobierno Ecuatoriano.

Los costos esperados de la bonificación por desahucio se devengan durante el período de empleo usando una metodología contable semejante a la que se usa para la provisión

para jubilación. Esta obligación se actualiza anualmente por estudios realizados por actuarios independientes calificados.

2.13.2 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.

2.14 Reconocimiento de Ingresos

2.14.1 Servicios de Gerencia de Proyectos

Los ingresos por servicios de gerenciamiento de proyectos inmobiliarios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

El ingreso por servicios de gerenciamiento es reconocido en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos. El grado de realización es evaluado de acuerdo con un análisis del trabajo llevado a cabo por proyecto.

2.15 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.16 Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros 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.

2.17 Activos Financieros

2.17.1 Deterioro de Activos Financieros

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en

libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.18 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero Aún no Efectivas

Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición al valor razonable.	Enero 1, 2012
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes.	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de los mismos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros consolidados, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la Aplicación Retroactiva Aplicadas a la Compañía

Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A., no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010), excepto por, el cambio en las estimaciones de la vidas útiles de edificios que fueron determinados en base a informe técnico emitido por un profesional independiente.

3.2 Exenciones a la Aplicación Retroactiva Elegidas por la Compañía

Uso del Valor Razonable como Costo Atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si ésta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Compañía optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipo a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades y equipo, la Compañía ha considerado, el

costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, <u>2010</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2010</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	4,280,634	4,119,640
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Cambio en estimación de vida útil de propiedades y equipo (1)	153,902	119,751
Medición al costo amortizado de cuentas por cobrar clientes(2)	(172,357)	(397,879)
Disminución en la obligación por beneficios definidos (3)	(95,156)	(95,156)
Reconocimiento de Impuestos diferidos (4)	<u>30,745</u>	<u>90,553</u>
Subtotal	<u>(82,866)</u>	<u>(282,731)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>4,197,768</u>	<u>3,836,909</u>

a) Sin Efectos Patrimoniales (Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo PCGA <u>anteriores</u>	Presentación <u>bajo NIIF</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2010</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2010</u>
Retenciones en la fuente	Incluido en cuentas por cobrar	Incluido en la cuenta activos por impuestos corrientes	26,169	78,279
Obligaciones con empleados	Incluido como gastos anticipados	Incluido en la cuenta Obligaciones acumuladas	243,395	186,872

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo PCGA <u>anteriores</u>	Presentación bajo NIIF	Saldos a Diciembre 31, <u>2010</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2010</u>
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado	Incluido en cuentas por pagar	Incluido en la cuenta pasivos por impuestos corrientes	87,943	142,588
Impuesto a la renta a pagar	Incluido en Impuesto a la renta	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	55,447	141,648
Reconocimiento de provision por comisiones de ventas	Incluido en Gastos acumulados por pagar	Incluido en provisiones	697,262	239,784

b) Explicación Resumida con Efectos Patrimoniales

- (1) **Cambio en Estimación de Vida Útil de Propiedades y Equipo** - Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2010 se deprecien por su vida útil razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades y equipo relevantes. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, los efectos generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipo y de utilidades retenidas US\$119,751 y US\$153,902, respectivamente. El cargo por depreciación del año 2010 disminuyó en US\$34,151.
- (2) **Medición del Costo Amortizado de Cuentas por Cobrar** - Según las NIIF, las cuentas por cobrar que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo PCGA anteriores, los activos financieros fueron medidos a su valor nominal y no generaron intereses. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la medición de cuentas por cobrar al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por cobrar por US\$397,879 y US\$172,357 respectivamente, en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los mismos valores.
- (3) **Incremento en la Obligación por Beneficios Definidos** - Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo PCGA anteriores, la Compañía reconoció una provisión para jubilación patronal únicamente para sus empleados con más de diez años de servicio y no registró ninguna provisión de bonificación por desahucio. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de obligación por beneficios definidos por US\$95,156, una disminución en

resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por el referido importe.

- (4) **Reconocimiento de Impuestos Diferidos** - Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos por impuestos diferidos por US\$90,553 y US\$30,745, respectivamente, una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes y el reconocimiento en el gasto por impuestos diferidos del año 2010 por US\$59,808.

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

(en U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	384,224
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Ajuste al gasto depreciación de propiedades y equipo (1)	34,151
Ajuste al ingreso por intereses de cuentas por cobrar medidas al costo amortizado (2)	225,522
Reconocimiento de un gasto de impuesto diferido (4)	<u>(59,808)</u>
Subtotal	<u>199,865</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>584,089</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Con Efectos en Resultados

- (1) **Ajuste al Gasto por Depreciación de Propiedades y Equipo** – La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas para el cálculo de la depreciación, los efectos resultantes de introducir ambos conceptos generó un menor cargo a resultados por concepto de depreciación por US\$34,151.
- (2) **Medición del Costo Amortizado de Cuentas por Cobrar** – Con la aplicación de las NIIF, la compañía reconoció ingresos por costo amortizado de US\$225,522 para las cuentas por cobrar.

b) Sin Efectos en resultados (Reclasificación entre ingresos y gastos)

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo <u>PCGA anteriores</u>	Presentación bajo <u>NIIF</u>	Diciembre 31, <u>2010</u>
Participación a trabajadores	Después de utilidad operacional	Incluido en gastos Administrativos	105,124

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4.2 Vida útil de Propiedades y Equipos

Como se describe en la Nota 2.6.3, la administración revisa la vida útil estimada de propiedades y equipos al final de cada período anual.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2010</u>
Efectivo y bancos	95,849	144,571	107,457
Inversiones temporales	<u>1,994</u>	<u>1,994</u>	<u>3,481</u>
Total	<u>97,843</u>	<u>146,565</u>	<u>110,938</u>

Efectivo y Bancos - Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 representa dinero en efectivo y depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, los cuales no generan intereses.

6. INVERSIONES EN TÍTULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2011, representa a 138 títulos - VTP'S "Valores de Titularización y Participación" del Fideicomiso GM Hotel a valor nominal de US\$5,000, los cuales fueron cedidos en calidad de remantes fiduciarios, nota 20.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2010</u>
Compañías relacionadas, nota 20	2,831,634	2,644,816	2,959,352
Anticipos de proveedores	186,349	342,992	18,642
Funcionarios y empleados	50,741	38,085	46,553
Terceros		190,500	
Otros	<u>11,073</u>	<u>23,780</u>	<u>8,939</u>
Total	<u>3,079,797</u>	<u>3,240,173</u>	<u>3,033,486</u>

Al 31 de diciembre del 2011, anticipos de proveedores, incluye principalmente US\$162,264 entregados a Comprelec S. A., como anticipo para la construcción de subestación eléctrica en las instalaciones del GM Hotel (Fideicomiso GM Hotel), nota 21.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Costo o valuación	2,188,556	1,225,107	1,174,158
Depreciación acumulada	<u>(311,268)</u>	<u>(278,986)</u>	<u>(231,661)</u>
Total	<u>1,877,288</u>	<u>946,121</u>	<u>942,497</u>
<i>Clasificación:</i>			
Oficina, parqueaderos	1,741,181	798,608	797,606
Muebles, enseres y equipos de oficina	83,295	93,573	102,998
Equipos de computación	38,355	28,534	23,100
Equipo generador	<u>14,457</u>	<u>25,406</u>	<u>18,793</u>
Total	<u>1,877,288</u>	<u>946,121</u>	<u>942,497</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	Oficina, <u>Parqueaderos</u>	Muebles, enseres y equipos de <u>Oficina</u>	Equipos de <u>Computación</u>	Equipos <u>Generador</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
<u>Costo o valuación</u>					
Saldos al 1 de enero del 2010	847,731	126,508	158,194	41,725	1,174,158
Adquisiciones	8,906	8,788	27,308	10,311	55,312
Bajas	<u> </u>	<u>(4,364)</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>(4,363)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	856,637	130,932	185,502	52,036	1,225,107
Adquisiciones	958,410	5,367	21,993		985,770
Bajas	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>(22,321)</u>	<u>(22,321)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>1,815,047</u>	<u>136,299</u>	<u>207,495</u>	<u>29,715</u>	<u>2,188,556</u>

Al 31 de diciembre del 2011, las adquisiciones corresponden principalmente a oficinas y parqueos del Edificio Trade Building recibidos en compensación de cuentas por cobrar al Fideicomiso Ofistore por US\$923,522.

	Oficina, parquea- deros	Muebles, enseres y equipos de Oficina	Equipos de Computación	Equipos Generador	Total
	... (en U.S. dólares) ...				
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldos al 1 de enero del 2010	50,125	23,510	135,094	22,932	231,661
Depreciación del año	<u>7,904</u>	<u>13,849</u>	<u>21,874</u>	<u>3,698</u>	<u>47,325</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	58,029	37,359	156,968	26,630	278,986
Depreciación del año	11,638	15,437	16,134	3,943	47,152
Bajas	—	—	<u>(1,788)</u>	<u>(13,082)</u>	<u>(14,870)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>69,667</u>	<u>52,796</u>	<u>171,314</u>	<u>17,491</u>	<u>311,268</u>

8.1 Activos en Garantía

Al 31 de diciembre del 2011, oficina y parqueaderos se encuentran garantizando obligación bancaria a largo plazo con Produbanco S. A., nota 11.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ... 2011	2010	Enero 1, 2010
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>Terrenos:</u>			
Puerto Santa Ana	5,280,979	7,256,173	9,584,824
Machala	—	—	<u>36,011</u>
Total	<u>5,280,979</u>	<u>7,256,173</u>	<u>9,620,835</u>

Terreno Puerto Santa Ana – En febrero 10 del 2009 mediante celebración de escritura pública, Pronobis S.A. compra terreno ubicado en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil en US\$11,707,568, con un área de 26,608 m2, con el propósito de ejecutar varios proyectos inmobiliarios.

En octubre del 2009, se vendió a crédito el 6.96% de los derechos fiduciarios en US\$1,528,123 al “Fideicomiso inmobiliario Ciudad del Río”, que corresponde un área de 1,852 m2, donde se desarrollará el proyecto RiverFront - I, esta venta generó una utilidad, neta de US\$827,246. Al 31 de diciembre del 2010 la compañía recuperó la totalidad de los valores de la venta.

En enero del 2010, se vendió a crédito el 12.13% de los derechos fiduciarios en US\$2,151,858 al “Fideicomiso inmobiliario Hotel Ciudad del Río”, que corresponde un área de 3,227 m2, donde se desarrollará el proyecto Hotel Ciudad del Río, esta venta generó una utilidad, neta de US\$717,376. Al

31 de diciembre del 2010 la compañía ha recuperado US\$680,464 por esta venta. Al 31 de diciembre del 2011, la compañía ha recuperado la totalidad de los valores de la venta.

En febrero del 2010, se vendió a contado el 6.85% de los derechos fiduciarios en US\$1,504,561 al "Fideicomiso inmobiliario Ciudad del Río", que corresponde un área de 1,824 m2, donde se desarrollará el proyecto Riverfront – II, esta venta generó una utilidad, neta de US\$702,129, nota 20.

En agosto 26 del 2010, se vendió el 12.71% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso de administración Ciudad del Río" al "Fideicomiso inmobiliario The Point" en US\$2,198,463, que corresponde a 3,381 m2, donde se desarrollará el proyecto "edificio The Point", esta venta generó una utilidad neta de US\$695,119, nota 20.

En septiembre y diciembre del 2011, se vendió el 16.70% de los derechos fiduciarios del "Fideicomiso de administración Ciudad del Río" a los "Fideicomiso inmobiliarios Bellini I y II en US\$2,931,891, que corresponde a 4,443 m2, donde se desarrollará los proyectos "Bellini I" y "Bellini II", esta venta generó una utilidad neta de US\$956,697, nota 20.

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Un resumen de derechos fiduciarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
		<u>2010</u>
Fideicomiso Ciudad del Sol Machala	1,649,539	2,046,435
Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol – Machala	615,922	629,105
Fideicomiso Ciudad del Río – Riverfront II	603,430	603,430
Fideicomiso Ciudad del Río – Riverfront I	539,530	539,530
Fideicomiso Plaza Sol Machala – Torre Sol	433,150	433,150
Fideicomiso Bellini Torre II	366,162	
Fideicomiso Parques Plaza	350,000	350,000
Fideicomiso Torre Médica II	280,525	
Fideicomiso Bellini Torre I	177,144	
Fideicomiso Bellini Torre III	158,580	
Fideicomiso Bellini Torre IV	126,900	
Fideicomiso The Point	126,552	956,101
Fideicomiso Ofistore	125,203	1,599,803
Fideicomiso Plaza Sol Machala, Professional Cente	120,000	120,000
Fideicomiso Galería del Sol Machala	84,223	
Fideicomiso Bosques del Sol	28,000	
Fideicomiso Club The Point	9,460	9,460
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río		2,291,882
Fideicomiso de Administración Ciudad del Río		1,421,867
Fideicomiso Ciudad Colón		150,715
Fideicomiso GM Hotel		829,990
Otros	<u>37,600</u>	<u>23,600</u>
Total	<u>5,831,920</u>	<u>10,432,486</u>
		<u>10,211,997</u>

Inversiones en Derechos Fiduciarios “Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol - Machala” –

En octubre 14 del 2009, se celebró escritura de constitución del Fideicomiso denominado “Fideicomiso de administración Ciudad del Sol – Machala” en el cual Pronobis S.A. transfirió la compra del terreno realizado en la Ciudad de Machala en US\$3,260,492 y que corresponde a 117,160 m2.

En agosto 4 del 2009, se vendió el 80% de los derechos fiduciarios al “Fideicomiso Inmobiliario Ciudad del Sol – Machala” en US\$2,714,462, esta venta generó una utilidad neta de US\$106,068, nota 20.

En octubre 15 del 2010, se vendió al contado el 20% de los derechos fiduciarios al “Fideicomiso Inmobiliario Plaza Sol Machala” en US\$139,620, esta venta generó una utilidad neta de US\$113,023, nota 20.

Inversiones en Derechos Fiduciarios – Al 31 de diciembre del 2011, corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizado en los desembolsos iniciales de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

11. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
M.I. Municipalidad de Guayaquil con vencimiento hasta junio 2018 con interés del 9.15% anual.	3,120,936	5,622,557	7,777,345
Documentos por pagar a accionistas con pago de capital hasta diciembre del 2013 e intereses a partir de enero del 2010 con tasa del 6.67% anual.	1,653,655	4,073,948	4,616,926
Banco Machala S.A. a 5 años plazo con vencimientos semestrales hasta mayo del 2013 e intereses del 10.5% anual.	1,196,695	1,890,644	2,210,908
Produbanco a 1 año plazo con vencimiento mensual hasta marzo del 2012 e interés del 8.95% anual.	304,550		
Produbanco a 1 año plazo con vencimiento mensual hasta marzo del 2012 e interés del 8.95% anual.	133,597		
Emisión obligaciones REVNI con vencimientos mensuales hasta junio del 2011 e interés del 7.99% anual.		<u>1,938,175</u>	
PASAN:	6,409,433	13,525,324	14,605,179

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
VIENEN:	6,409,433	13,525,324	14,605,179
Produbanco a 2 años plazo con vencimiento mensual hasta noviembre del 2011 e interés del 9.76% anual.		398,943	758,199
Produbank a 2 años plazo con vencimiento mensual hasta septiembre del 2011 e interés del 7.5% anual.		174,951	395,152
Documentos por pagar a accionistas sin interés y plazo establecido.			634,759
Blue Creek con vencimientos mensuales hasta noviembre del 2010 e intereses del 11.33%			380,133
Produbanco S. A. a 3 años plazo con vencimientos mensuales hasta febrero del 2010 e interés anual del 8.95% y 9.26%, respectivamente.			<u>31,675</u>
Subtotal	6,409,433	14,099,218	16,805,097
Menos vencimientos corrientes	<u>(2,627,123)</u>	<u>(5,909,587)</u>	<u>(3,198,230)</u>
Total	<u>3,782,310</u>	<u>8,189,631</u>	<u>13,606,867</u>

Al 31 de diciembre del 2011, prestamos vencimientos corrientes incluye intereses por pagar por US\$142,764.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las deudas no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>No corriente</u>		
2012		4,407,322
2013	1,561,349	1,561,349
2014	423,040	423,040
2015	528,800	528,800
2016	423,040	423,040
2017	423,040	423,040
2018	<u>423,041</u>	<u>423,040</u>
Total	<u>3,782,310</u>	<u>8,189,631</u>

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Compañías relacionadas, nota 20	3,398,319	2,309,876	2,730,237
Proveedores	550,286	247,564	903,702
Anticipo de clientes	169,633		
Otros	<u>39,930</u>	<u>16,605</u>	<u>26,194</u>
Total	<u>4,158,168</u>	<u>2,574,045</u>	<u>3,660,133</u>

Al 31 de diciembre del 2011, proveedores corresponde a facturas de bienes y servicios con proveedores locales, los cuales no generan intereses.

13. IMPUESTOS

13.1 Activos y Pasivos del Año Corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
<i><u>Activos por Impuesto Corriente:</u></i>			
Crédito tributario impuesto al valor agregado	57,367	26,169	47,427
Crédito tributario impuesto a la renta	—	—	<u>30,852</u>
Total	<u>57,367</u>	<u>26,169</u>	<u>78,279</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>			
Impuesto a la renta por pagar	697	55,447	141,648
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	32,250	23,405	50,596
Impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado	<u>188,072</u>	<u>64,538</u>	<u>91,992</u>
Total	<u>221,019</u>	<u>143,390</u>	<u>284,236</u>

13.2 Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta incluye:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Gasto del impuesto corriente	185,584	211,481
Impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	<u>14,775</u>	<u>59,808</u>
Total gasto de impuestos	<u>200,359</u>	<u>271,289</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	759,830	852,847
Gastos no deducibles	206,749	250,219
Ingresos exentos	(172,357)	(257,142)
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)	<u>(20,979)</u>	<u> </u>
Utilidad gravable	<u>773,243</u>	<u>845,924</u>
Impuesto a la renta causado	185,584	211,481
Impuesto a la renta diferido	<u>14,775</u>	<u>59,808</u>
Total	<u>200,359</u>	<u>271,289</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2008 al 2011.

13.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta – Los movimientos de la provisión para impuestos a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
SalDOS al inicio del año	55,447	141,648
Provisión del año	185,584	211,481
Pagos efectuados:		
Anticipo de Impuesto a la renta	(47,853)	(52,495)
Impuesto a la renta año anterior	(55,447)	(141,648)
Retenciones en la fuente	<u>(137,034)</u>	<u>(103,539)</u>
SalDOS al final del año	<u>697</u>	<u>55,447</u>

13.4 Saldos del Impuesto Diferido

El movimiento de activos por impuesto diferidos fue como sigue:

	Saldo de <u>Apertura</u>	Reconocido en los resultados <u>Integrales</u> ... Diciembre 31,...	Saldo de <u>Cierre</u>
2011			
<i><u>Diferencias temporarias</u></i>			
Costo amortizado cuentas por cobrar	41,365	(41,365)	
Costo atribuido de propiedades y equipo	(34,628)	23,905	(10,723)
Beneficios definidos	<u>24,008</u>	<u>2,685</u>	<u>26,693</u>
Subtotal	<u>30,745</u>	<u>(14,775)</u>	<u>15,970</u>
2010			
<i><u>Diferencias temporarias</u></i>			
Costo amortizado cuentas por cobrar	99,469	(58,104)	41,365
Costo atribuido de propiedades y equipo	(29,938)	(4,690)	(34,628)
Beneficios definidos	<u>21,022</u>	<u>2,986</u>	<u>24,008</u>
Total	<u>90,553</u>	<u>(59,808)</u>	<u>30,745</u>

13.5 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, el Grupo utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.

14. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Comisiones en ventas	679,211	548,679
Gestión de proyectos	141,597	1,000
Varias	<u>93,632</u>	<u>147,583</u>
Total	<u>914,440</u>	<u>239,784</u>

14.1 Provisiones por comisiones en ventas

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde principalmente a comisiones por pagar a asesores y gerencias comerciales por ventas de los siguientes proyectos inmobiliarios: Ofistore US\$80,245, Suite Plaza US\$24,519, Fincas San Rafael US\$22,989, River Front I US\$41,237, River Front II US\$44,404, Ciudad del Sol Machala US\$73,278, Bellini I, II, III, IV US\$224,423, Torre médica US\$54,032.

14.2 Provisiones por Gestión de proyectos

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde principalmente a comisiones por pagar a Funcionarios por cumplimiento de metas de los proyectos inmobiliarios vigentes por US\$141,597, nota 20.1.

15. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31... <u>2011</u>	<u>2010</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2010</u>
Participación trabajadores	140,192	105,124	88,380
Beneficios sociales	<u>147,667</u>	<u>138,271</u>	<u>98,492</u>
Total	<u>287,859</u>	<u>243,395</u>	<u>186,872</u>

15.1 Participación a Trabajadores – De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
Saldos al inicio del año	105,124	88,380
Provisión del año	140,192	105,124
Pagos efectuados	<u>(105,124)</u>	<u>(88,380)</u>
Saldos al final del año	<u>140,192</u>	<u>105,124</u>

16. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Jubilación patronal	102,373	105,568	78,559
Bonificación por desahucio	<u>29,334</u>	<u>22,416</u>	<u>16,597</u>
Total	<u>131,707</u>	<u>127,984</u>	<u>95,156</u>

16.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte 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 – I.E.S.S..

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	... Diciembre ... <u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. de dólares)	
Saldo al comienzo del año	105,568	78,559
(Ganancia) costos laborales por servicios corrientes	<u>(3,195)</u>	<u>27,009</u>
Saldos al fin del año	<u>102,373</u>	<u>105,568</u>

16.2 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.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. de dólares)	
Saldo al inicio del año	22,416	16,597
Costo laborales por servicios corrientes	<u>6,918</u>	<u>5,819</u>
Saldos al final del año	<u>29,334</u>	<u>22,416</u>

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 y el 1 de enero del 2010 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior 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 forma 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 resultados del periodo.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	%	%
Tasa(s) de descuento	7.00	6.50
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00	2.40

17. PATRIMONIO

Un resumen del Patrimonio de la Compañía es como sigue:

17.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2011, está representado por 1,350,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

17.2 Aporte para Futuras Capitalizaciones - Al 31 de diciembre del 2011, representan la aportación de efectivo realizado por el accionista Duncan Business Inc.

17.3 Reserva Legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 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.

17.4 Resultados Acumulados - Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$282,731 y US\$82,866 respectivamente, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF; estos ajustes tuvieron como efecto disminuir el saldo de esta cuenta. (Ver Nota 3 "Resultados de Adopción por Primera Vez"). Ver Nota 3.3.1.

18. COSTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares). . .	
Gastos de Administración	4,999,821	4,334,979
Gastos de ventas	<u>1,263,938</u>	<u>1,603,341</u>
Total	<u>6,263,759</u>	<u>5,938,320</u>

Un detalle de gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Sueldos y beneficios sociales	1,651,098	1,511,240
Bonificaciones y comisiones en gerencias de proyectos	1,263,938	1,603,474
Honorarios profesionales	964,114	996,928
Gastos de gestión	638,232	142,113
Otros gastos administrativos	520,650	518,266
Otros gastos de personal	267,441	276,970
Suministros y courier	130,045	119,044
Movilización	112,618	98,034
Impuestos y contribuciones	111,913	94,259
Mantenimiento, seguridad y vigilancia	146,001	182,117
Infraestructura tecnológica	100,200	32,715
Telefonía e internet	91,869	72,891
Investigaciones de nuevos proyectos	88,426	28,225
Gastos por depreciación y amortización	47,165	47,325
Cuotas y suscripciones	34,667	137,688
Gastos de representación	28,829	21,679
Gastos de viaje y capacitación	27,570	28,961
Corretaje	19,784	8,051
Servicios básicos	<u>19,221</u>	<u>18,340</u>
Total	<u>6,263,781</u>	<u>5,938,320</u>

Gastos por Beneficios a los Empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Sueldos y salarios	1,070,601	976,119
Participación a trabajadores	140,192	105,124
Beneficios sociales	290,433	251,359
Aportes al IESS	146,149	145,810
Beneficios definidos	<u>3,723</u>	<u>32,828</u>
Total	<u>1,651,098</u>	<u>1,511,240</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

19.1 Gestión de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la

Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. 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 al Presidente 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.

19.1.1 Riesgo de Mercado

Pronobis se ha caracterizado por crear grandes proyectos, tal es el caso de Ciudad del Sol Guayaquil, Gran Manzana, Ciudad del Sol Machala, Ciudad del Sol Manta y el nuevo Guayaquil que se está construyendo al pie del Río Guayas, denominada Ciudad del Río, 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 nuestro riesgo de Mercado la aparición de nuevos Promotores que representan competencia, los mismos que quieren adoptar estos mecanismos que han sido exitosos.

La administración a identificado que su diferenciador ha sido la marca posesionada a lo largo de los años por Pronobis, 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.

19.1.2 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. 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.

La Compañía a través de los principales funcionarios, efectúa el análisis y monitoreo de las cuentas por cobrar y su recuperación. Esto es realizado con el objeto de mitigar probable impacto en los diferentes riesgos que se pueden originar en los créditos y la evaluación de este riesgo es periódicamente analizada por la Dirección y Gerencia Financiera.

19.1.3 Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la Gerencias de los diferentes proyectos en ejecución, para administrar esta liquidez la compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía y sus proyectos. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los valores de los activos y pasivos financieros que se encuentran en el balance al 31 de diciembre del 2011 y 2010, son equivalente al valor razonable a esa fecha.

19.1.4 Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

La administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

20. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
<u>Cuentas por Cobrar, nota 7:</u>		
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	1,035,761	49,399
Fideicomiso Mercantil Ofistore	714,056	270,482
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	517,099	2,750
Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala	174,813	18,799
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	119,131	
Fideicomiso Bellini	49,818	
Fideicomiso Torres Médicas	47,557	
Hotel Ciudad del Río	43,849	122,743
Proespacios S.A.	32,649	
Ditelme S.A.	29,470	
Cosmocenter S.A.	26,833	
Fideicomiso The Point	8,393	120,593
Torres del Río	8,328	27,344
Fideicomiso Ciudad del Río	8,184	55,765
Fideicomiso GM Hotel	2,056	2,765
Consortio Nobis	1,644	30,977
Haussler	1,112	
Fideicomiso Bienes del Río	400	
Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón	96	48,184
Benton Overseas Ltda.		28,454
PASAN:	2,821,249	719,934

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2010</u>
VIENEN:	2,821,249	2,442,404	719,934
Braslav S. A.		1,903	76,477
Operasalud S.A.			932,432
Dubell S.A.			444,784
Falot S. A.			263,320
Fideicomiso Mercantil Parqueo Plaza			150,000
Fideicomiso San Rafael			146,153
Fideicomiso Mercantil Vitalis I			36,807
Fideicomiso de Garantía GM Hotel			64,745
Miket S.A.			65,010
Equilisa S.A.			21,693
Fideicomiso de Garantías de Obligaciones			1,167
Restitución Fideicomiso Ciudad Colon		175,700	
Otras	<u>10,385</u>	<u>24,809</u>	<u>36,830</u>
Total	<u>2,831,634</u>	<u>2,644,816</u>	<u>2,959,352</u>

Al 31 de diciembre del 2011:

- Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mercantil Suite Plaza corresponde a fondos entregados al fideicomiso en calidad de constituyente como fondo para el desarrollo del proyecto el mismo que no genera intereses y no tienen vencimiento; y la intención es liquidarlos en menos de un año.
- Cuentas por cobrar a los Fideicomisos Ofistore, corresponde a fondos entregados al fideicomiso en calidad de constituyente como fondo preoperativo para el desarrollo del proyecto el mismo que no genera interés y no tiene vencimiento; y la intención es liquidarlos en menso de un año.
- Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mercantil Plaza del Sol Machala corresponde a fondos entregados al fideicomiso en calidad de constituyente como fondo preoperativo para el desarrollo del proyecto el mismo que no genera interés y no tiene vencimiento; y la intención es liquidarlos en menso de un año.
- Cuentas por cobrar al Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala, corresponde a fondos entregados al fideicomiso en calidad de constituyente como fondo preoperativo para el desarrollo del proyecto el mismo que no genera interés y no tiene vencimiento y la intención es liquidarlos en menso de un año.

Las cuentas por cobrar a relacionadas no tienen garantías asignadas por la razón de ser accionistas comunes.

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
<i>Cuentas por Pagar, nota 12:</i>		
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	1,500,000	17,939
Fideicomiso Bellini	700,000	
Duncan Business	435,449	449
Fideicomiso GM Hotel (Sonesta)	190,078	1,137,552
The Point Ciudad del Río	188,718	1,299
Fideicomiso Ciudad del Río	148,787	
Fideicomiso Ciudad Colón	99,340	514,340
Fideicomiso Parques Plaza	50,624	49,928
Fideicomiso Ofistore	31,805	250,000
Novación de Pasivos (Omnihospital)	26,410	68,776
Braslav S.A.	18,649	22,848
Copropiedad Fincas San Rafael	460	20,727
Fideicomiso Suite Plaza		190,000
Fideicomiso San Rafael		18,289
Guayhost S. A.		8,031
Mobilsol S.A.		1,105,751
Otras	<u>7,999</u>	<u>9,698</u>
Total	<u>3,398,319</u>	<u>2,309,876</u>

Al 31 de diciembre del 2011:

- Cuentas por pagar Fideicomiso Hotel Ciudad del Río y Bellini, corresponden a reembolsos de fondos rotativos por entregar a los Fideicomisos, los mismos que son liquidados al mes siguiente.
- Duncan Business, representa préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses y que se esperan ser canceladas en menos de un año.
- Fideicomiso GM Hotel (Sonesta), representa cuentas por pagar como resultado de liquidación de remanentes, los cuales no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses y que se esperan ser canceladas en menos de un año.
- Fideicomiso The Point Ciudad del Río, corresponden a reembolsos de fondos rotativos por entregar al Fideicomiso, los mismos que son liquidados al mes siguiente.
- Cuentas por pagar Fideicomiso Ciudad Colón, representan anticipos de remanentes del fideicomiso Ciudad Colon en liquidación, los cuales serán recibidos en su totalidad en el momento de la liquidación del Fideicomiso.

	... Diciembre 31...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
<i><u>Préstamos - Obligaciones a Largo Plazo</u></i>		
Duncan Business, con vencimientos mensual hasta diciembre del 2013 e interés del 6.67% anual	1,653,655	4,073,948
		4,616,926

... Diciembre 31,...
2011 2010
 ... (en U.S. dólares). ...

Ingresos por Servicios, nota 21:

Fideicomiso The Point	1,337,947	1,855,897
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	1,277,294	1,193,830
Fideicomiso Bellini Torre I	797,833	
Fideicomiso Ciudad del río	636,524	1,082,415
Fideicomiso Bellini Torre II	476,731	
Fideicomiso Torre Médica II	203,344	
Fideicomiso Torre del Sol Machala	152,708	
Fideicomiso Bellini Torre III	144,926	
Fideicomiso Galería del Sol Machala	112,217	
Fideicomiso Profesional Center Machala	111,354	
Fideicomiso Bosques del Sol Machala	10,387	
Fideicomiso Bellini Torre IV	86,680	
Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala	80,000	562,751
Fideicomiso Ciudad Colón	28,982	32,373
Proyecto La Gran Manzana		265,980
Fideicomiso Mercantil Ofistore		16,779
Total	<u>5,456,927</u>	<u>5,010,025</u>

Remanentes Fiduciarios:

Fideicomiso GM Hotel, nota 6	512,508	
Fideicomiso Ciudad Colón	<u>415,000</u>	<u>535,220</u>
Total	<u>927,508</u>	<u>535,220</u>

Utilidad en venta de derechos fiduciarios, nota 9

Fideicomiso Bellini	956,697	
Ciudad del Río, proyecto Hotel Ciudad del Río y Riverfront – II		1,419,505
The Point		695,119
Ciudad del Sol – Machala		113,023
Total	<u>956,697</u>	<u>2,227,647</u>

Gastos:

Gestión de Proyectos, varios	557,554	410,817
Pérdida en Derechos fiduciarios:		
Ciudad del Río		8,260
Asesoría Técnica, Consorcio Nobis S. A.	129,000	129,000
Castigo de Cartera		219,367
Total	<u>686,554</u>	<u>767,444</u>

20.1 *Compensación del Personal clave de la Administración*

Un resumen de la compensación entregada al personal clave de la Compañía es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Beneficios a corto plazo	815,651	752,837
Beneficios definidos	<u>11,670</u>	<u>7,087</u>
Total compensaciones	<u>827,321</u>	<u>759,924</u>

21. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos:

Fideicomiso Ciudad del Sol - Machala – En octubre 20 del 2008, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto Ciudad del Sol – Machala, ubicado a la altura del kilómetro dos de Paquisha (Vía Machala – Pasaje) en la ciudad de Machala, con una superficie aproximada de 171,160 mts². Los honorarios son los siguientes:

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Promoción, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

Fideicomiso Inmobiliario Ciudad del Río – En marzo 2 del 2009, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia de los proyectos inmuebles RiverFront I y RiverFront II, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil, con una superficie aproximada de 1,852 mts² y 1,824 mts² respectivamente. Los honorarios son los siguientes:

Proyecto RiverFront I

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por la Promoción, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

Proyecto RiverFront II

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por la Promoción, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río – En febrero 8 del 2010, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto inmobiliario Hotel Ciudad del Río, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil, con una superficie aproximada de 3,227 mts². Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial I, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial II – Asesoras, el 3% sobre el valor total de las ventas.
- Por la Promoción, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, correspondiente a US\$3,731,420 incluye el valor del IVA y se reconocerá en función al avance del proyecto.

Fideicomiso The Point – En febrero 12 del 2010, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto inmobiliario The Point, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil, con una superficie aproximada de 3,381 mts². Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial I, el 2% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial II – Asesoras, el 2.71% sobre el valor total de las ventas (sin considerar el piso 32 destinado para el club).
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Proyecto Torre Sol Machala - El 02 Marzo del 2009, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto Fideicomiso Proyecto Torre Sol Machala, ubicados en la Ciudad de Machala. Este contrato entrará en vigencia para el desarrollo del proyecto cuando la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del mismo y estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto y en cada una de sus etapas, una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva del proyecto y de cada etapa, se entenderá por terminado el presente contrato. Dicho proyecto constará de 72 Suites, equipadas con sistemas de seguridad, alta tecnología y excelentes acabados, constará con piscina, cine y gimnasio.

Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos directos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por Comercialización, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el valor total de ventas.
- Por la Promoción, el 1.5 % el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5 % el cual incluye el IVA sobre el total de las ventas.

Fideicomiso Bosques del Sol: En Noviembre 9 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto Fideicomiso Bosques del Sol, ubicado en la Ciudad de Machala. Este contrato inicia su vigencia con el desarrollo del proyecto finaliza una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva del proyecto. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre los costos directos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial I, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos de Construcción del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial II – Asesoras, el 2.24% sobre el valor total de las ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 1 % el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5 % el cual incluye el IVA sobre el total de las ventas. Que corresponde a US\$146.540 incluye el valor del IVA.

Fideicomiso Galería del Sol Machala – En Abril 18 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto “Fideicomiso Galería del Sol Machala”. Ubicados en la ciudad de Machala. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto.

- Por la Gerencia del Proyecto comercial I, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos Directos de Construcción del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial II – Asesoras, el 2.2 % sobre el valor total de las ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 1 % el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Torres Médica II – El 26 Julio del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto “Fideicomiso Torres Médica II”. Ubicados en la ciudad de Guayas, Cantón Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial I, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos Directos de Construcción del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial II – Asesoras, el 2.24 % sobre el valor total de las ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 1.31 % el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Bellini – En Marzo 24 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto inmobiliario Bellini, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil.

La Torre consta de un sótano de 131 parqueos, planta baja con 3 locales comerciales, 8 Ateliers y un amplio Lobby, un bar, una sala de entretenimiento, tipo cine. Los departamentos serán construidos con fachada que permitan una vista del río al 100%. La Torre Bellini tendrá un total de 144 departamentos. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Comercialización, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Bellini II – En Marzo 24 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto inmobiliario Bellini II, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil.

La Torre consta de un sótano de 99 parqueos, planta baja con 5 locales comerciales, y un amplio Lobby, un bar, una sala de entretenimiento, tipo cine. Los departamentos serán construidos con fachada que permitan una vista del río al 100%. La Torre Bellini II tendrá un total de 144 departamentos. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Proyecto Comercialización I, el 4 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia de Comercialización II Asesoras, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Bellini III – En Noviembre 10 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto inmobiliario Bellini III, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil.

El proyecto tendrá 15 niveles de Apartamentos que serán construidos con fachadas que permitan una vista al río de los residentes. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Proyecto Comercialización I, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia de Comercialización II Asesoras, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Bellini IV – En Noviembre 10 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto inmobiliario Bellini IV, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil.

El proyecto tendrá 15 niveles de Apartamentos que serán construidos con fachadas que permitan una vista al río de los residentes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Proyecto Comercialización I, el 4 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia de Comercialización II Asesoras, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Contrato de Construcción de Obra Civil Electromecánica, Provisión e Instalación de los Sistemas Eléctricos del GM Hotel – En septiembre del 2010, Comprelec S.A. suscribió con Pronobis S.A. contrato de servicios para la construcción de la obra civil, electromecánica y el suministro y montaje de equipos y materiales necesarios para poner en operación la subestación eléctrica Alborada 2 del Fideicomiso GM Hotel.

El costo total de la obra es US\$449,000 incluido impuestos para lo cual las partes acordaron pagar un anticipo del 55% por US\$274,450 para inicio de obra y el 45% restante se pagará de acuerdo a los avances reportados por Comprelec S.A. de forma quincenal.

El plazo de este contrato es de 4 meses contados a partir del 17 de septiembre del 2010, fecha en la cual Pronobis otorgó el primer anticipo.

Los anticipos otorgados a este proveedor fueron compensados con valores con cruce de cuentas a pagar al Fideicomiso Ofistore con fecha enero del 2012.

22. PRECIO DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones ha sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2011, no superaron el importe acumulado mencionado.

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 23 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la administración en abril 23 del 2012 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
