

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

| <u>Contenido</u> | <u>Página</u> |
|---|----------------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 2 |
| Estado de situación financiera | 3 |
| Estado de resultado integral | 4 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros | 7 - 36 |

Abreviaturas:

| | |
|------|---|
| NIC | Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |
| PCGA | Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador |
| US\$ | U.S. dólares |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., que incluyen el estado (no consolidado) de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados (no consolidados) 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 por los estados financieros (no consolidados)

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) 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 (no consolidados) estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros (no consolidados) están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados) 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 (no consolidados) 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 efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados).

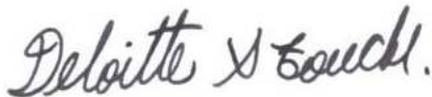
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. al 31 de diciembre del 2012, 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.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 1, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A es la controladora de los proyectos inmobiliarios que representa, razón por la cual, preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.



Guayaquil, Abril 15, 2013
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2012</u> (en U.S. dólares) | <u>2011</u> |
|--|---------------------|--|--------------------|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | 376,166 | 97,843 |
| Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta | 5 | 708,000 | 690,000 |
| Cuentas por cobrar | 6, 20 | 2,347,650 | 3,079,797 |
| Activos por impuestos corrientes | 12 | 34,442 | 57,367 |
| Otros activos | | <u>1,702</u> | <u>2,825</u> |
| Total activos corrientes | | <u>3,467,960</u> | <u>3,927,832</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Propiedades y equipos | 7 | 2,450,562 | 1,877,288 |
| Propiedades de inversión | 8 | 4,106,480 | 5,280,979 |
| Inversiones en derechos fiduciarios | 9 | 4,907,582 | 5,831,920 |
| Activos por impuestos diferidos | 12 | <u>15,970</u> | <u>15,970</u> |
| Total activos no corrientes | | 11,480,594 | 13,006,157 |
| | | _____ | _____ |
| TOTAL | | <u>14,948,554</u> | <u>16,933,989</u> |

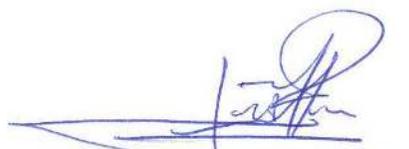
Ver notas a los estados financieros



Econ. Sergio Torassa
Presidente

PASIVOS Y PATRIMONIO

| | <u>Notas</u> | <u>2012</u> (en U.S. dólares) | <u>2011</u> |
|---------------------------------------|---------------------|--|--------------------|
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Sobregiro bancario | | | 54,124 |
| Préstamos | 10 | 3,630,167 | 2,627,123 |
| Cuentas por pagar | 11, 20 | 3,719,797 | 4,158,168 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 12 | 246,200 | 221,019 |
| Obligaciones acumuladas | 15 | 263,919 | 287,859 |
| Provisiones | 14 | <u>426,856</u> | <u>914,440</u> |
| Total pasivos corrientes | | <u>8,286,939</u> | <u>8,262,733</u> |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Préstamos | 10 | 1,186,647 | 3,782,310 |
| Obligaciones por beneficios definidos | 16 | <u>149,207</u> | <u>131,707</u> |
| Total pasivos no corrientes | | <u>1,335,854</u> | <u>3,914,017</u> |
| Total pasivos | | <u>9,622,793</u> | <u>12,176,750</u> |
| PATRIMONIO: | | | |
| Capital social | 17 | 1,350,000 | 1,350,000 |
| Aportes para futuras capitalizaciones | | 2,500,000 | 2,500,000 |
| Reserva legal | | 190,522 | 190,522 |
| Utilidades retenidas | | <u>1,285,239</u> | <u>716,717</u> |
| Total patrimonio | | <u>5,325,761</u> | <u>4,757,239</u> |
| TOTAL | | <u>14,948,554</u> | <u>16,933,989</u> |



Ing. José Ponce
Gerente Financiero



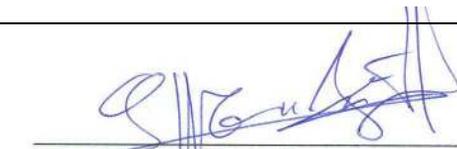
Ing. Alexandra Manceero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

| | <u>Notas</u> | <u>2012</u> <u>(en U.S. dólares)</u> | <u>2011</u> |
|---|--------------|---|------------------|
| INGRESOS: | | | |
| Servicios de gerencia y gestión de proyectos | 21 | 5,428,676 | 5,456,927 |
| Utilidad en derechos fiduciarios | 20 | 569,544 | 956,697 |
| Remanentes fiduciarios | 20 | 99,340 | 927,508 |
| Financiero | | 69,058 | 256,078 |
| Otros | | <u>775,082</u> | <u>570,413</u> |
| Total | | <u>6,941,700</u> | <u>8,167,623</u> |
| GASTOS: | | | |
| Administrativos | 18, 20 | 4,885,201 | 4,999,843 |
| Ventas | | 492,347 | 1,263,938 |
| Costos financieros | | 443,796 | 874,337 |
| Otros | | <u>331,497</u> | <u>269,675</u> |
| Total | | <u>6,152,841</u> | <u>7,407,793</u> |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | | | |
| | | 788,859 | 759,830 |
| Menos gasto por impuesto a la renta | | | |
| | 12 | <u>(220,337)</u> | <u>(200,359)</u> |
| UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO | | | |
| | | <u>568,522</u> | <u>559,471</u> |

Ver notas a los estados financieros


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. José Ponce
Gerente Financiero

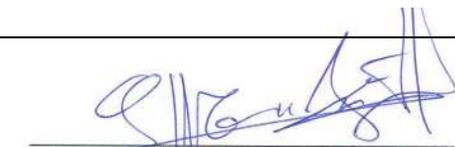

Ing. Alexandra Manero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

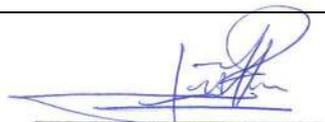
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

| | <u>Capital Social</u> | Aportes para <u>Futuras Capitalizaciones</u> | <u>Reserva Legal</u> | <u>Utilidades Retenidas</u> | <u>Total</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|---|----------------------|-----------------------------|------------------|
| | | ... (en U.S. dólares) ... | | | |
| Saldos al 1 de enero del 2011 | 1,350,000 | 2,500,000 | 96,149 | 251,619 | 4,197,768 |
| Utilidad neta | | | | 559,471 | 559,471 |
| Apropiación reserva resultados 2010 | | | 38,422 | (38,422) | |
| Apropiación reserva resultados 2011 | _____ | _____ | <u>55,951</u> | <u>(55,951)</u> | _____ |
| Saldos al 31 de diciembre del 2011 | 1,350,000 | 2,500,000 | 190,522 | 716,717 | 4,757,239 |
| Utilidad neta | _____ | _____ | _____ | <u>568,522</u> | <u>568,522</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2012 | <u>1,350,000</u> | <u>2,500,000</u> | <u>190,522</u> | <u>1,285,239</u> | <u>5,325,761</u> |

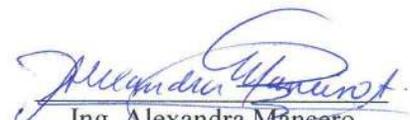
Ver notas a los estados financieros



Econ. Sergio Torassa
Presidente



Ing. José Ponce
Gerente Financiero



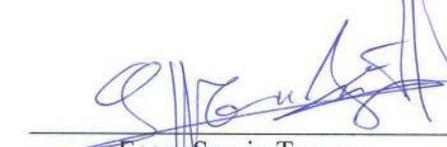
Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

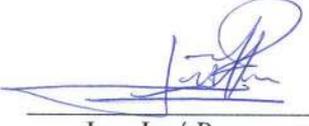
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|--------------------------|--------------------|
| | (en U.S. dólares) | |
| FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Recibido de compañías relacionadas | 7,104,303 | 10,324,458 |
| Pagado a compañías relacionadas, proveedores y empleados | <u>(7,151,971)</u> | <u>(5,974,701)</u> |
| Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de operación | <u>(47,668)</u> | <u>4,349,757</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Venta de derechos fiduciarios | 1,744,043 | 2,931,891 |
| Recuperación de inversiones en derechos fiduciarios, neto | 906,337 | 1,345,184 |
| Adquisición de propiedades | <u>(677,647)</u> | <u>(985,770)</u> |
| Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión | <u>1,972,733</u> | <u>3,291,305</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Nuevas Obligaciones | 2,889,141 | |
| Pagos de Obligaciones a compañías relacionadas | (116,730) | (4,358,467) |
| Pago de obligaciones a largo plazo | <u>(4,419,153)</u> | <u>(3,331,317)</u> |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento | <u>(1,646,742)</u> | <u>(7,689,784)</u> |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: | | |
| Aumento (disminución) neto durante el año | 278,323 | (48,722) |
| Comienzo del año | <u>97,843</u> | <u>146,565</u> |
| SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4 | <u>376,166</u> | <u>97,843</u> |

Ver notas a los estados financieros


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. José Ponce
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 2012

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 2012, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. son: Fideicomiso Plaza del Sol Machala, Fideicomiso Ciudad del Río, Fideicomiso Ciudad Colón, Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, Fideicomiso The Point, Fideicomiso Bellini, Fideicomiso Torre del Sol Machala y 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 2012, la Compañía cuenta con 147 colaboradores, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos.

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 (no consolidados) han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

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

2.3 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

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, que 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 cuando se requiera incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituirá 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 reconocerán 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 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

Se registran al costo de cesión de los títulos aplicados, 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 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 equipos 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 equipos 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 equipos 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 y equipos se revisan y ajustarán, de ser necesario de forma anual y al cierre del período contable. 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 equipos 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <u>Ítem</u> | <u>Vida útil (en años)</u> |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Oficina, parqueaderos y mejoras | 60 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 10 |
| Maquinarias y equipos | 10 |
| Equipos de computación | 3 |
| Vehículo | 5 |

2.6.4 Deterioro del Valor de las Propiedades y Equipos

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 Administración estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

2.7 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

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 efectiva.

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.

2.10 Cuentas por Pagar

Incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar que son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables y 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

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 imponibles 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

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

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. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año.

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 tributarias.

2.14 Reconocimiento de Ingresos

2.14.1 Servicios de Gerencia y Gestión de Proyectos

Son reconocidos 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. 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 sí, y solo sí, 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 por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta 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 sin efecto material sobre los estados financieros

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>Efectiva a partir</u> |
|-----------------------|---|--------------------------|
| Enmiendas a la NIIF 7 | Revelaciones - Transferencias de activos financieros | Julio 1, 2011 |
| Enmiendas a la NIC 1 | Presentación de ítems en Otro resultado integral | Julio 1, 2012 |
| Enmiendas a la NIC 12 | Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes | Enero 1, 2012 |

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.19 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF Normas Internacionales de Contabilidad - NIC, nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|--|---|--------------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros. | Enero 1, 2015 |
| NIIF 13 | Medición del valor razonable. | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIIF 7 | Revelaciones - compensación de activos financieros y pasivos financieros. | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIIF 9 y 7 | Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición. | Enero 1, 2015 |
| NIC 19 (Revisada en el 2011) | Beneficios de trabajadores. | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIC 32 | Compensación de activos y activos financieros. | Enero 1, 2014 |
| Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34) | Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011 | Enero 1, 2013 |

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros de 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.

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:

3.1 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 que estos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable del referido 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 de las unidades generadoras de efectivo. 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, si el importe recuperable es inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión 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.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

3.3 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.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

| | ... Diciembre 31,... | |
|------------------------|----------------------|---------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Efectivo y bancos | 376,166 | 95,849 |
| Inversiones temporales | <u> </u> | <u>1,994</u> |
| Total | <u>376,166</u> | <u>97,843</u> |

Al 31 de diciembre del 2012 efectivo y bancos incluye principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, las cuales no generan intereses.

5. INVERSIONES EN TÍTULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2012, representa principalmente 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.

6. CUENTAS POR COBRAR

| | ... Diciembre 31,... | |
|---------------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Comerciales: | | |
| Compañías relacionadas, nota 20 | 2,015,331 | 2,831,634 |
| Anticipos de proveedores | 196,402 | 186,349 |
| Funcionarios y empleados | 82,623 | 50,741 |
| Otros | <u>53,294</u> | <u>11,073</u> |
| Total | <u>2,347,650</u> | <u>3,079,797</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, anticipo a proveedores incluye principalmente desembolso por US\$100,000 para compra de Terreno ubicado en el Cantón Playas, provincia del Guayas, el cual será utilizado para la construcción del proyecto “Ciudad de Vacaciones”.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

| | ... Diciembre 31,... | |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Costo o valuación | 2,866,203 | 2,188,556 |
| Depreciación acumulada | <u>(415,641)</u> | <u>(311,268)</u> |
| Total | <u>2,450,562</u> | <u>1,877,288</u> |
| <i>Clasificación:</i> | | |
| Oficina, parqueaderos y mejoras | 1,726,091 | 1,745,380 |
| Maquinaria y equipos | 492,454 | 12,224 |
| Muebles, enseres y equipos de oficina | 163,044 | 83,503 |
| Equipos de computación | 45,626 | 36,181 |
| Vehículo | <u>23,347</u> | <u> </u> |
| Total | <u>2,450,562</u> | <u>1,877,288</u> |

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

| | Oficina, parqueaderos y mejoras | Maquinarias y equipos | Muebles, enseres y equipos de <u>Oficina</u> (en U. S. dólares) | Equipos de <u>Computación</u> | <u>Vehículo</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|----------------------------------|-----------------|------------------|
| <i>Costo</i> | | | | | | |
| Saldos a enero 1, 2011 | 856,637 | 52,036 | 130,932 | 185,502 | | 1,225,107 |
| Adquisiciones | 958,410 | | 5,367 | 21,993 | | 985,770 |
| Bajas | _____ | <u>(22,321)</u> | _____ | _____ | _____ | <u>(22,321)</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2011 | 1,815,047 | 29,715 | 136,299 | 207,495 | | 2,188,556 |
| Adquisiciones | 43,428 | 511,870 | 65,005 | 33,192 | 24,152 | 677,647 |
| Reclasificaciones | <u>(29,327)</u> | _____ | <u>29,234</u> | <u>93</u> | _____ | _____ |
| Saldos a diciembre 31, 2012 | <u>1,829,148</u> | <u>541,585</u> | <u>230,538</u> | <u>240,780</u> | <u>24,152</u> | <u>2,866,203</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, adquisiciones corresponden principalmente a compra de dos grúas por US\$508,000, que son alquiladas a los fideicomisos para la construcción de proyectos.

| | Oficina, parqueaderos y mejoras | Maquinarias y equipos | Muebles, enseres y equipos de <u>Oficina</u> | Equipos de <u>Computación</u> | <u>Vehículo</u> | <u>Total</u> |
|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Saldos a enero 1, 2011 | 58,029 | 26,630 | 37,359 | 156,968 | | 278,986 |
| Depreciación | 11,638 | 3,943 | 15,437 | 16,134 | | 47,152 |
| Baja | _____ | <u>(13,082)</u> | _____ | <u>(1,788)</u> | _____ | <u>(14,870)</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2011 | 69,667 | 17,491 | 52,796 | 171,314 | | 311,268 |
| Depreciación | <u>33,390</u> | <u>31,640</u> | <u>14,698</u> | <u>23,840</u> | <u>805</u> | <u>104,373</u> |
| Saldos a diciembre 31, 2012 | <u>103,057</u> | <u>49,131</u> | <u>67,494</u> | <u>195,154</u> | <u>805</u> | <u>415,641</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, oficina y parqueaderos se encuentran garantizando obligaciones bancarias a largo plazo con Produbanco S. A., nota 10.

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

| | ... Diciembre 31,... | |
|--|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol – Machala | 615,922 | 615,922 |
| Fideicomiso Ciudad del Rio - Riverfront II | 603,430 | 603,430 |
| Fideicomiso Ciudad del Rio - Riverfront I | 539,530 | 539,530 |
| Fideicomiso Bellini Torre III | 530,056 | 158,580 |
| Fideicomiso Bellini Torre IV | 468,456 | 126,900 |
| Fideicomiso Plaza Sol Machala - Torre Sol | 433,150 | 433,150 |
| Fideicomiso Bellini Torre II | 366,162 | 366,162 |
| Fideicomiso Torre Médica II | 345,282 | 280,525 |
| Fideicomiso Parqueos Plaza | 300,000 | 350,000 |
| Fideicomiso Plaza Sol Machala, Professional Center | 295,629 | 120,000 |
| Fideicomiso Bosques del Sol | 233,015 | 28,000 |
| Fideicomiso Galería del Sol Machala | 84,223 | 84,223 |
| Fideicomiso Ciudad del Sol Machala | 46,172 | 1,649,539 |
| Fideicomiso Club The Point | 9,460 | 9,460 |
| Fideicomiso Bellini Torre I | 1,944 | 177,144 |
| Fideicomiso The Point | 1,552 | 126,552 |
| Fideicomiso Ofistore | | 125,203 |
| Otros | <u>33,599</u> | <u>37,600</u> |
| Total | <u>4,907,582</u> | <u>5,831,920</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en los gastos 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.

Durante el año 2012, se recibieron restituciones por US\$1,862,421 provenientes principalmente de los Fideicomisos: Ciudad del Sol Machala, Belini Torre I, Bellini IV, The Point, Ofistore.

10. PRÉSTAMOS

| | ... Diciembre 31,... | |
|--|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| 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. | 1,761,758 | 1,653,655 |
| Banco Internacional S.A. a 1 año plazo con vencimientos mensuales hasta junio del 2013 e interés del 9.76% anual. | 1,005,933 | |
| Banco Machala S.A. con vencimientos hasta mayo del 2013 e interés entre el 9.76% y 10.50% anual. | <u>802,498</u> | <u>1,196,695</u> |
| PASAN: | 3,570,189 | 2,850,350 |

| | ... Diciembre 31,... | |
|--|----------------------|--------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| VIENEN: | 3,570,189 | 2,850,350 |
| Banco de la Producción S.A. Produbanco con vencimientos hasta diciembre del 2013 e interés entre el 8.95% hasta el 9.76% anual (8.95% para el 2011). | 679,348 | 438,147 |
| M.I. Municipalidad de Guayaquil con vencimientos hasta junio del 2018 con interés del 8.17% anual. | <u>567,277</u> | <u>3,120,936</u> |
| Subtotal | 4,816,814 | 6,409,433 |
| Menos vencimientos corrientes | <u>(3,630,167)</u> | <u>(2,627,123)</u> |
| Total | <u>1,186,647</u> | <u>3,782,310</u> |

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las deudas no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| <i>No corriente</i> | | |
| 2013 | | 1,561,349 |
| 2014 | 815,883 | 423,040 |
| 2015 | 92,691 | 528,800 |
| 2016 | 115,864 | 423,040 |
| 2017 | 92,691 | 423,040 |
| 2018 | <u>69,518</u> | <u>423,041</u> |
| Total | <u>1,186,647</u> | <u>3,782,310</u> |

11. CUENTAS POR PAGAR

| | ... Diciembre 31,... | |
|---------------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Comerciales: | | |
| Compañías relacionadas, nota 20 | 3,416,512 | 3,398,319 |
| Proveedores | 262,692 | 550,286 |
| Anticipo de clientes | | 169,633 |
| Otros | <u>40,593</u> | <u>39,930</u> |
| Total | <u>3,719,797</u> | <u>4,158,168</u> |

12. IMPUESTOS

12.1 Activos y Pasivos del año corriente

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|----------------------|----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| <i>Activos por Impuesto Corriente:</i> | | |
| Crédito tributario impuesto al valor agregado | 34,442 | 57,367 |
| <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i> | | |
| Impuesto a la renta | 105,310 | 697 |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta | 22,492 | 32,250 |
| Impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado | <u>118,398</u> | <u>188,072</u> |
| Total | <u>246,200</u> | <u>221,019</u> |

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|----------------------|-----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 788,859 | 759,830 |
| Gastos no deducibles | 202,468 | 206,749 |
| Ingresos exentos | | (172,357) |
| Remuneraciones empleados con discapacidad | <u>(33,336)</u> | <u>(20,979)</u> |
| Utilidad gravable | <u>957,991</u> | <u>773,243</u> |
| Impuesto a la renta causado | 220,337 | 185,584 |
| Impuesto a la renta diferido | _____ | <u>14,775</u> |
| Total | <u>220,337</u> | <u>200,359</u> |

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% (24% en el año 2011) sobre las utilidades sujetas a distribución.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2008 al 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

12.2 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta fueron como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|----------------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 697 | 55,447 |
| Provisión | 220,337 | 185,584 |
| <i>Pagos efectuados:</i> | | |
| Anticipo de Impuesto a la renta | | (47,853) |
| Impuesto a la renta año anterior | (697) | (55,447) |
| Retenciones en la fuente | <u>(115,027)</u> | <u>(137,034)</u> |
| Saldos al final del año | <u>105,310</u> | <u>697</u> |

12.3 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye, 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.

12.4 Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye, el incrementó del 2% al 5% de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

14. PROVISIONES

| | ... Diciembre 31,... | |
|----------------------|----------------------|----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Comisiones en ventas | 268,303 | 679,211 |
| Gestión de proyectos | 85,615 | 141,597 |
| Varias | <u>72,938</u> | <u>93,632</u> |
| Total | <u>426,856</u> | <u>914,440</u> |

14.1 Provisiones por comisiones en ventas

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde principalmente a comisiones por pagar a asesores y gerencias comerciales por ventas de los siguientes proyectos inmobiliarios: The Point US\$72,939, Bellini I US\$53,357, Riverfront I US\$41,890, Plaza del Sol Machala US\$31,113, Ofistore US\$31,113, Bosques del Sol Machala US\$18,829, Riverfront I US\$17,256.

14.2 Provisiones por Gestión de proyectos

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde principalmente a comisiones por pagar a funcionarios de la Compañía por cumplimiento de metas en proyectos inmobiliarios vigentes, los cuales se describen en la nota 21.

15. OBLIGACIONES ACUMULADAS

| | ... Diciembre 31,... | |
|----------------------------|----------------------|----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Participación trabajadores | 178,277 | 140,192 |
| Beneficios sociales | <u>85,642</u> | <u>147,667</u> |
| Total | <u>263,919</u> | <u>287,859</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:

| | ... Diciembre 31,... | |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 140,192 | 105,124 |
| Provisión | 174,940 | 140,192 |
| Pagos | <u>(136,855)</u> | <u>(105,124)</u> |
| Saldos al final del año | <u>178,277</u> | <u>140,192</u> |

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

| | ... Diciembre 31,... | |
|----------------------------|----------------------|----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Jubilación patronal | 118,315 | 102,373 |
| Bonificación por desahucio | <u>30,892</u> | <u>29,334</u> |
| Total | <u>149,207</u> | <u>131,707</u> |

16.1 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.

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

| | ... Diciembre ... | |
|---|----------------------|----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. de dólares) | |
| Saldo al comienzo del año | 102,373 | 105,568 |
| (Pérdida) ganancia laboral por servicios corrientes | <u>15,942</u> | <u>(3,195)</u> |
| Saldos al final del año | <u>118,315</u> | <u>102,373</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.

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

| | ... Diciembre 31,... | |
|--|----------------------|---------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Saldo al inicio del año | 29,334 | 22,416 |
| Costo laboral por servicios corrientes | <u>1,558</u> | <u>6,918</u> |
| Saldos al final del año | <u>30,892</u> | <u>29,334</u> |

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2012 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>2012</u> | <u>2011</u> |
| | % | % |
| Tasa(s) de descuento | 7.00 | 7.00 |
| Tasa(s) esperada del incremento salarial | 3.00 | 3.00 |

17. PATRIMONIO

17.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012, está representado por 1,350,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00. En agosto del 2012, el principal accionista de la Compañía Duncan Business Inc., con Jurisdicción en Panamá y con un total de 1,349,999 acciones, realizó la transferencia de las mismas a su compañía relacionada Beauport S.A. de nacionalidad ecuatoriana, dicha transacción fue notificada a la Superintendencia de Compañías en agosto 27 del 2012 mediante trámite N° 46704.

17.2 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.

17.3 Utilidades retenidas - Incluyen lo siguiente:

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|----------------------|----------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Utilidades retenidas - distribuibles | 985,479 | 416,957 |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF | 282,729 | 282,729 |
| Reservas según PCGA anteriores: | | |
| Reserva de capital | <u>17,031</u> | <u>17,031</u> |
| Total | <u>1,285,239</u> | <u>716,717</u> |

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 sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reserva según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, 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. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS POR SU NATURALEZA

| | ... Diciembre 31,... | |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Gastos de Administración | 4,885,201 | 4,999,843 |
| Gastos de ventas | <u>492,347</u> | <u>1,263,938</u> |
| Total | <u>5,377,548</u> | <u>6,263,781</u> |

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

| | ... Diciembre 31,... | |
|---|----------------------|---------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Sueldos y beneficios sociales | 2,231,282 | 1,651,098 |
| Honorarios profesionales | 1,000,837 | 964,114 |
| Bonificaciones y comisiones en gerencias de proyectos | 492,347 | 1,263,938 |
| Otros gastos de personal | 260,266 | 267,441 |
| Mantenimiento, seguridad y vigilancia | 160,710 | 146,001 |
| Gastos de gestión | 134,219 | 638,232 |
| Infraestructura tecnológica | 126,600 | 100,200 |
| Suministros y courier | 104,493 | 130,045 |
| Gastos por depreciación | 104,373 | 47,152 |
| Movilización | 92,113 | 112,618 |
| Telefonía e internet | 69,788 | 91,869 |
| Impuestos y contribuciones | 62,669 | 111,913 |
| Cuotas y suscripciones | 51,718 | 34,667 |
| Investigaciones de nuevos proyectos | 46,200 | 88,426 |
| Gastos de viaje y capacitación | <u>38,328</u> | <u>27,570</u> |
| PASAN: | 4,975,943 | 5,675,284 |

| | ... Diciembre 31,... | |
|------------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| VIENEN: | 4,975,943 | 5,675,284 |
| Servicios básicos | 24,322 | 19,221 |
| Corretaje | 4,180 | 19,784 |
| Gastos de representación | 2,404 | 28,829 |
| Otros gastos administrativos | <u>370,699</u> | <u>520,663</u> |
| Total | <u>5,377,548</u> | <u>6,263,781</u> |

Gastos por Sueldos y beneficios a los empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|------------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| Sueldos y salarios | 1,517,976 | 1,070,601 |
| Participación a trabajadores | 174,940 | 140,192 |
| Beneficios sociales | 324,552 | 290,433 |
| Aportes al IESS | 196,314 | 146,149 |
| Beneficios definidos | <u>17,500</u> | <u>3,723</u> |
| Total | <u>2,231,282</u> | <u>1,651,098</u> |

Honorarios Profesionales - Al 31 de diciembre del 2012, corresponde principalmente a valores pagados a terceros por concepto de honorarios de gestión, gerencia técnica y planificación de los proyectos Inmobiliarios que realiza Pronobis, ver nota 21

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 S.A. 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 ha identificado que su diferenciador ha sido la marca posesionada a lo largo de los años por Pronobis S.A., 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 las compañías relacionadas, 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 Gerencia Financiera.

19.1.3 Riesgo de Líquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la Gerencia de Proyectos de los diferentes trabajos en ejecución, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

La Gerencia Financiera 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 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 2012 y 2011, 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. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

| | ... Diciembre 31, ... | |
|---|-----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| <i>Cuentas por Cobrar, nota 6:</i> | | |
| Fideicomiso Mercantil Suite Plaza | 792,963 | 1,035,761 |
| Fideicomiso Torre Bellini | 546,102 | |
| Fideicomiso Mercantil Ofistore | 216,173 | 714,056 |
| Hotel Ciudad del Río | 109,127 | 43,849 |
| Fideicomiso Plaza del Sol Machala | 56,093 | 517,099 |
| Fideicomiso Bellini | 43,948 | 49,818 |
| Cosmocenter S.A. | 42,921 | 26,833 |
| Fideicomiso San Rafael | 40,209 | |
| Proespacios S.A. | 34,620 | 32,649 |
| Fideicomiso The Point | 24,687 | 8,393 |
| Fideicomiso Ciudad del Río | 24,110 | 8,184 |
| Fideicomiso Mercantil Parqueo Plaza | 14,500 | |
| Ditelme S.A. | 10,648 | 29,470 |
| Fideicomiso Bienes del Río | 9,864 | 400 |
| Falot S. A. | 9,298 | |
| Fideicomiso Torres Médicas | 5,508 | 47,557 |
| Fideicomiso Garantía Hotel Ciudad del Río | 3,929 | |
| Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol | 2,243 | 119,131 |
| Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala | | 174,813 |
| Otros | <u>28,388</u> | <u>23,621</u> |
| Total | <u>2,015,331</u> | <u>2,831,634</u> |

Al 31 de diciembre del 2012:

- Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mercantil Suite Plaza corresponde principalmente 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 al Fideicomiso Torre Bellini corresponden principalmente a valores pendientes de cobro al Fideicomiso por los servicios prestados que Pronobis S.A ha prestado al Fideicomiso por concepto de gerencia y gestión de proyectos.

- Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mercantil 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 menos de un año.
- Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mercantil 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 menos de un año.
- Cuentas por cobrar al Fideicomiso “Hotel Ciudad del Río” 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 menos de un año.

| | ... Diciembre 31,... | |
|------------------------------------|----------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| | (en U.S. dólares) | |
| <i>Cuentas por Pagar, nota 11:</i> | | |
| Fideicomiso Bellini | 2,003,033 | 700,000 |
| Fideicomiso Hotel Ciudad del Río | 750,806 | 1,500,000 |
| Duncan Business | 472,078 | 435,449 |
| Fideicomiso Plaza del Sol Machala | 65,148 | |
| The Point Ciudad del Río | 40,000 | 188,718 |
| Fideicomiso GM Hotel (Sonesta) | 39,560 | 190,078 |
| Novación de Pasivos (Omnihospital) | 25,947 | 26,410 |
| Braslav S.A. | 14,981 | 18,649 |
| Fideicomiso Ciudad del Río | | 148,787 |
| Fideicomiso Ciudad Colón | | 99,340 |
| Fideicomiso Parqueos Plaza | | 50,624 |
| Fideicomiso Ofistore | | 31,805 |
| Otras | <u>4,959</u> | <u>8,459</u> |
| Total | <u>3,416,512</u> | <u>3,398,319</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, cuentas por pagar con compañía relacionada incluye principalmente:

- 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.

... Diciembre ...
2012 2011
(en U.S. dólares)

Préstamos - Obligaciones a Largo Plazo, nota 10:

Duncan Business, con vencimientos mensuales hasta diciembre del 2013 e interés del 6.67% anual

1,761,758 1,653,655

Ingresos por Servicios, nota 21:

| | | |
|--|-----------------------------|---------------|
| Fideicomiso Torre Bellini | 1,629,478 | |
| Fideicomiso Bellini Torre I | 1,175,163 | 1,506,170 |
| Fideicomiso The Point | 1,053,943 | 1,337,947 |
| Fideicomiso Torre Médica II | 662,370 | 203,344 |
| Fideicomiso Hotel Ciudad del Río | 386,805 | 1,277,294 |
| Fideicomiso Ciudad del río | 188,089 | 636,524 |
| Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala | 166,914 | 80,000 |
| Fideicomiso Bosques del Sol Machala | 131,151 | 10,387 |
| Fideicomiso Galería del Sol Machala | 34,763 | 112,217 |
| Fideicomiso Torre del Sol Machala | | 152,708 |
| Fideicomiso Profesional Center Machala | | 111,354 |
| Fideicomiso Ciudad Colón | <u> </u> | <u>28,982</u> |

Total 5,428,676 5,456,927

Remanentes Fiduciarios:

| | | |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Fideicomiso GM Hotel | | 512,508 |
| Fideicomiso Ciudad Colón | <u>99,340</u> | <u>415,000</u> |

Total 99,340 927,508

Utilidad en venta de derechos fiduciarios

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fideicomiso Bellini, nota 8 | <u>569,544</u> | <u>956,697</u> |
|-----------------------------|----------------|----------------|

Gastos:

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Gestión de Proyectos, varios | 9,700 | 557,554 |
| Asesoría Técnica, Consorcio Nobis S. A. | <u>10,750</u> | <u>129,000</u> |

Total 20,450 686,554

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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 - Machala- En noviembre 9 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. 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 S.A. 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 S.A. 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 I - En marzo 24 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Bellini I, 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 S.A. 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 S.A 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 S.A. 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 Electricos 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 S.A. 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. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 15 del 2013) 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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la administración en abril 15 del 2013 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.
