



PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.

Guayaquil, 27 de mayo del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

2. La Administración de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, 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. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de 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 expresar nuestra opinión de auditoría.



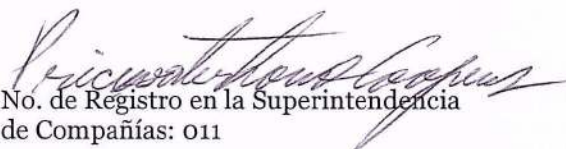
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Guayaquil, 27 de mayo del 2014

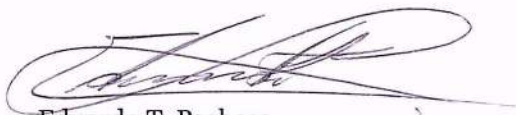
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. al 31 de diciembre del 2013, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:
 - a) Los estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron examinados por otros auditores cuyo informe, de fecha 15 de abril del 2013, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros separados.
 - b) Como se indica en la Nota 2.1, la Compañía prepara también estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2013, que se presentan en forma separada de estos estados financieros separados.


No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

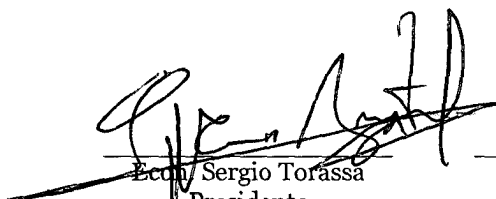

Eduardo T. Pacheco
Socio
No. de Licencia Profesional: 11396

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	377,993	376,166
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	7	610,000	708,000
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	20	3,307,168	2,015,331
Otras cuentas por cobrar	8	479,130	332,319
Impuestos por recuperar	15	26,576	34,442
Otros activos		<u>793</u>	<u>1,702</u>
Total activos corrientes		<u>4,801,660</u>	<u>3,467,960</u>
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	9	2,311,369	2,445,103
Propiedades de inversión	10	5,479,973	4,106,480
Intangibles		8,994	5,459
Inversiones en derechos fiduciarios	11	5,620,002	4,907,582
Impuesto a la renta diferido	15	<u>15,970</u>	<u>15,970</u>
Total activos no corrientes		<u>13,436,308</u>	<u>11,480,594</u>
Total de activos		<u><u>18,237,968</u></u>	<u><u>14,948,554</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. José Ponce
Gerente Financiero

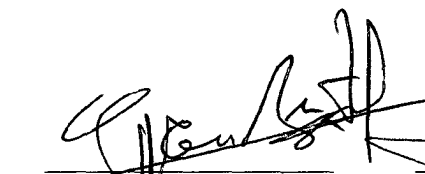

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO			
	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	3,625,493	3,630,167
Cuentas por pagar a proveedores		268,655	262,693
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	3,314,494	3,416,512
Otras cuentas por pagar		177,180	40,592
Impuestos por pagar	15	264,104	140,890
Impuesto a la renta por pagar	15	60,779	105,310
Beneficios sociales	13	465,083	263,919
Provisiones por pagar	14	349,084	426,856
Total pasivos corrientes		<u>8,524,872</u>	<u>8,286,939</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	12	1,246,361	1,186,647
Jubilación patronal y desahucio	16	149,163	149,207
Total pasivos no corrientes		<u>1,395,524</u>	<u>1,335,854</u>
Total pasivos		<u>9,920,396</u>	<u>9,622,793</u>
Patrimonio			
Capital social	17	1,350,000	1,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		3,999,870	2,500,000
Reservas		1,096,695	190,522
Resultados acumulados		1,871,007	1,285,239
Total patrimonio		<u>8,317,572</u>	<u>5,325,761</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>18,237,968</u>	<u>14,948,554</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. José Ponce
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

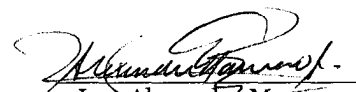
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios de gerencia y gestión de proyectos		5,373,223	5,428,676
Utilidad en derechos fiduciarios		614,872	569,544
Remanentes fiduciarios	20	<u>1,705,117</u>	<u>99,340</u>
Utilidad bruta		<u>7,693,212</u>	<u>6,097,560</u>
Gastos administrativos	18	(5,276,111)	(4,885,201)
Gastos de venta	18	(227,085)	(492,347)
Otros ingresos (egresos) neto	18	<u>406,761</u>	<u>443,585</u>
		<u>(5,096,435)</u>	<u>(4,933,963)</u>
Utilidad operacional		2,596,777	1,163,597
Ingresos financieros	19	34,240	69,058
Gastos financieros	19	<u>(448,115)</u>	<u>(443,796)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		2,182,902	788,859
Impuesto a la renta	15	<u>(179,292)</u>	<u>(220,337)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>2,003,610</u>	<u>568,522</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. José Ponce
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

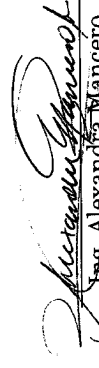
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas			Resultados acumulados		
			Legal	Facultativa	Reserva de capital	Por aplicación inicial NIIF	Resultados	Total
Saldo al 1 de enero del 2012	1,350,000	2,500,000	190,522	-	17,030	(282,729)	982,416	4,757,239
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	568,522	568,522
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,350,000	2,500,000	190,522	-	17,030	(282,729)	1,550,938	5,325,761
Resolución de Junta General de Accionistas del 21 de enero del 2013	-	-	-	849,321	-	-	(849,321)	-
Apropiación de Reserva Facultativa	-	-	-	-	-	-	-	-
Resolución de Junta General de Accionistas del 18 de abril del 2013	-	-	56,852	-	-	-	(56,852)	-
Apropiación de Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	(511,669)	(511,669)
Pago de dividendos sobre utilidades 2012	-	-	-	-	-	-	-	-
Resolución de Junta General de Accionistas del 1 de noviembre del 2013	-	1,499,870	-	-	-	-	-	1,499,870
Aumento de aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	3,999,870	247,374	849,321	17,030	(282,729)	2,003,610	2,003,610
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1,350,000	3,999,870	247,374	849,321	17,030	(282,729)	2,136,706	8,317,572

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sergio Torassa
Presidente


Ing. José Ponce
Gerente Financiero

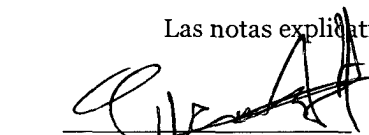

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

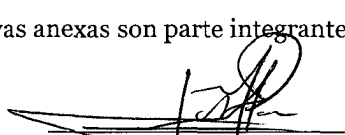
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

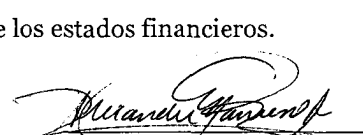
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		2,82,902	788,859
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación de mobiliarios, vehículos y equipos	9	144,753	104,373
Amortización		3,611	-
Provisión para participación a trabajadores	13	385,218	178,277
Provisión para jubilación patronal y desahucio	16	-	17,500
Provisión gastos de intereses	12	142,917	154,524
Provisión por pagar	14	349,084	426,856
		<u>3,208,485</u>	<u>1,670,389</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(129,1837)	510,724
Otras cuentas por cobrar		(146,811)	(84,156)
Impuestos por recuperar		7,866	22,925
Otros activos		909	1,123
Cuentas por pagar a proveedores		5,962	(287,593)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(102,018)	8,193
Otras cuentas por pagar		16,246	(168,970)
Impuestos por pagar		13,214	(79,432)
Provisiones varias		(77,772)	(487,584)
Pago de participación laboral		(178,277)	(140,192)
Beneficios sociales		(5,777)	(23,940)
		<u>1,680,190</u>	<u>951,487</u>
Impuesto a la renta pagado		<u>(105,310)</u>	<u>(697)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,574,880</u>	<u>950,790</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	9	(45,167)	(670,647)
Bajas de propiedades y equipos	9	35,240	-
Adiciones de propiedades de inversión	10	(2,616,725)	-
Bajas de propiedades de inversión	10	1,758,104	1,744,043
Adiciones de activos intangibles		(5,800)	(5,459)
Disminución de inversiones disponibles para la venta	7	98,000	(18,000)
Adiciones de derechos fiduciarios	11	(712,420)	924,338
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(1,488,768)</u>	<u>1,974,275</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento de obligaciones financieras	12	5,376,736	2,889,111
Pago de capital	12	(5,203,083)	(5,419,153)
Pago de intereses	12	(257,938)	(116,730)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(84,285)</u>	<u>(2,646,742)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		1,827	278,323
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		376,166	97,843
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>377,993</u>	<u>376,166</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Econ. Sergio Torassa
Presidente


Ing. José Ponce
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

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 2013, 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, Fideicomiso Bosques del Sol Machala, Fideicomiso Karibao I, Fideicomiso Karibao II, Fideicomiso Karibao III, Fideicomiso Spazio, y Fideicomiso Emporium 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 2013, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$3,723,000 (2012: US\$4,819,000). Este déficit ha sido producido fundamentalmente por el endeudamiento a corto plazo que fue necesario para financiar los pre-operativos de nuevos proyectos.

Durante el 2014, la Administración estima que este déficit será reducido principalmente mediante las siguientes acciones:

- Liquidación de los fideicomisos Torre Medica II, The Point, Plaza del Sol y Galería del Sol Machala.
- Contrato de gestión de nuevos proyectos inmobiliarios en cartera de Pronobis.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía, de fecha 27 de mayo del 2014, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Constitución de fideicomisos

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha constituido fideicomisos para la construcción de obras, dichos contratos son:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Naturaleza del fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de conclusión estimada	Grado de avance al 31 de diciembre del 2013
Fideicomisos constituidos				
The Point	a) Inmobiliario	oct-10	feb-13	100%
Torre Médica II	d) Inmobiliario	abr-12	nov-13	100%
Bellini	b) Inmobiliario	sep-11	ago-14	60%
Torres Bellini	c) Inmobiliario	nov-13	jul-15	5%
Karibao I	e) Inmobiliario	Comercialización	n/a	n/a
Karibao II	e) Inmobiliario	Comercialización	n/a	n/a
Karibao III	e) Inmobiliario	Comercialización	n/a	n/a
Spazio	Inmobiliario	Comercialización	n/a	n/a
Plaza del Sol Machala	Inmobiliario	oct-11	mar-13	100%
Emporium	Inmobiliario	Comercialización	n/a	n/a
Bosques del Sol	Inmobiliario	nov-13	ene-15	5%
Galería del Sol Machala	Inmobiliario	abr-12	abr-13	100%
Ciudad del Río	Inmobiliario	Liquidación	n/a	n/a
Club The Point	Inmobiliario	Comercialización	n/a	n/a
Ciudad Colón	Inmobiliario	Liquidación	n/a	n/a
Garantía GM Hotel	Garantía	n/a	n/a	n/a
Garantía Pronobis Machala	Garantía	n/a	n/a	n/a
Garantía Hotel Ciudad del Río	Garantía	n/a	n/a	n/a
Administración Machala	Administración	n/a	n/a	n/a
Bienes del Río	Administración	n/a	n/a	n/a
Macrolote Karibao	Administración	n/a	n/a	n/a

A continuación se describen las principales características de las obras más relevantes que se encuentran en proceso al 31 de diciembre del 2013:

a) Contrato Fideicomiso The Point

El 7 de diciembre del 2009, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso The Point, cuyo objeto es el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "The Point" que comprende la construcción de 36 pisos para oficinas, parqueos, locales comerciales, club y bodegas. La obra se desarrolló en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil.

El plazo para la liquidación de dicho contrato se establece durante el ejercicio 2014.

b) Contrato Fideicomiso Bellini

El 11 de febrero del 2011, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso Bellini, cuyo objeto es el desarrollo de 2 proyectos inmobiliarios denominado "Bellini I" y Bellini II" que

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

comprende la construcción departamentos, estudios, parqueos y locales comerciales. La obra se desarrolla en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil.

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato que se estima se realice durante el ejercicio 2015.

c) Contrato Fideicomiso Torres Bellini

El 11 de octubre del 2011, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso Torres Bellini, cuyo objeto es el desarrollo de 2 proyectos inmobiliarios denominado "Bellini III" y Bellini IV" que comprende la construcción 15 niveles departamentos de hasta 3 dormitorios con ascensor y terraza. La obra se desarrolla en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil.

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato, que se estima se realice durante el ejercicio 2016.

d) Contrato Fideicomiso Torre Médica II

El 26 de julio del 2011, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso Torre Médica II, cuyo objeto es el desarrollo de un edificio con consultorios médicos, parqueos, cafeterías e instalaciones en general. La obra se desarrolló en el norte de la ciudad de Guayaquil en el sector denominado Plaza del Sol, colindante con Torre Médica I y Omni Hospital.

El plazo para la liquidación de dicho contrato se establecerá durante el 2014, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato.

e) Contrato Fideicomisos Karibaos

El 15 de octubre del 2013, la Compañía celebró tres contratos para la constitución de los Fideicomisos "Karibao uno", "Karibao dos" y "Karibao tres", cuyos objetos son el desarrollo de proyectos inmobiliarios los cuales constan de tres edificios que comprenden la construcción de departamentos y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Ciudad de Vacaciones en el cantón Playas. Dicha Ciudad de Vacaciones se engloba dentro del Fideicomiso Macrolote Karibao, propietario de los terrenos donde se desarrollarán las obras de urbanización.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

En cumplimiento de las NIIF, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. también prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias. Los estados financieros separados de sus subsidiarias son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de sus subsidiarias.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Título	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas así como de las nuevas NIIF, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Para efectos de mantener la comparabilidad, los saldos del 2012 han sido reclasificados.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.3. Activos y pasivos financieros -

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “activos financieros disponibles para la venta” y “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activos financieros disponibles para la venta: representados en el estado de situación financiera por inversiones en acciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a compañías relacionadas y proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) Activos financieros disponibles para la venta

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio se incluyen en el estado de resultados

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

integrales. Debido a que no existe un mercado activo y el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la Compañía las mantiene al costo.

- b) Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos, reembolsos de gastos, intereses por cobrar y cobros de servicios prestados. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- c) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación como parte del saldo de esta cuenta.
- (ii) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- (iii) Cuentas por pagar compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por anticipos y préstamos recibidos para capital de trabajo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Propiedades y equipos -

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes registrados en este rubro o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	60
Muebles y enseres	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Vehículo	5

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.6. Propiedades de inversión -

Representados por inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía, se clasifican como Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al valor razonable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión).

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.8. Inversiones en 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.

Al 31 de diciembre del 2013, las 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.

2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012: 23%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.10. Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos generales y administrativos o gastos de publicidad, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11. Provisiones corrientes -

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.12. Reconocimiento de ingresos -

2.12.1 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.

2.12.2 Utilidad en derecho fiduciario

Corresponden a los ingresos originados en la venta de propiedades de inversión (terrenos) para la elaboración de los nuevos proyectos

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12.3 Remanentes fiduciarios

Los ingresos por remanentes fiduciarios comprenden a restituciones de bienes realizadas por los fideicomisos cuando estos se han liquidado.

2.13. Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.14. Aportes para futuras capitalizaciones -

Comprende los aportes de valores efectuados por los accionistas de la Compañía para futuras capitalizaciones.

2.15. Reservas -

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. La apropiación de la reserva legal del año 2013 correspondiente a los resultados del 2012, se encuentra pendiente de aprobación por los accionistas de la Compañía.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

2.16. Resultados acumulados -

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía ha registrado en las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF” -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo deudor éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los de último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades y equipos: La determinación de la vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.
- Provisiones por pagar: Se registran en base a la mejor expectativa de la administración y consideran la probabilidad de exigibilidad de las obligaciones y de salida futura de caja.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores 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

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

a) 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, Ciudad del Río, y Karibao, 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.

b) 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Produbanco S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de Machala S.A. (1)	AA+	AA+
Banco General Rumiñahui (1)	AA	AA
Banco Internacional S.A. (1)	AAA-	AAA-
Bank of Florida (2)	n.d.	n.d.

(1) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2013, publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros

(2) Datos no disponibles.

c) Riesgo de liquidez:

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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, son equivalente al valor razonable a esa fecha.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	3,915,532	1,106,103	492,687
Cuentas por pagar proveedores	268,655	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,314,494	-	-
<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	3,950,238	988,683	302,590
Cuentas por pagar proveedores	262,693	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,416,512	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones financieras	4,871,854	4,816,814
Cuentas por pagar proveedores	268,655	262,693
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,314,494	3,416,512
	<u>8,455,003</u>	<u>8,496,019</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(377,993)</u>	<u>(376,166)</u>
Deuda neta	<u>8,832,996</u>	<u>8,119,853</u>
Total patrimonio neto	<u>8,317,572</u>	<u>5,325,761</u>
Capital total	<u>17,150,568</u>	<u>13,445,614</u>
Ratio de apalancamiento	<u>49%</u>	<u>60%</u>

En el 2013 el ratio de apalancamiento disminuyó debido al incremento de capital realizado por el accionista Beauport S.A.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	377,993	-	376,166	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	3,307,168	-	2,015,331	-
Activos financieros disponibles para la venta				
Inversiones en títulos fiduciarios	610,000	-	708,000	-
Total activos financieros	4,295,161	-	3,099,497	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	3,625,493	1,246,361	3,630,167	1,186,647
Cuentas por pagar a proveedores	268,655	-	262,693	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,314,494	-	3,416,512	-
Total pasivos financieros	7,208,642	1,246,361	7,309,372	1,186,647

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y que devengan intereses que se aproximan a los intereses de mercado. En relación a las obligaciones financieras, estas se presentan a su costo amortizado devengando una tasa de interés promedio de aproximadamente 8.15% anual que se aproxima a la tasa activa vigente referencial del Banco Central del Ecuador al cierre del 2013 que fue de 8.17%.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2013	2012
Efectivo en caja	2,850	2,850
Bancos	375,143	373,316
	<u>377,993</u>	<u>376,166</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo no mantienen restricciones de uso.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVERSIONES EN TÍTULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inversión en títulos negociables GM Hotel	390,000	690,000
Inversión en títulos negociables Hotel Ciudad del Río	<u>220,000</u>	<u>18,000</u>
	<u>610,000</u>	<u>708,000</u>

Al 31 de diciembre del 2013, representa principalmente 122 títulos – VTP'S "Valores de Titularización y Participación"- del Fideicomiso GM Hotel y Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, el valor nominal de estas inversiones es de US\$5,000 los cuales fueron cedidos en calidad de remanentes fiduciarios.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos a proveedores	39,864	196,402 (1)
Empleados y funcionarios	72,816	82,623
Otros (2)	<u>366,450</u>	<u>53,294</u>
	<u>479,130</u>	<u>332,319</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, los anticipos a proveedores incluyen principalmente desembolso por US\$100,000 para compra de terreno ubicado en el cantón Playas. En el 2013 no se realizó dicha transacción por lo que el monto fue reclasificado como derecho fiduciario de los Fideicomisos Karibao.

(2) Comprende principalmente a montos entregados para el desarrollo de futuros proyectos, que van a ser concretados en el 2014.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>Edificios (2)</u>	<u>Maquinarias (1)</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2012						
Costo	1,815,047	29,715	136,299	207,495	-	2,188,556
Depreciación acumulada	(69,667)	(17,491)	(52,796)	(169,960)	-	(309,923)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	<u>1,745,380</u>	<u>12,224</u>	<u>83,503</u>	<u>37,526</u>	<u>-</u>	<u>1,878,633</u>
Movimientos 2012						
Adiciones	43,428	511,870	65,005	26,192	24,152	670,647
Reclasificación (1)	(29,327)	-	29,234	-	93	-
Depreciación	(33,390)	(31,640)	(14,698)	(23,644)	(805)	(104,177)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>1,726,091</u>	<u>492,454</u>	<u>163,044</u>	<u>40,074</u>	<u>23,440</u>	<u>2,445,103</u>
Al 31 de diciembre del 2012						
Costo	1,829,148	541,585	230,538	233,687	24,245	2,859,203
Depreciación acumulada	(103,057)	(49,131)	(67,494)	(193,613)	(805)	(414,100)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>1,726,091</u>	<u>492,454</u>	<u>163,044</u>	<u>40,074</u>	<u>23,440</u>	<u>2,445,103</u>
Movimientos 2013						
Adiciones	-	-	1,564	10,576	33,027	45,167
Bajas/ventas, costo	(34,500)	-	-	(740)	-	(35,240)
Depreciación	(37,047)	(52,893)	(21,290)	(22,638)	(10,885)	(144,753)
Depreciación (bajas)	1,092	-	-	-	-	1,092
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>1,655,636</u>	<u>439,561</u>	<u>143,318</u>	<u>27,272</u>	<u>45,582</u>	<u>2,311,369</u>
Al 31 de diciembre del 2013						
Costo	1,794,648	541,585	232,102	243,523	57,272	2,869,130
Depreciación acumulada	(139,012)	(102,024)	(88,784)	(216,251)	(11,690)	(557,761)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>1,655,636</u>	<u>439,561</u>	<u>143,318</u>	<u>27,272</u>	<u>45,582</u>	<u>2,311,369</u>

(1) 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.

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

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>Terrenos</u>
Valor en libros al 1 de enero del 2012	5,280,979
Movimientos 2012	
Bajas/ventas, costo (1)	(1,174,499)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>4,106,480</u>
Al 31 de diciembre del 2012	
Costo	<u>4,106,480</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>4,106,480</u>
Movimientos 2013	
Adiciones (2)	2,616,725
Bajas/ventas, costo (1)	(1,243,232)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>5,479,973</u>
Al 31 de diciembre del 2013	
Costo	<u>5,479,973</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>5,479,973</u>

- (1) En el 2012 incluye cesión de terrenos al Fideicomiso de administración Ciudad del Rio y al Fideicomiso Torres Bellini por US\$1,174,000, que generó una utilidad de US\$569,544. En el 2013, las ventas corresponden a cesión de terrenos al Fideicomiso Torres Bellini y al Fideicomiso Emporium por US\$1,243,232, que generó una utilidad de US\$614,872.
- (2) Corresponden principalmente adiciones de inmuebles por US\$560,000, cedidos por el Fideicomiso Ciudad del Sol Machala como remanente fiduciario, y compra de terreno en Urbanización Piedra Larga por US\$478,000. Además incluye anticipos entregados a la M.I. Municipio de Guayaquil por US\$1,499,870 para compra de terreno en el puerto Santa Ana, el cual será adquirido en el 2014.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Spazio	1,017,296	-
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	730,778	730,778
Fideicomiso Karibao III	648,500	-
Fideicomiso Administración Machala	615,922	615,922
Fideicomiso Emporium	570,529	-
Fideicomiso Macrolote Karibao	549,165	-
Fideicomiso Karibao II	421,500	-
Fideicomiso Karibao I	369,000	-
Fideicomiso Parques Plaza	300,000	300,000
Fideicomiso Bosques del Sol	250,015	235,015
Fideicomiso Galería del Sol Machala	86,223	86,223
Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol	2,000	1,144,960
Fideicomiso Torres Bellini	2,000	1,000,512
Fideicomiso Bellini	3,462	370,106
Otros menores	53,612	424,066
	<u>5,620,002</u>	<u>4,907,582</u>

El movimiento de la cuenta se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Al 1 de enero	4,907,582	5,831,920
Adiciones de inversiones (1)	3,740,232	938,083
Remanentes y restituciones (2)	(3,027,812)	(1,862,421)
	<u>5,620,002</u>	<u>4,907,582</u>

- (1) En el 2013 corresponde principalmente a desembolsos realizados a los nuevos proyectos del 2013 por los cuales se constituyeron los Fideicomisos Spazio, Emporium, Karibao I, Karibao II y Karibao III, dichos desembolsos se realizan con el propósito que sean utilizados en los gastos iniciales del proyecto. En el 2012 corresponde principalmente a desembolsos realizados a los Fideicomisos Torre Bellini, Plaza del Sol Machala y Bosques del Sol.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Las principales restituciones del 2013 corresponden a montos devueltos por los Fideicomiso Administración Ciudad del Sol y Torres Bellini. En el 2012, las principales restituciones provienen de los Fideicomisos: Ciudad del Sol Machala, Bellini, The Point y Torres Bellini.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Plazo en meses</u>	<u>Característica del préstamo</u>	<u>Garantías</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Duncan S.A.	6.67%	12	Obligación financiera	-	985,960	1,761,758
M.I. Municipalidad de Guayaquil	8.17%	20	Obligación financiera	25% garantía sobre Terrenos Puerto Santa Ana	471,482	567,277
Banco Internacional S.A.	8.2% - 9.76%	17	Obligación financiera	* Oficina Trade Building	2,345,755	1,005,932
Banco de Machala S.A.	9.76% - 10.5%	10	Obligación financiera	* Dos gruas Potain	544,298	802,498
Banco de la Producción S.A.	8.26% - 9.76%	6	Obligación financiera	* Terreno en Milagro	524,359	679,349
				* Oficina Executive Center	4,871,854	4,816,814
Pasivo corriente					(3,625,493)	(3,630,167)
Pasivo no corriente					1,246,361	1,186,647

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	815,883
2015	968,288	92,691
2016	115,864	115,864
2017	92,691	92,691
2018	69,518	69,518
	1,246,361	1,186,647

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. BENEFICIOS SOCIALES

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
2013				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales	85,642	567,065	(572,842)	79,865
Participación de los trabajadores	178,277	385,218	(178,277)	385,218
	<u>263,919</u>	<u>952,283</u>	<u>(751,119)</u>	<u>465,083</u>
2012				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales	147,667	531,372	(593,397)	85,642
Participación de los trabajadores	140,192	174,940	(136,855)	178,277
	<u>287,859</u>	<u>706,312</u>	<u>(730,252)</u>	<u>263,919</u>

14. PROVISIONES POR PAGAR

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisión a vendedores (1)	137,505	268,304
Bono por cumplimiento	88,240	-
Otras provisiones (2)	123,339	158,552
	<u>349,084</u>	<u>426,856</u>

(1) Corresponde a provisiones por ventas de los inmuebles de los Fideicomisos a los cuales la Compañía les realiza la gestión de comercialización, estos son cancelados en el corto plazo.

(2) Corresponde principalmente a provisiones varias por los servicios y facturas pendientes de pago.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta el 2013. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2011 al 2013 están abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por mas de US\$6,000,000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de transferencias. Se incluye como partes relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2014 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. De acuerdo a los montos en transacciones indicados por la referida norma, la Compañía al 31 de diciembre del 2013, debe presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas el cual a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentra en proceso de elaboración.

c) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	2,567,778	967,136
15% de participación laboral	(385,218)	(178,277)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>2,182,560</u>	<u>788,859</u>
Menos - Beneficio por discapacitados		(33,336)
Más - Gastos no deducibles	337,179	202,468
Menos - Ingresos exentos (dividendos) (1)	(1,705,117)	-
Base imponible	<u>814,622</u>	<u>957,991</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado - corriente	179,292	220,337
Impuesto a la renta diferido del año	-	-
Gasto de impuesto a la renta del año	<u><u>179,292</u></u>	<u><u>220,337</u></u>

- (1) Corresponde principalmente a los Ingresos por remanentes fiduciarios originados por el cierre del Fideicomiso Ciudad del Sol Machala.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuestos por recuperar y pagar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos por recuperar		
Iva pagado en compras locales	<u>26,576</u>	<u>34,442</u>
Impuestos por pagar		
Que se realizarán dentro de 12 meses		
Iva en ventas	171,282	94,853
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	56,280	22,492
Retenciones en la fuente de Iva	<u>36,542</u>	<u>23,545</u>
	<u>264,104</u>	<u>140,890</u>

e) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Que se realizarán después de 12 meses	<u>15,970</u>	<u>15,970</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activo</u>
	<u>Jubilación</u>
	<u>Patronal</u>
Saldo al 1 de enero de 2012	15,970
Crédito (débito) a resultados por realización	-
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>15,970</u>
Crédito (débito) a resultados por realización	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>15,970</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	Jubilación		Desahucio	
	2013	2012	2013	2012
A 1 de enero	118,315	102,373	30,892	29,334
Costo por servicios corrientes	-	20,018	-	3,590
Costo por intereses	-	7,166	-	2,053
Pérdidas/(ganancias) actuariales (**)	-	30,911	-	(4,085)
Costo por servicios pasados	-	-	-	-
Liquidaciones	-	-	(44)	-
Reclasificaciones	(24,493)	(42,153)	24,493	-
	<u>93,822</u>	<u>118,315</u>	<u>55,341</u>	<u>30,892</u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	2013	2012	2013	2012
Costo por servicios corrientes	-	8,776	-	(495)
Costo por intereses	-	7,166	-	2,053
Pérdidas por reducciones del plan	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>15,942</u>	<u>-</u>	<u>1,558</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	8.90%	8.90%
Vida laboral promedio remanente	7.9	7.7
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

17. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 1,350,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los accionistas de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. son:

Nombre	Nacionalidad	Acciones	%
Beauport S.A. (1)	Ecuatoriana	1,349,998	100%
Cruz Vera Sergio Iván	Ecuatoriana	2	0%
		<u>1,350,000</u>	<u>100%</u>

- (1) 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 sus acciones a su compañía relacionadas Beauport S.A. de nacionalidad ecuatoriana, dicha transacción fue notificada a la Superintendencia de Compañías en agosto 27 del 2012 mediante trámite N.46704.

18. GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2013			2012		
	Gastos de administración	Gastos de ventas	Total	Gastos de administración	Gastos de ventas	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	2,647,825	-	2,647,825	2,253,565	-	2,253,565
Bonificaciones y comisiones de juicios de proyectos	-	227,085	227,085	-	492,347	492,347
Honorarios	1,037,697	-	1,037,697	1,089,898	-	1,089,898
Depreciaciones (Nota 9)	144,753	-	144,753	104,375	-	104,375
Participación de trabajadores en las utilidades (Nota 13)	385,218	-	385,218	178,277	-	178,277
Servicios básicos	104,430	-	104,430	94,110	-	94,110
Arriendo	86,528	-	86,528	88,293	-	88,293
Amortizaciones	3,611	-	3,611	-	-	-
Gastos de viaje	49,626	-	49,626	65,939	-	65,939
Impuestos y contribuciones	83,371	-	83,371	62,669	-	62,669
Jubilación patronal y desahucio (Nota 16)	-	-	-	42,585	-	42,585
Infraestructura tecnológica	193,686	-	193,686	173,840	-	173,840
Mantenimientos y reparaciones	73,727	-	73,727	79,349	-	79,349
Promoción y publicidad	54,050	-	54,050	188,496	-	188,496
Capacitaciones	46,406	-	46,406	16,517	-	16,517
Seguros	82,581	-	82,581	98,375	-	98,375
Suministros de oficina y limpieza	24,478	-	24,478	93,153	-	93,153
Otros gastos	258,124	-	258,124	255,760	-	255,760
	<u>5,276,111</u>	<u>227,085</u>	<u>5,503,196</u>	<u>4,885,201</u>	<u>492,347</u>	<u>5,377,548</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los gastos financieros se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses devengados por obligaciones financieras	318,653	145,814
Intereses devengados por obligaciones con otras entidades	<u>129,462</u>	<u>297,982</u>
	<u>448,115</u>	<u>443,796</u>

- Los otros ingresos y egresos se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por elaboración de minutas	143,304	38,567
Ingresos trámites compra - venta	105,357	-
Concesión espacio publicitario	99,996	269,628
Alquiler de maquinarias	171,000	-
Otros ingresos / egresos varios	<u>(112,896)</u>	<u>135,390</u>
	<u>406,761</u>	<u>443,585</u>

19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	<u>34,240</u>	<u>69,058</u>
Gastos financieros:		
Intereses por préstamos con entidades financieras	252,832	299,249
Intereses por préstamos con otras instituciones	<u>195,283</u>	<u>144,547</u>
	<u>448,115</u>	<u>443,796</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por Cobrar		
Fideicomiso Emporium (1)	862,492	-
Gevinplacorp S.A. (2)	737,945	-
Fideicomiso Bosques del Sol Machala (3)	645,149	-
Fideicomiso Galeria del Sol Machala (3)	299,782	-
Bbsolucorp S.A.	102,564	-
Fideicomiso Mercantil Parqueo Plaza	73,016	14,500
Fideicomiso Karibao III	64,382	-
Fideicomiso Spazio	64,159	-
Haussler S.A.	61,821	-
Proespacios S.A.	59,996	34,620
Cosmocenter S.A.	52,564	42,921
Fideicomiso Macrolote Karibao	47,403	-
Fideicomiso Mercantil Ofistore	43,206	216,173
Fideicomiso Karibao II	37,452	-
Fideicomiso Bienes del Rio	33,119	9,864
Fideicomiso The point	19,360	24,687
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	16,745	792,963
Fideicomiso Torres Bellini	2,455	546,102
Otros	83,558	333,501
	<u>3,307,168</u>	<u>2,015,331</u>

Al 31 de diciembre del 2013:

- (1) Comprende principalmente a valores pendiente de cobro por la transferencia de dominio del terreno donde se construye el proyecto, la intención es liquidarlo en el corto plazo.
- (2) Corresponde principalmente a fondos entregados en calidad de préstamos para el desarrollo del proyecto, el mismo que no genera intereses y será liquidado en menos de un año.
- (3) Comprende principalmente a cuentas por cobrar recibidas como parte del remanente del proyecto en liquidación Ciudad del Sol Machala, el mismo que será liquidado en el corto plazo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por Pagar		
Fideicomiso Bellini (1)	697,094	2,003,033
Beauport S.A. (2)	1,167,984	-
Fincas San Rafael (3)	551,158	-
Duncan Business (4)	390,976	472,078
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río (1)	222,646	750,806
Fideicomiso Torres Bellini (1)	145,750	-
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	61,275	65,148
Otras	77,611	125,447
	<u>3,314,494</u>	<u>3,416,512</u>

Al 31 de diciembre del 2013, cuentas por pagar con compañía relaciona incluye principalmente:

- (1) Cuentas por pagar Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, Bellini y Torres Bellini, corresponden a reembolsos de fondos rotativos por entregar a los Fideicomisos, los mismos que son liquidados al mes siguiente.
- (2) Corresponde principalmente a saldos por pagar a Beauport S.A. por concepto de fondos entregados a la Compañía en calidad de préstamos para compra de terreno, los cuales no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses. Además comprenden US\$511,669 de dividendos repartidos.
- (3) Corresponden a deuda adquirida por transferencia de dominio de tres lotes del proyecto Piedra Larga, los cuales no generan intereses y serán pagados en el corto plazo.
- (4) Comprenden 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Préstamos - Obligaciones a Largo Plazo:		
Beauport S.A., con vencimientos mensuales hasta noviembre del 2017 e interés del 6.67% anual	985,960	1,761,758
Ingresos por Servicios:		
Fideicomiso Torre Bellini	1,414,527	1,629,478
Fideicomiso Emporium	828,786	-
Fideicomiso Spazio	894,942	-
Fideicomiso Bellini	799,815	1,175,163
Fideicomiso Karibao I	348,449	-
Fideicomiso Karibao II	322,425	-
Fideicomiso Karibao III	498,765	-
Fideicomiso The Point	-	1,053,943
Fideicomiso Torre Médica II	217,934	662,370
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	-	386,805
Fideicomiso Ciudad del río	-	188,089
Fideicomiso Ciudad del Sol Machala	-	166,914
Fideicomiso Bosques del Sol Machala	-	131,151
Fideicomiso Galería del Sol Machala	-	34,763
Total	5,325,643	5,428,676
Remanentes Fiduciarios:		
Fideicomiso Ciudad del Sol Machala	1,705,117	-
Fideicomiso Ciudad Colón	-	99,340
Total	1,705,117	99,340
Utilidad en venta en propiedades de inversión:		
Fideicomiso Bellini	-	569,544
Fideicomiso Torre Bellini	365,165	-
Fideicomiso Emporium	249,707	-
Total	614,872	569,544

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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 Macha –

El 2 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

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Fideicomiso Emporium –

En Mayo 10 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Emporium, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Por la Gerencia del proyecto, el 5.5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción pagaderos de la siguiente forma:

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de \$ 18.482 mensual
En el mes de noviembre del 2013 la suma de \$ 135.000. A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma \$14.321 mensual.
- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por la Gerencia de Comercialización, el 4 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de \$ 23.419 mensual.
En el mes de nov -2013 la suma de \$ 175.000. A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma \$ 3.096 mensual.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de \$ 3.503 mensual
En noviembre del 2013 la suma de \$25.000
A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma \$ 2.735 mensual.
- Por Honorarios de gestión, el 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de \$ 5.473 mensual
En noviembre del 2013 la suma de \$40.000
A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma \$ 4.240 mensual.
- Por Honorarios de escrituración, un honorario de \$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Emporium con los promitentes compradores.

Fideicomiso Spazio –

En septiembre 13 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Edificio Spazio, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil. 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 del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de \$ 25.209 mensual.
Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de \$ 69.010 mensual.
Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de \$ 18.403 mensual. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma \$20.797 mensual.

- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por Comercialización, el 2,6 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de \$ 26.071 mensual.
Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de \$ 80.657 mensual.
Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de \$ 21.508 mensual. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma \$6.809 mensual.

- Por la Promoción, el 0.75% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de \$ 4.717 mensual.
Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de \$ 12.913 mensual.
Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de \$ 3.443 mensual. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma \$3.892 mensual.

- Por Honorarios de gestión, el 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de \$ 7.862 mensual.
Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de \$ 21.521 mensual.
Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de \$ 5.739 mensual. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma \$6.486 mensual.

- Por Honorarios de escrituración, un honorario de \$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Spazio con los promitentes compradores.

Fideicomiso Karibao I –

En diciembre 17 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao I, ubicados en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. 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 del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 26.466 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 20.923 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$23.248 mensual.

- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por Comercialización, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 19.850 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 15.692 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$17.436 mensual.

- Por la Promoción, el 0.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 3.308 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 2.615 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$2.906 mensual.

- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 9.925 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 7.846 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$8.718 mensual.

- Por Fee Tecnología Karibao, el 2% el cual incluye el valor del IVA, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de \$ 62.720 mensual.

- Por Honorarios de escrituración, un honorario de \$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao I con los promitentes compradores.

Fideicomiso Karibao II –

En diciembre 17 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao II, ubicados en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. 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 del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 26.466 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 20.923 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$23.248 mensual.

- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por Comercialización, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 19.850 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 15.692 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$17.436 mensual.

- Por la Promoción, el 0.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 3.308 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 2.615 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$2.906 mensual.

- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 9.925 mensual.
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de \$ 7.846 mensual. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$8.718 mensual.

- Por Fee Tecnología Karibao, el 2% el cual incluye el valor del IVA, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de \$ 62.720 mensual.
Desde enero 2014 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 29.120 mensual.

- Por Honorarios de escrituración, un honorario de \$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao II con los promitentes compradores.

Fideicomiso Karibao III –

En diciembre 17 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao II, ubicados en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. Los honorarios son los siguientes:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de \$ 52.083 mensual.
Desde noviembre del 2014 hasta agosto del 2016, la suma de \$ 31.850 mensual. A partir de mayo del 2016 hasta abril del 2017 la suma \$39.365 mensual.
- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por Comercialización, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de \$ 39.062 mensual.
Desde noviembre del 2014 hasta agosto del 2016, la suma de \$ 23.887 mensual. A partir de mayo del 2016 hasta abril del 2017 la suma \$29.524 mensual.
- Por la Promoción, el 0.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de \$ 6.510 mensual.
Desde noviembre del 2014 hasta agosto del 2016, la suma de \$ 3.981 mensual. A partir de mayo del 2016 hasta abril del 2017 la suma \$4.921 mensual.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de \$ 19.531 mensual
Desde noviembre del 2014 hasta abril del 2016, la suma de \$ 11.944 mensual
A partir de mayo del 2016 hasta octubre del 2016 la suma \$14.762 mensual
- Por Fee Tecnologia Karibao, el 2% el cual incluye el valor del IVA, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de \$ 123.426 mensual
Desde enero 2014 hasta diciembre del 2014, la suma de \$ 57.305 mensual
- Por Honorarios de escrituración, un honorario de \$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao II con los promitentes compradores.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Contrato de Construcción de Obra Civil Electromeica, 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 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. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.