



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.

Guayaquil, 4 de marzo del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. al 31 de diciembre del 2019, 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) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados*".

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

Independencia

Somos independientes de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

#SomosTuAliado

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda. Av. Rodrigo Chavez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón,
Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, 4to Piso.
Guayaquil - Ecuador.
T: (593-4) 3700 200



Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Guayaquil, 4 de marzo del 2020

Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros separados en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Cómo enfocamos el asunto en nuestra en auditoría
Evaluación de deterioro de cuentas por cobrar a compañías relacionadas e inversiones en derechos fiduciarios Debido a la actividad económica de la Compañía, los préstamos a compañías relacionadas y aportes a los Fideicomisos, los cuales ascienden a aproximadamente US\$39,745,000, representan 80% del total de activos de la Compañía. En razón de la naturaleza de estos activos y proyectos inmobiliarios en curso, la valuación de los referidos activos depende del monitoreo permanente por parte de la Administración para identificar posibles indicios de deterioro de valor. El proceso de monitoreo involucra el seguimiento constante de la factibilidad legal, técnica y económica de los proyectos y, en caso de identificar deterioro de valor, requiere la estimación del importe recuperable, el cual incluye la estimación de los costos necesarios para concluir los proyectos, así como los precios de ventas de los bienes que integran esos proyectos y el horizonte de tiempo en que las referidas ventas podrían efectuarse. La evaluación de deterioro de cuentas por cobrar e inversiones en proyectos inmobiliarios es la estimación más importante de los estados financieros separados de la Compañía, debido a la materialidad de los saldos expuestos y a los juicios de la Administración involucrados para determinar el importe recuperable de estos activos.	Enfocamos nuestro trabajo en los siguientes aspectos que consideramos son los principales elementos que sirven de base para obtener evidencia sobre la correcta valuación de los activos y determinación de deterioro. <u>Derechos Fiduciarios (aportes a los Fideicomisos)</u> • Enviamos solicitudes de confirmación a todos los fideicomisos en los cuales la Compañía es Constituyente y comparamos los saldos de las respuestas recibidas con los registros contables. • Realizamos el movimiento y revisión de una muestra de partidas de los derechos fiduciarios. • Revisamos los contratos de constitución de los Fideicomisos. • Evaluamos los factores que podrían considerarse como indicios de deterioro de valor de las inversiones en derechos fiduciarios, tales como factibilidad legal, técnica y comercial del proyecto, así como los resultados financieros de los Fideicomisos. En aquellos casos que se identificaron indicios de deterioro de valor, se realizó lo siguiente: - Solicitamos a la Administración de la Compañía el análisis de la factibilidad financiera de los proyectos inmobiliarios de avance de obra emitidos por el Fiscalizador de los proyectos, actas de Juntas y rendiciones anuales de cuenta de los Fideicomisos. - Solicitamos y evaluamos la razonabilidad de la determinación del importe recuperable de las inversiones en los proyectos inmobiliarios



Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Guayaquil, 4 de marzo del 2020

Asunto significativo de auditoría	Cómo enfocamos el asunto en nuestra en auditoría
	realizado por la Administración con la revisión de la documentación soporte de las principales variables incluidas en el análisis. <u>Cuentas por cobrar</u> • Realizamos la conciliación de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas con registros contables. • Realizamos el movimiento y la revisión de una muestra de partidas de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. • Enviamos solicitudes de confirmación a todos los fideicomisos en los cuales la Compañía es Constituyente y comparamos los saldos de las respuestas recibidas con los registros contables. Realizamos el recálculo de la estimación efectuada por la Administración para determinar la provisión de deterioro de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Asunto que requiere énfasis

Como se indica en la Nota 24 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2019 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con entidades relacionadas por US\$25.1 millones (2018: US\$21.6 millones) y US\$3.3 millones (2018: US\$2.9 millones), respectivamente; adicionalmente, realizó transacciones significativas con dichas entidades relacionadas cuyos montos se exponen en la mencionada nota. Por lo indicado, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y en los resultados de las operaciones de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Otro asunto

Estados financieros consolidados

Informamos que como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2019, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.



Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Guayaquil, 4 de marzo del 2020

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, que no incluye los estados financieros separados ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el Informe Anual de los Administradores de la Junta de Accionistas esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros reportaremos este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

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

La Administración de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros separados aprobados que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre



Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Guayaquil, 4 de marzo del 2020

detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.
Guayaquil, 4 de marzo del 2020

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la entidad, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. al 31 de diciembre del 2019, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior, al 31 de diciembre del 2019 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Price waterhousecoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Juan Carlos Sáenz P.
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-223

David Real N.
Socio
No. de Licencia Profesional: 4837

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	60,633	334,448
Cuentas por cobrar clientes	7	218,946	643,221
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	24	25,112,188	21,662,377
Otras cuentas por cobrar	9	2,223,975	723,495
Impuestos por recuperar	20	478,653	82,992
Inventarios	8	534,497	751,445
Otros activos		7,815	10,351
Total activos corrientes		28,636,707	24,208,329
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	10	3,246,304	3,173,103
Propiedades de inversión	11	2,912,261	529,904
Inversiones en derechos fiduciarios	12	13,089,770	10,721,177
Impuesto a la renta diferido	19	13,409	12,603
Inversiones en subsidiarias y asociadas	13	283,199	290,391
Total activos no corrientes		19,544,943	14,727,178
Total de activos		48,181,650	38,935,507

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

Ing. Juan Albán
Gerente General

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

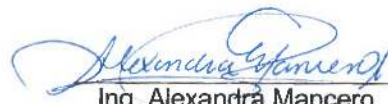
**ESTADO SEPARADO SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO			
	Nota	2019	2018
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	14	3,028,655	472,051
Obligaciones emitidas	15	3,510,980	2,259,573
Cuentas por pagar a proveedores		211,801	164,849
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	24	3,143,449	1,211,403
Anticipos de clientes		131,669	27,564
Otras cuentas por pagar		115,910	185,621
Impuestos por pagar	20	813,729	165,372
Pasivos de arrendamientos	16	50,872	-
Beneficios sociales	17	791,654	558,197
Total pasivos corrientes		11,798,719	5,044,630
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	14	2,178,775	1,700,897
Obligaciones emitidas	15	16,875,000	14,375,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	24	229,259	1,772,414
Pasivos de arrendamientos	16	127,143	-
Jubilación patronal y desahucio	18	139,695	294,114
Total pasivos no corrientes		19,549,872	18,142,425
Total pasivos		31,348,591	23,187,055
Patrimonio			
Capital social	21	5,350,000	5,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		1,200,000	-
Reservas		10,098,049	9,707,253
Resultados acumulados		185,010	691,199
Total patrimonio		16,833,059	15,748,452
Total del pasivo y patrimonio		48,181,650	38,935,507

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



Ing. Juan Alban
Gerente General



Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
Servicios de gerencia y gestión de proyectos	24	2,180,541	3,125,601
Utilidad en venta de unidades inmobiliarias		4,687	1,097,023
Remanentes fiduciarios	24	-	66,866
Utilidad en venta de propiedades de inversión	24	-	2,344,098
		<u>2,185,228</u>	<u>6,633,588</u>
Gastos administrativos (1)	22	(6,154,031)	(4,348,995)
Gastos de venta (1)	22	(1,255,542)	(902,568)
Otros ingresos neto	22	6,667,466	472,407
		<u>(742,107)</u>	<u>(4,779,156)</u>
Utilidad operacional		1,443,121	1,854,432
Ingresos financieros	23	775,508	688,833
Gastos financieros	23	<u>(2,007,484)</u>	<u>(1,402,537)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		211,145	1,140,728
Impuesto a la renta	19	<u>805</u>	<u>(291,173)</u>
Utilidad neta del año		211,950	849,555
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancias actuariales		<u>131,417</u>	<u>26,425</u>
Resultado integral del año		<u>343,367</u>	<u>875,980</u>

(1) Incluye US\$37,261 de participación de los trabajadores en las utilidades (2018: US\$201,305). Ver nota 17 y 19.

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


Ing. Juan Albán
Gerente General


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas		Reserva de capital	Resultados acumulados	
			Facultativa	Legal		Por adopción inicial NIIF	Resultados
Saldos al 1 de enero del 2018	5,350,000	1,736,646	7,027,104	1,350,858	17,030	(282,729)	2,445,456
Resoluciones de Junta General de Accionistas del 13 de abril del 2018							
Apropiación de Reserva Facultativa	-	-	1,087,602	-	-	-	(1,087,602)
Apropiación de Reserva Legal	-	-	-	241,689	-	-	(241,689)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1,087,602)
Devolución de aportes para futuras capitalizaciones	-	(1,736,646)	-	-	-	-	(1,736,646)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	849,555
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	26,425
Otros menores	-	-	-	-	-	-	52,355
Saldos al 31 de diciembre del 2018	5,350,000	-	8,114,706	1,592,547	17,030	(282,729)	956,898
Resoluciones de Junta General de Accionistas del 23 de abril del 2019							
Apropiación de Reserva Legal	-	-	-	84,956	-	-	(84,956)
Apropiación de Reserva Facultativa	-	-	305,840	-	-	-	(305,840)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(458,760)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,200,000	-	-	-	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	-	211,950
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	131,417
Saldos al 31 de diciembre del 2019	5,350,000	1,200,000	8,420,546	1,677,503	17,030	(282,729)	450,709
							15,748,452
							17,644,365

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



Ing. Juan Albán
Gerente General



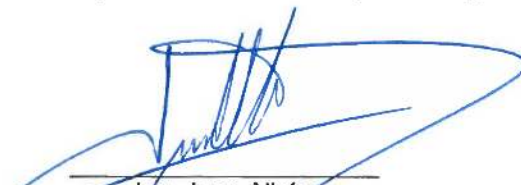
Ing. Alexandra Maneiro
Contadora General

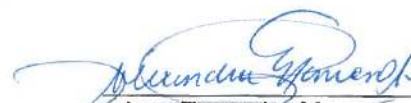
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		211,145	1,140,728
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación de propiedades y equipo	10	224,437	196,951
Provisión para participación a trabajadores	17	37,281	201,305
Provisión para jubilación patronal y desahucio	18	74,645	72,969
Provisión para gastos de intereses	23	2,007,484	1,402,537
Otros menores		-	15,892
		<u>2,554,972</u>	<u>3,030,382</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar clientes		424,275	481,434
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(3,449,811)	(9,620,972)
Otras cuentas por cobrar		(1,500,480)	118,564
Inventario		216,948	3,012,944
Impuestos por recuperar		(395,661)	17,980
Otros activos		2,536	11,129
Cuentas por pagar a proveedores		46,952	(69,732)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		421,043	(69,635)
Anticipos a clientes		104,105	(936,305)
Otras cuentas por pagar		(69,711)	(151,765)
Impuestos por pagar		648,357	132,266
Beneficios sociales		397,501	(147,624)
Beneficios pagados		(106,060)	(33,673)
		<u>(709,034)</u>	<u>(4,225,007)</u>
Pago de participación a trabajadores		(201,305)	(462,436)
Impuesto a la renta pagado		(57,703)	(234,510)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(964,042)</u>	<u>(4,611,656)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones en inversiones en asociadas	13	7,162	(13,393)
Adiciones de propiedades y equipos	10	(113,979)	(214,307)
Bajas de propiedades y equipos	10	9,014	24,803
(Adición) bajas de propiedades de inversión	11	(2,400,000)	4,999,567
Adiciones netas de derechos fiduciarios	12	(2,398,593)	(1,807,553)
Restituciones de derechos fiduciarios	12	-	34,580
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(4,886,386)</u>	<u>3,023,497</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión de obligaciones	15	9,458,000	15,100,000
Nuevos aportes para futuras capitalizaciones		1,200,000	-
Pago de capital		(2,704,944)	(11,057,233)
Pago de intereses		(1,964,483)	(1,240,071)
Pago de dividendos a accionistas		(430,000)	(1,087,602)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>5,558,593</u>	<u>1,715,094</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo		(273,815)	(173,365)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		334,448	507,813
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>60,633</u>	<u>334,448</u>

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


Ing. Juan Albán
Gerente General


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General