

MISIÓN Y VISIÓN



PRONOBIS



MISIÓN

Trabajar con mística, creatividad y eficiencia practicando los valores de Nobis, para generar proyectos Inmobiliarios, Turísticos y Comerciales que sean originales, rentables y que sus características destaquen y agreguen valor en el mercado Nacional e Internacional, satisfaciendo y superando las exigencias de nuestros clientes y accionistas.



VISIÓN

Ser innovadores y líderes en el cambio y desarrollo inmobiliario, turístico, residencial, empresarial, salud y comercial del país y proyectándonos de manera eficaz y eficiente a la globalización.

INTRODUCCIÓN



El objetivo de este informe es compartir a la Junta General de Accionistas de PRONOBIS, los aspectos más relevantes que resumen la gestión de Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., en el ejercicio fiscal del año 2011, de manera objetiva y diáfana.

A inicios del año, el Banco Mundial alertaba a la comunidad empresarial latinoamericana que el 2011 sería un año de desaceleración económica y que afectaría particularmente al sector empresarial privado. En PRONOBIS hemos mantenido con firmeza nuestro país de que... "no formamos parte de las crisis"... y con esa visión, hemos continuado enfocados en desarrollar y amplificar nuestro negocio de promoción inmobiliaria.

El 2011 fue marcado por el inicio de entregas de los tres proyectos inmobiliarios que conforman "La Gran Manzana" y por el avance vertiginoso de varios proyectos ubicados en "Ciudad del Río", así como en "Ciudad del Sol-Machala".

Otro hito del 2011 fue el inicio de la construcción del emblemático Edificio "The Point", el cual se convertirá en el edificio de oficinas más alto del país y cuyo avance al cierre del 2011 está en línea con la planificación. De igual manera, el avance de obra del Hotel de franquicia internacional "Wyndham" es muy notorio y su apertura está planificada para el 2012.

En el entorno de nuestro sector inmobiliario, es notorio el incremento de nuevos competidores que incursionan tratando de capturar participación de mercado. Esto nos ha obligado a ser más creativos y visionarios en la identificación de nuevos emprendimientos. Ciertamente, el prestigio de nuestras marcas PRONOBIS y NOBIS, han coadyuvado a que continuemos siendo la empresa referente en el mercado inmobiliario.

En el frente comercial, en el 2011 se marcó un año record de ventas al alcanzar la cifra de 75.5 millones de dólares, en comparación al 2010, en el cual logramos ventas por 74 millones de dólares. Así mismo, en ese año se lanzaron al mercado con singular éxito 7 nuevos proyectos inmobiliarios, cuya suma de inversión bordeó los 105 millones de dólares.

En el ámbito financiero, sobresale un logro importante y que ha sido la reducción de pasivos de la compañía por un monto que supera los 12 millones de dólares en capital e intereses.

Esta acción aportó significativamente a la salud financiera de PRONOBIS.

Otros valiosos logros del 2011 incluyen el mantenimiento de la triple certificación ISO, así como la creación del nuevo departamento de manejo de presupuestación, -y encauzando la automatización-, se inició el proceso de desarrollo de una plataforma de un portal de compras para gestionar de mejor manera el control de gastos.

A continuación, compartimos con mayor precisión, una perspectiva de lo que fue el entorno económico a nivel nacional, su influencia en el plano internacional, así como el status de cada uno de los proyectos inmobiliarios en sus diversas etapas (construcción, comercialización y entrega), los eventos más notables que celebramos el año pasado y toda la información financiera de compañía.

ENTORNO ECONÓMICO MUNDIAL



En comparación con el año 2010, la recuperación económica un año después es mucho más incierta. La economía mundial está afectada por la confluencia de dos sucesos desfavorables.

El primero es una recuperación mucho más lenta de las economías de avanzadas desde el comienzo del año, un hecho que en gran medida no llegamos a percibir mientras ocurría.

El segundo es una marcada agudización de la incertidumbre fiscal y financiera.

Cada uno de estos sucesos es preocupante; su combinación y sus interacciones lo son aún más. Se necesitan con urgencia políticas enérgicas para mejorar las perspectivas y reducir los riesgos. El crecimiento, que había sido vigoroso en 2010, disminuyó en 2011.

En un principio, la desaceleración no causó demasiada preocupación ya que se había proyectado cierta desaceleración, debido a la conclusión del ciclo de inventarios y la consolidación fiscal.

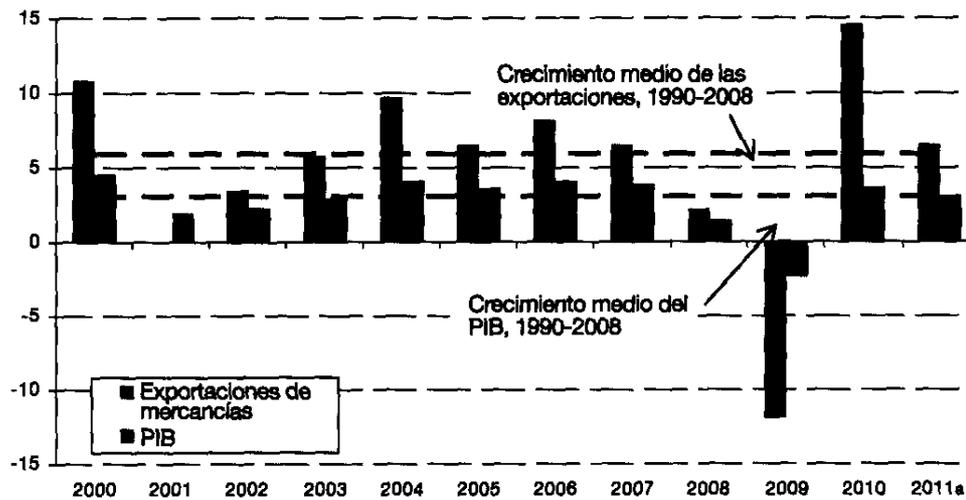
Hechos aislados como el terremoto y el tsunami de Japón y los shocks a la oferta de petróleo ofrecían

explicaciones plausibles de la profundización de la desaceleración.

Y los datos iniciales sobre Estados Unidos subestimaron la magnitud de la desaceleración misma. Ahora, con cifras concretas, está claro que estaba ocurriendo algo más (Gráfico 1).

Gráfico 1: Crecimiento en volumen del comercio mundial de mercancías y del PIB, 2000-2011^a

Variación porcentual anual



Fuente: Secretaría de la OMC.

Desde inicios del 2011 han desaparecido gradualmente los efectos positivos iniciales de los ciclos de existencias y los programas de estímulo fiscal, dejando al descubierto una debilidad fundamental del proceso de recuperación de las economías desarrolladas.

La demanda privada por sí sola no basta para mantener la recuperación; el consumo interno sigue siendo flojo, debido a la persistencia de elevadas tasas de desempleo y al estancamiento o escaso aumento de los salarios.

Además, en varios países, el endeudamiento de los hogares se mantiene elevado y los bancos se muestran renuentes a conceder nuevos créditos.

En esta situación, la reorientación hacia políticas de austeridad fiscal y restricción monetaria podría sumir a los países desarrollados en un largo periodo de crecimiento modesto, cuando no de verdadera contracción económica.

La debilidad de la recuperación y las recientes tensiones soberanas en las economías avanzadas están afectando negativamente a los mercados financieros mundiales y al precio de las materias primas.

Las perturbaciones financieras mundiales se han transmitido recientemente a los mercados emergentes al propagarse el temor a una desaceleración mundial, gatillando una caída en los tipos de cambio, índices bursátiles y el precio de las materias primas. Sin embargo, la mayor aversión al riesgo aún no se ha traducido en fuertes presiones sobre la balanza de pagos y de fondeo.

A pesar del reciente deterioro del entorno mundial, nuestro escenario de referencia prevé un debilitamiento moderado de las perspectivas para la región.

Se proyecta que las economías avanzadas crecerán por debajo del 2 por ciento en 2012, siendo afectadas por la persistencia en la debilidad de sus balances públicos y privados.

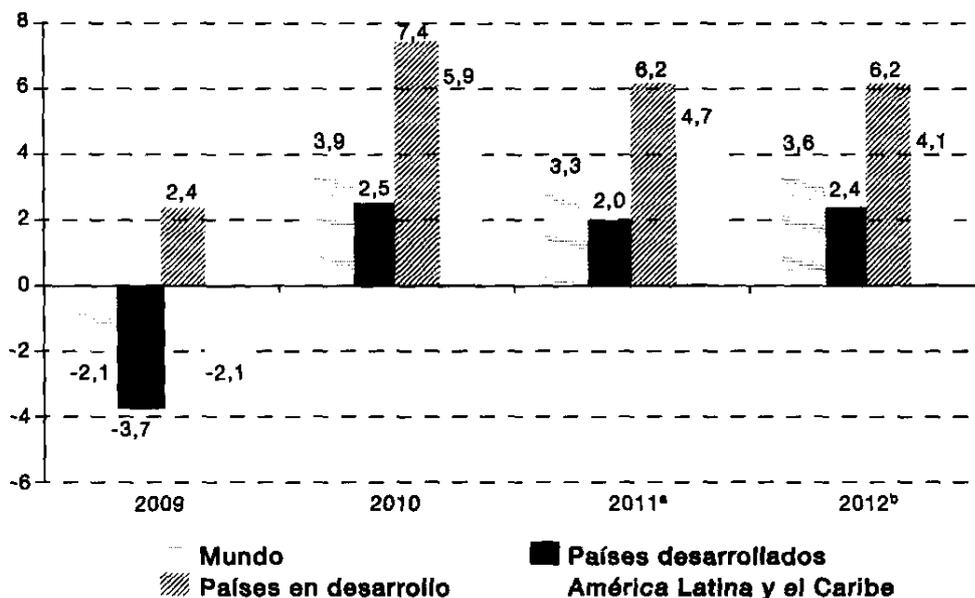
El crecimiento en los países emergentes y en desarrollo alcanzó el 6½ por ciento en el 2011 (Gráfico 1.2) — liderado por las economías emergentes de Asia, dado que la desaceleración de las exportaciones se verá compensada por la aplicación de políticas económicas menos restrictivas y el fortalecimiento de la demanda interna.

En este contexto, los vientos favorables derivados de las condiciones de financiamiento externo favorables y los altos precios de las materias primas (a pesar de las recientes caídas), seguirán soplando en gran parte de América Latina.

De acuerdo a la Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL), desde el punto de vista macroeconómico, la región enfrenta el desafío de fortalecer su capacidad productiva mediante acciones contra cíclicas y continuar a la vez creando condiciones para un desarrollo económico sostenido que no se base solamente en la exportación de bienes básicos. Por ello, en el mediano y largo plazo será indispensable elevar el ahorro nacional —reforzando el equilibrio fiscal de mediano plazo y reduciendo la deuda pública a niveles moderados, entre otras medidas— y promover sistemas financieros que eleven la capacidad de generación de ahorro nacional para apoyar la inversión.

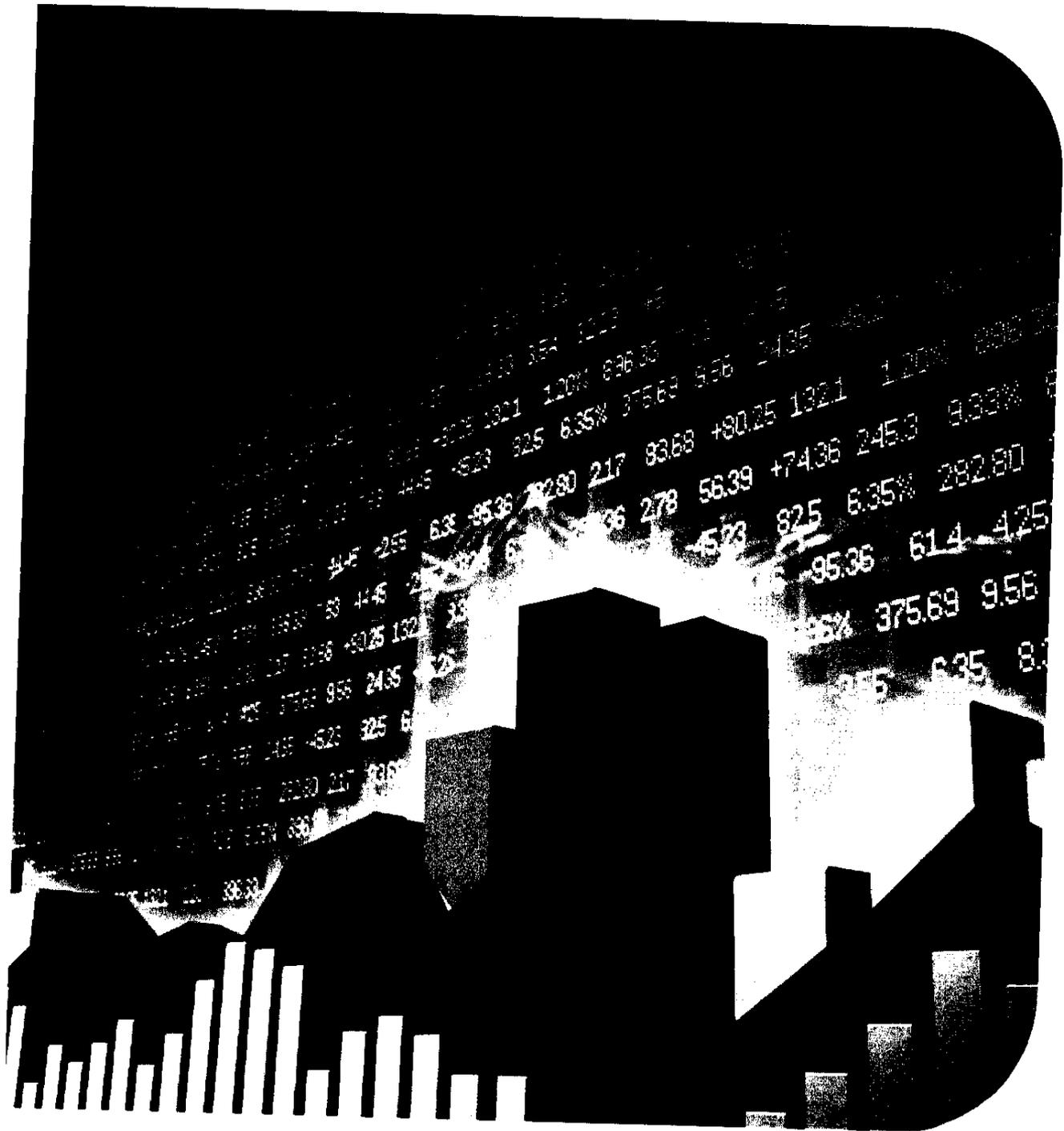
Para aumentar su capacidad de crecimiento, las economías de la región deben invertir más.

Gráfico 1.2
TASAS DE CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA MUNDIAL, 2009-2012
(En porcentajes)



Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sobre la base de datos oficiales.

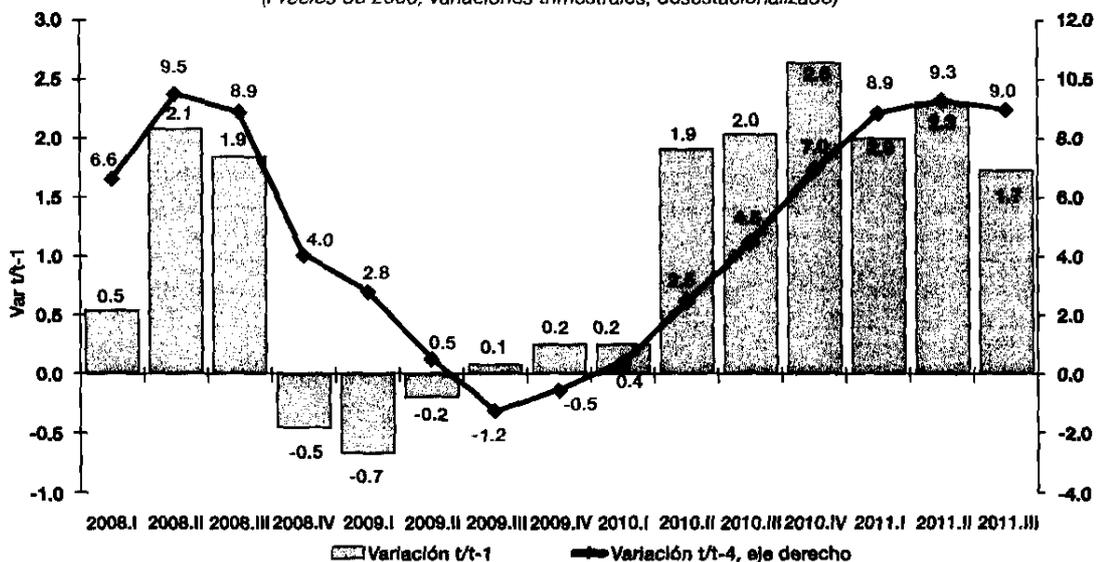
ENTORNO ECONÓMICO EN EL ECUADOR



El PIB de Ecuador se incrementó en 1.7% (a precios constantes de 2000), en el tercer trimestre de 2011, respecto al trimestre anterior, y en 9.0% respecto al tercer trimestre de 2010; al igual que Colombia el mejor resultado comparado con el resto de las economías latinoamericanas.

PRODUCTO INTERNO BRUTO, PIB

(Precios de 2000, variaciones trimestrales, desestacionalizado)

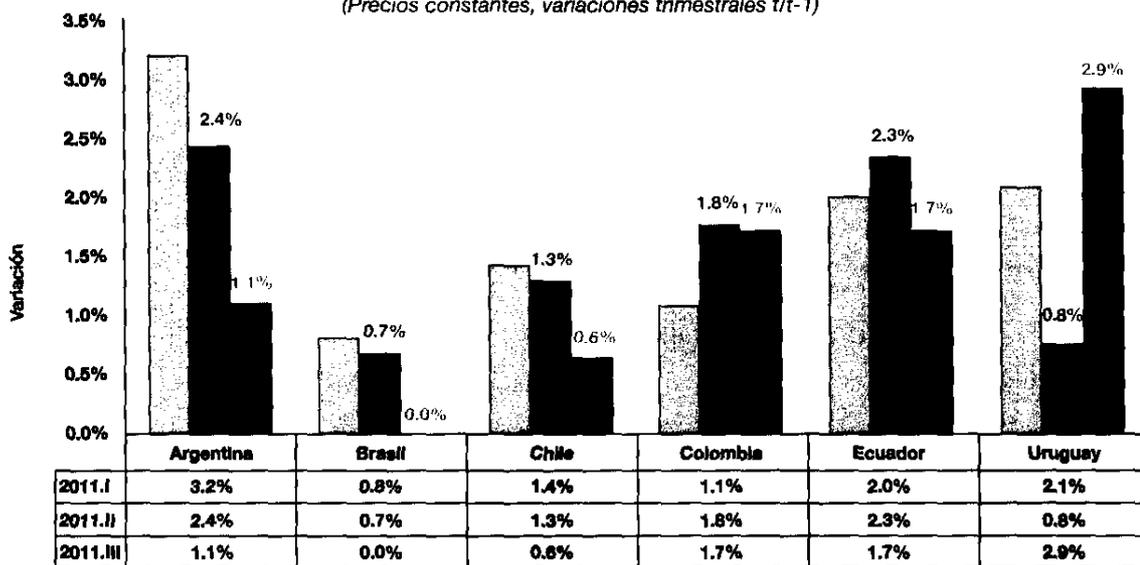


Fuente: Banco Central del Ecuador

En el tercer trimestre de 2011, para la mayoría de economías de la región, se continuó con tasas de variación positivas, destacándose Argentina, Uruguay y Ecuador.

PAÍSES DE LATINOAMÉRICA*: PRODUCTO INTERNO BRUTO

(Precios constantes, variaciones trimestrales t/t-1)

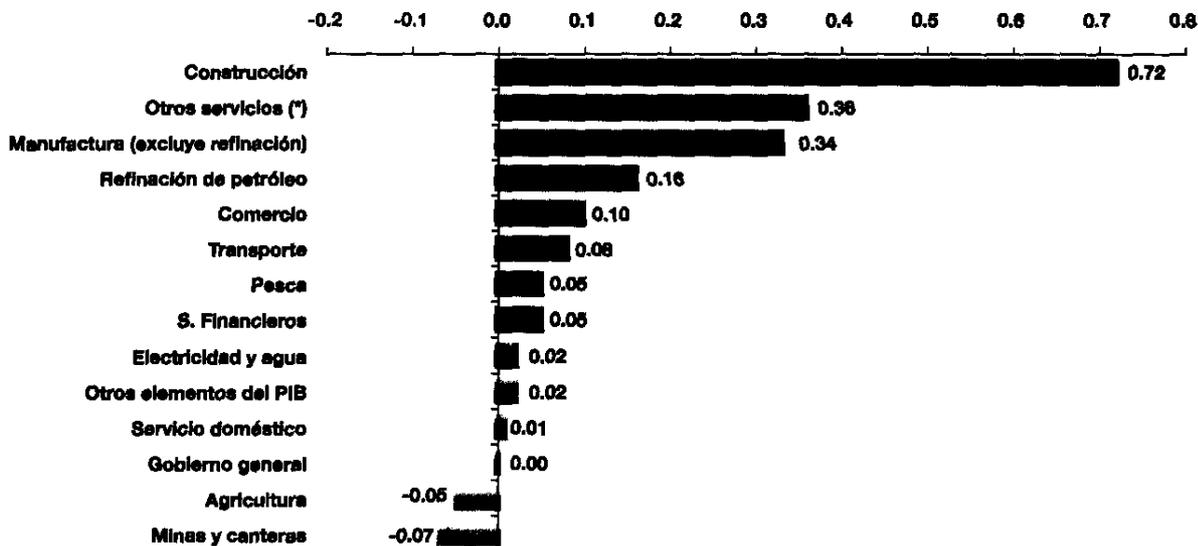


Fuente: Banco Central del Ecuador

En el tercer trimestre de 2011, casi todas las actividades económicas presentaron crecimiento positivo. La Construcción (privada y pública), Otros servicios; Manufactura (excluye refinación de petróleo); Refinación de petróleo y Comercio, fueron las industrias que más contribuyeron al crecimiento del PIB.

CONTRIBUCIÓN DE LAS INDUSTRIAS A LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB

(Tercer trimestre 2011, precios de 2000, variación trimestral t/t-1, desestacionalizado)

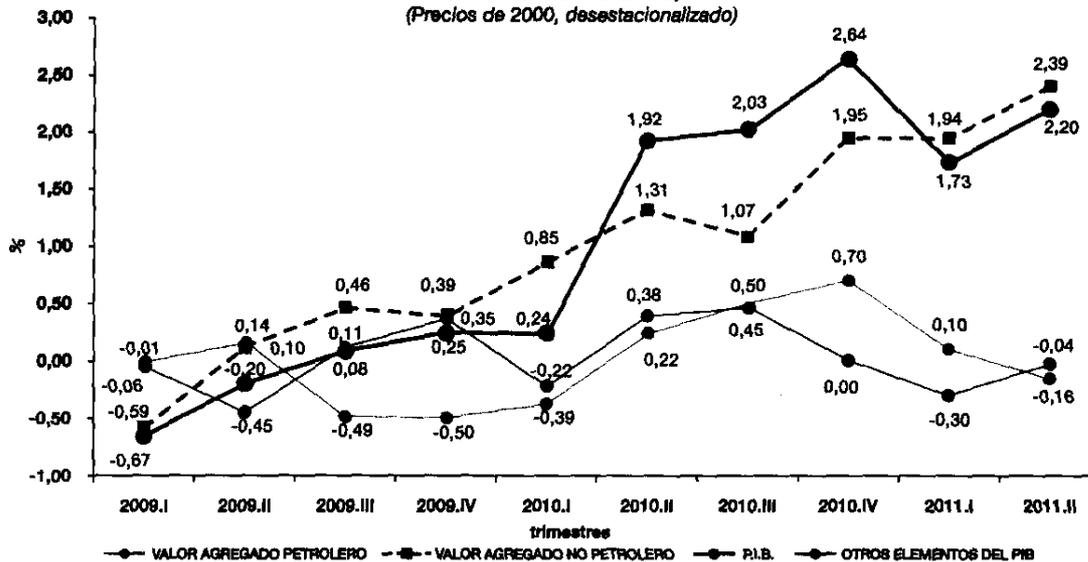


Fuente: Banco Central del Ecuador

Para el segundo trimestre de 2011, el valor agregado bruto de las actividades no petroleras (VABNP) contribuyó positivamente a la variación del PIB en 2.39%; de su lado, el VAB de las actividades petroleras (VABP) tuvo una participación negativa de -0.16% en la variación del PIB de este trimestre.

CONTRIBUCIÓN DEL VAB PETROLERO Y NO PETROLERO A LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB,

(Precios de 2000, desestacionalizado)

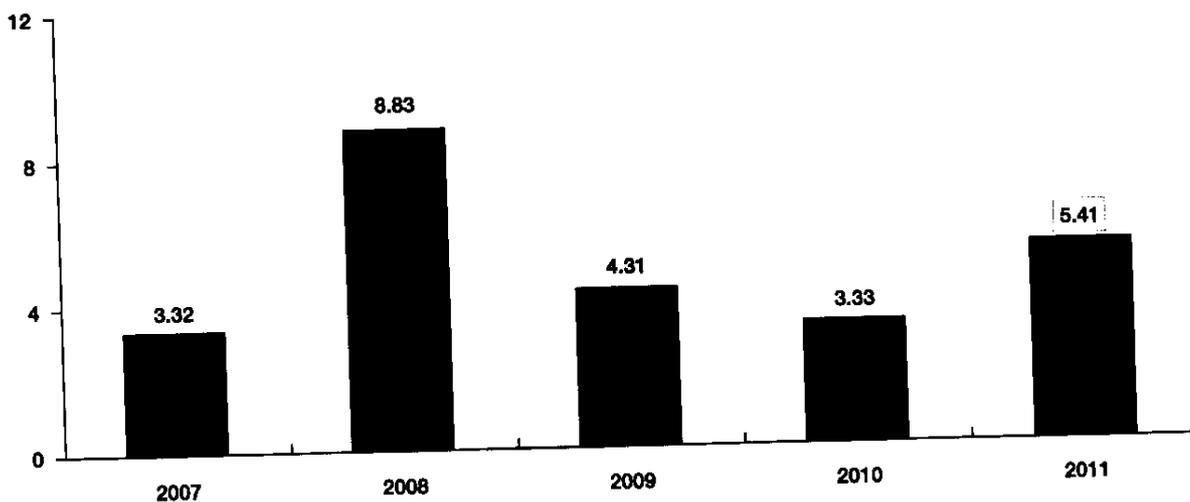


Fuente: Banco Central del Ecuador

La inflación acumulada y anual enero diciembre 2011 fue de 5,41%, nivel superior al registrado en igual período de los años 2009 y 2010 (4,31% y 3,33% respectivamente).

Este incremento acumulado registró su mayor variación en las divisiones de Bebidas Alcohólicas, Tabaco y Estupefacientes (14,07%); Prendas de Vestir y calzado (6,99%); y, Alimentos y Bebidas no Alcohólicas (6,83%).

INFLACIÓN ACUMULADA DEL PERÍODO ENERO DICIEMBRE (Porcentajes, 2007-2011)

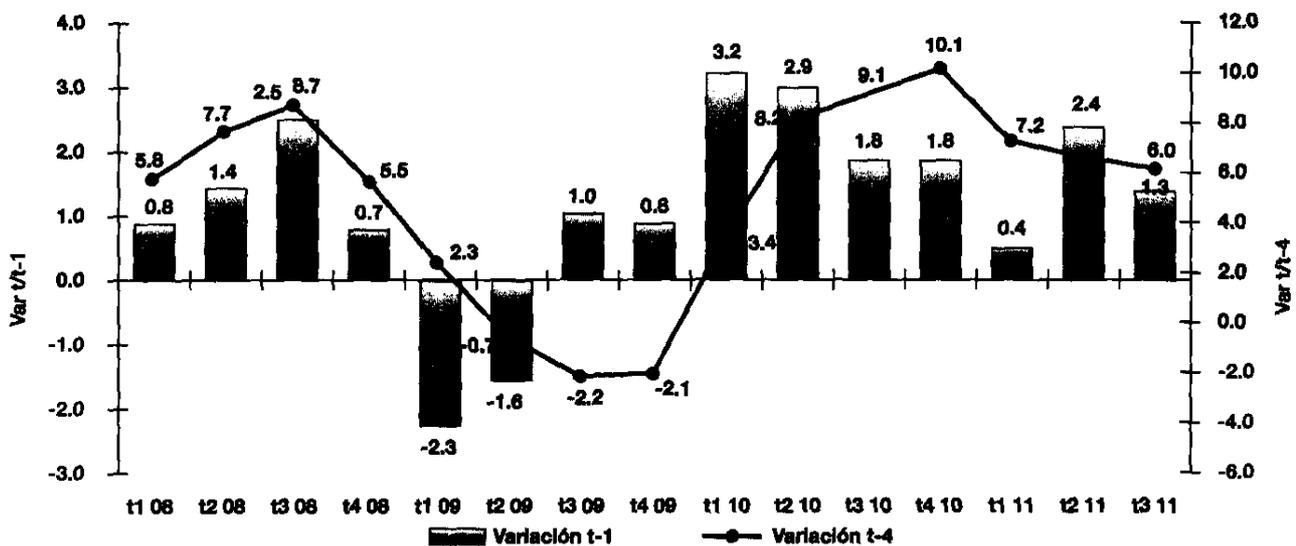


Fuente: Banco Central del Ecuador

En relación al segundo trimestre de 2011, el consumo final de los hogares presentó una variación positiva de 1.3% (gráfico siguiente), contribuyendo en 0.91% a la variación trimestral del PIB.

Además reportó un crecimiento de 6.0%, al comparárselo con el registrado en el tercer trimestre de 2010.

Gráfico 5
EVOLUCIÓN DEL CONSUMO FINAL DE LOS HOGARES
Tercer trimestre de 2011



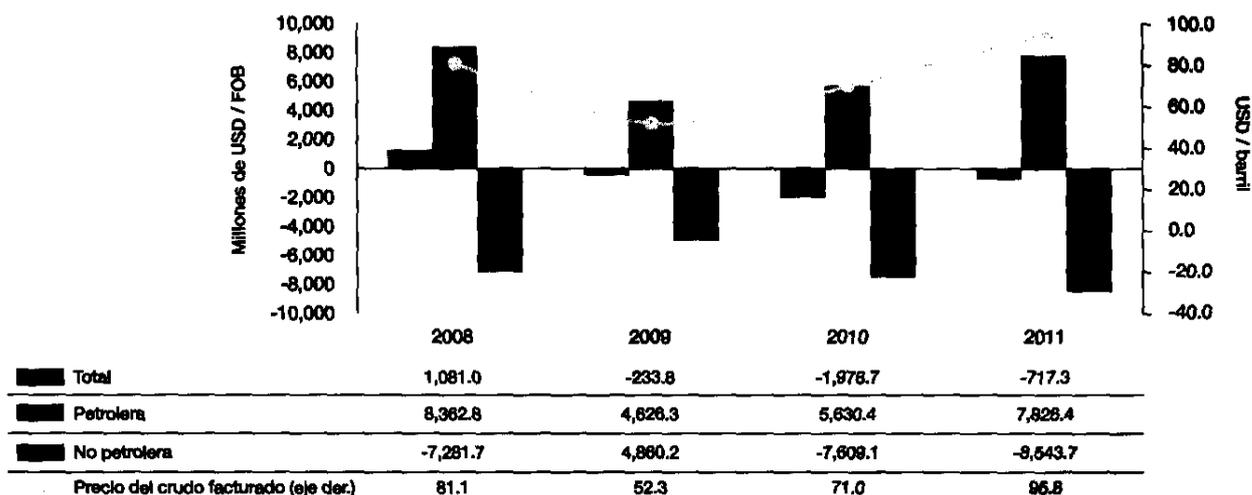
Fuente: Banco Central del Ecuador

La Balanza Comercial Total, durante el año 2011 registró un déficit de USD -717.3 millones, resultado que al ser comparado con el obtenido en el año 2010 (USD -1,978.7), representó una recuperación comercial de 63.8%.

La Balanza Comercial Petrolera tuvo un saldo favorable de USD 7,826.4 millones, 39% superior al saldo registrado en el año 2010 (USD 5,630.4 millones), principalmente como consecuencia del incremento del precio del barril de petróleo y sus derivados (35%).

La Balanza Comercial No Petrolera contabilizó saldos comerciales negativos al pasar de USD -7,609.1 a USD -8,543.7 millones, lo que significó un crecimiento del déficit comercial no petrolero de 12.3%.

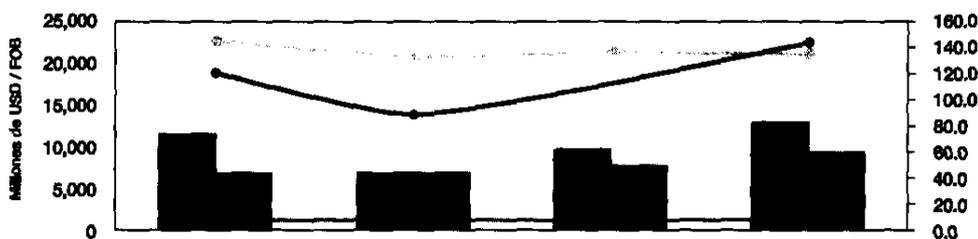
BALANZA COMERCIAL (*)



Fuente: Banco Central del Ecuador

Las exportaciones totales en valores FOB durante el año 2011 alcanzaron USD 22,292.3 millones, creciendo en 27.5% frente a las ventas externas registradas durante el año 2010 (USD 17,489.9 millones); las ventas al exterior en valor FOB de productos Petroleros se incrementaron en 33.5%, mientras que en volumen (barriles) cayeron en 1.1%; los bienes No petroleros, aumentaron tanto en valor FOB en 20%, como en volumen (toneladas métricas) en 14.5%.

EXPORTACIONES (*)

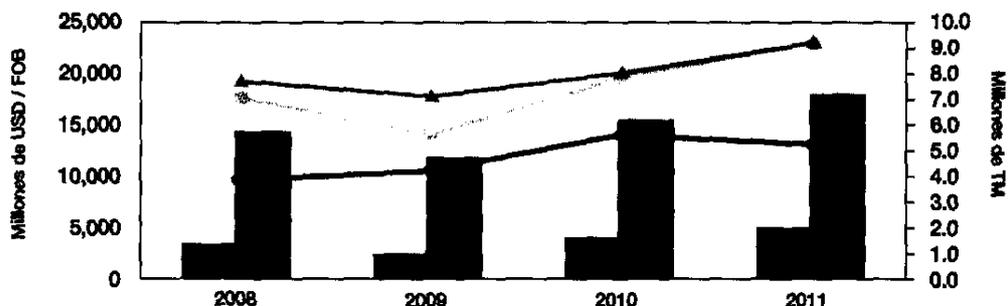


	2008	2009	2010	2011
■ Exportaciones Petroleras USD FOB	11,720.6	6,964.6	9,673.2	12,912.92
■ Exportaciones No Petroleras USD FOB	7,067.7	6,898.4	7,816.7	9,379.32
● Total Exportaciones USD FOB	18,818.3	13,863.1	17,489.9	22,292.26
○ Exportaciones Petroleras en Barriles (eje der.)	144.6	133.3	136.3	134.73
▲ Exportaciones No Petroleras en TM (eje der.)	6.0	6.8	7.7	8.79

Fuente: Banco Central del Ecuador

En el año 2011, las importaciones totales en valor FOB alcanzaron USD 23,009.5 1, esto significó un crecimiento de 18.2% al compararlas con las importaciones realizadas en el año 2010 (USD 19,468.7 millones); en volumen se puede apreciar una disminución de las importaciones petroleras de 6.9%, y un aumento de las importaciones No Petroleras en 14.3%.

IMPORTACIONES

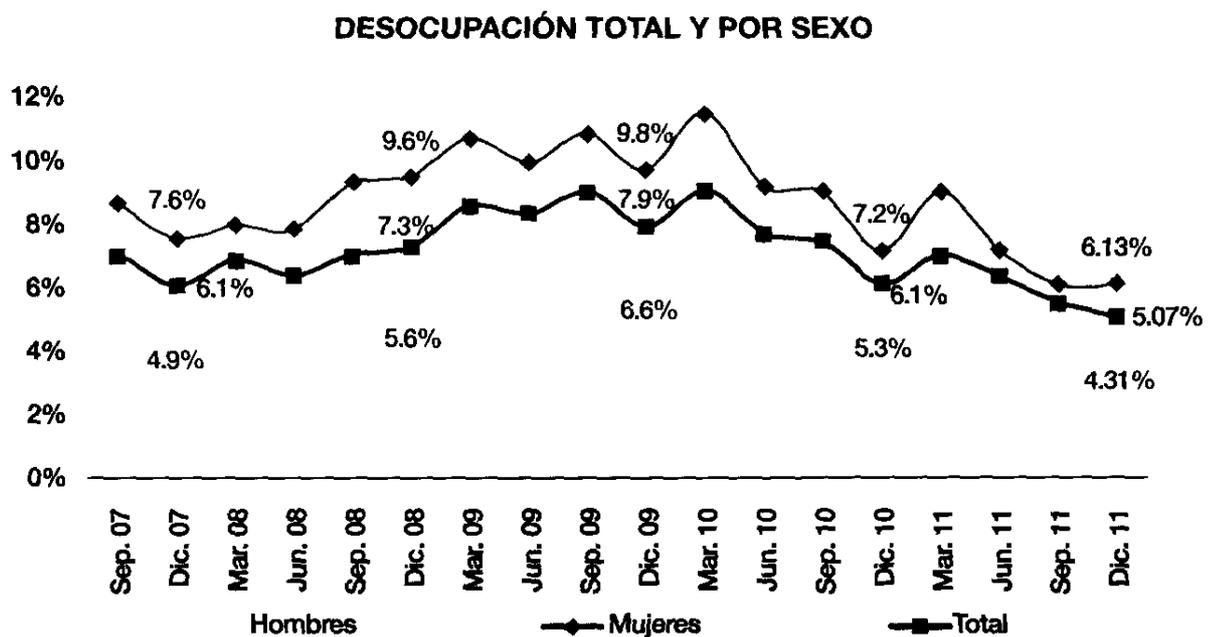


	2008	2009	2010	2011
■ Importaciones Petroleras USD FOB	3,357.6	2,338.3	4,042.8	5,088.5
■ Importaciones No Petroleras USD FOB	14,379.5	11,758.8	15,425.8	17,923.0
● Total Importaciones USD FOB	17,737.3	14,098.9	19,468.7	23,009.5
○ Importaciones Petroleras TM (eje der.)	3.8	4.2	5.6	5.2
▲ Importaciones No Petroleras TM (eje der.)	7.7	7.1	8.1	9.2

Fuente: Banco Central del Ecuador

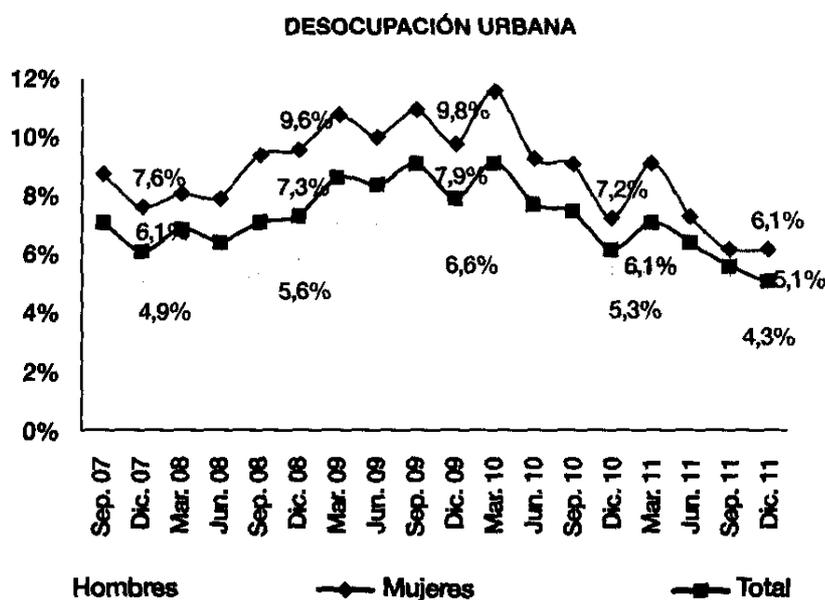
MERCADO LABORAL

En diciembre 2011, la tasa de desocupación total fue de 5.07%. El 6.13% de las mujeres que conformaron la PEA se encontraron desocupadas, mientras que la desocupación de los hombres se ubicó en 4.31%, los dos porcentajes con respecto a la PEA de su respectivo género.

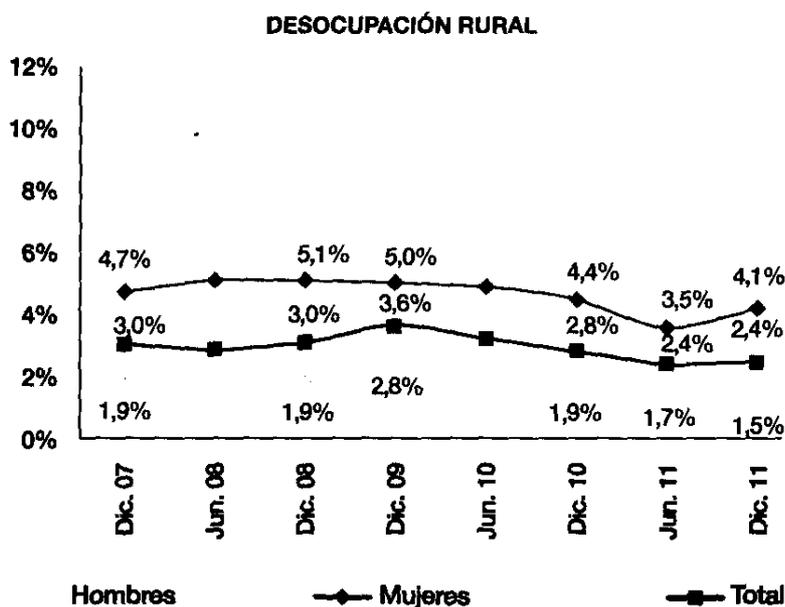


Fuente: Banco Central del Ecuador

Dentro del área urbana, los desocupados representaron el 5.1%, en tanto que las personas que se encontraban desocupadas en el área rural figuraron el 2.4% con respecto a la PEA de cada sector. Las cifras evidencian que las tasas de desempleo de las mujeres y hombres urbanos fueron superiores a las tasas registradas en el sexo femenino y masculino del área rural (6.1% y 4.3% urbano; y, 4.1% y 1.5% rural).



Fuente: Banco Central del Ecuador



Fuente: Banco Central del Ecuador

ASPECTO LABORAL DE LA EMPRESA



Pronobis S.A. tiene por objeto fortalecer el departamento de Recursos Humanos en su área administrativa por medio de la integración de la tecnología, comunicación, capacitación, organización, y así retribuya un mejor servicio tanto a la empresa como a los clientes.

La finalidad del Departamento de Recursos Humanos es conseguir y conservar un grupo humano de trabajo cuyas características vayan de acuerdo con los objetivos de la empresa, a través de programas adecuados de reclutamiento, selección, capacitación y desarrollo.

Durante el 2011, el departamento de Recursos Humanos realizó numerosas capacitaciones para contribuir al incremento de la productividad. Entre los departamentos que más han participado están: Cobranzas, Recursos Humanos, Corretaje, Financiero, Comercialización, Gerencia Administrativa, Grupo Gerencial de Pronobis y Contabilidad.

Pronobis S.A. tuvo a su cargo 164 colaboradores, que asistieron durante el año 2011 a diferentes capacitaciones, charlas y seminarios; con la finalidad de incrementar el desarrollo personal.

- Entre las capacitaciones más relevantes realizadas en el 2011 podemos mencionar las siguientes:
- Habilidades de coaching para mandos medios
- Micro emprendimiento Como administrar una microempresa
- Como elevar mi potencial
- Share Point
- Navidad en Pronobis



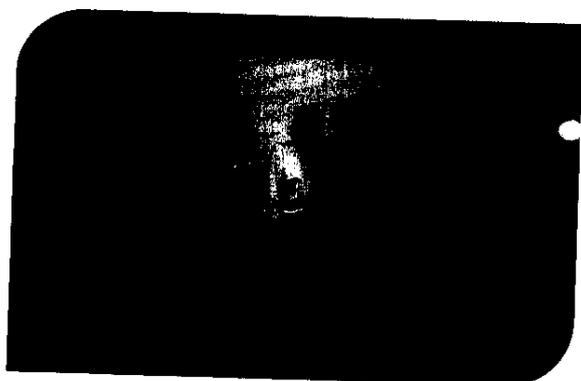
"Habilidades de coaching para mandos medios"

Dirigido a: Mandos medios
Dictado por: Fundeco
Fecha: Octubre de 2011



"Microsoft Share Point"

Dirigido a: Colaboradores de Sistemas
Dictado por: INTERGRUPO
Fecha: Octubre de 2011



"Micro emprendimiento Como administrar una microempresa"

Dirigido a: Colaboradores
Dictado por: Fundación Nobis
Fecha: Octubre de 2011



"Navidad Pronobis"

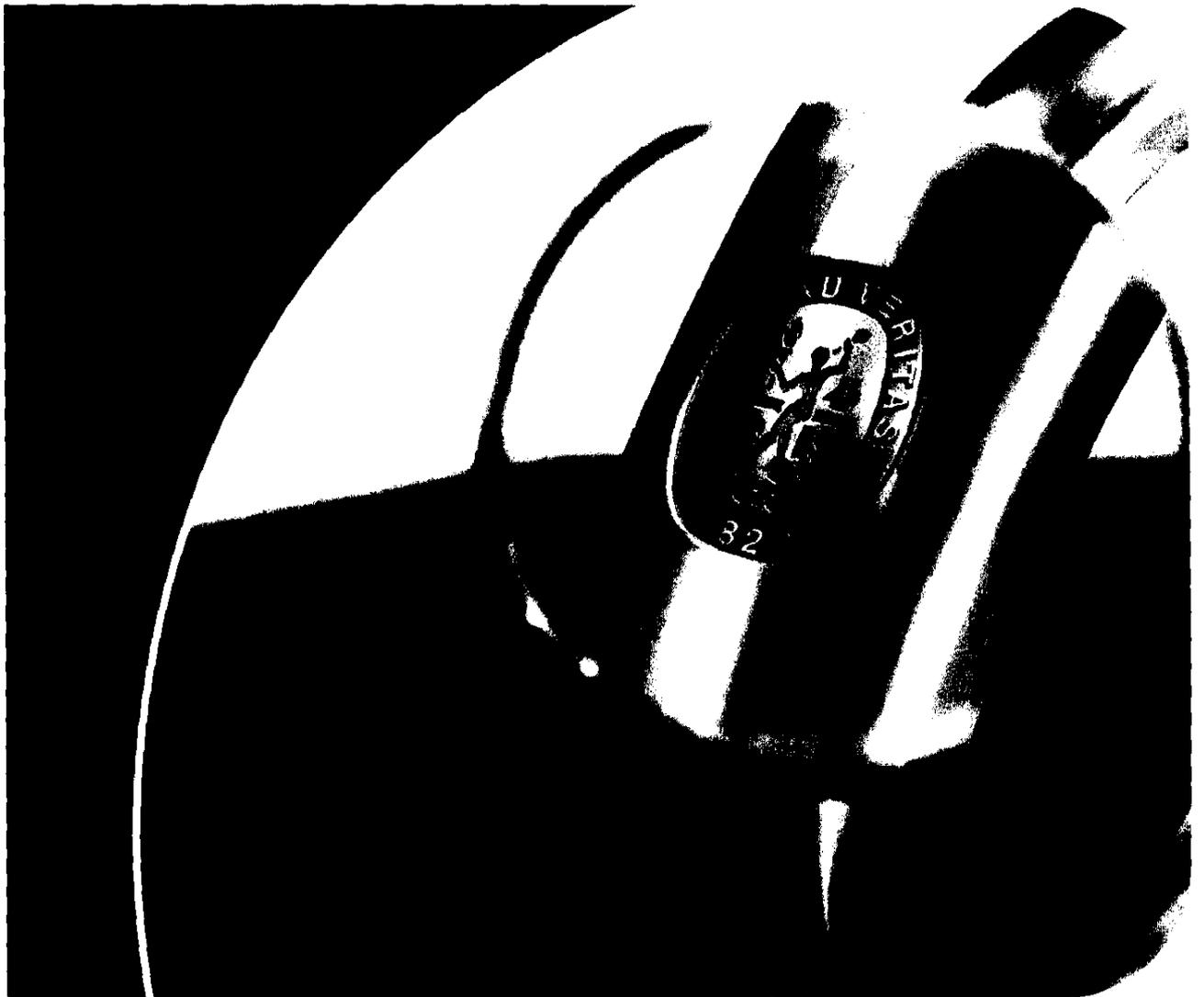
Dirigido a: Todo el Personal
Fecha: Diciembre 2011



"Como elevar mi potencial"

Dirigido a: Colaboradores
Dictado por: Ricardo Gómez
Fecha: Junio de 2011

ISO ACTIVIDADES REALIZADAS



TRIPLE CERTIFICACIÓN

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., fue la primera empresa del Ecuador en el sector inmobiliario que logró obtener en el año 2009 una triple certificación, y fue también la primera empresa inmobiliaria de Latinoamérica que alcanzó esta acreditación tri-norma (ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007) con un alcance único en el mundo y que contempla: ...“Diseño, desarrollo, financiamiento, comercialización de bienes, inversiones y servicios inmobiliarios”.

ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001

BUREAU VERITAS
Certification



PRONOBIS | 2

ACTIVIDADES DEL SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL (ISO)

AUDITORIAS:

Con el fin de extender la certificación del Sistema de Gestión Integral (SGI), en el 2011 se llevaron a cabo una auditoría interna y dos auditorías externas.

La auditoría interna fue ejecutada por el equipo de auditores de Pronobis S.A. en el mes de junio 2011, mientras que las auditorías externas las realizó Bureau Veritas durante los meses de junio y diciembre 2011.

En virtud de los buenos resultados obtenidos, tanto en la auditoría interna como en las auditorías externas, la empresa certificadora Bureau Veritas recomendó que Pronobis S.A. mantenga la triple certificación de su Sistema de Gestión Integral.

La auditoría de recertificación -por un lapso de 3 años-, está planificada para Diciembre 2012.

MEJORAS CONTINUAS:

El Comité Paritario, liderado por Ing. Ruth Garcia como Presidenta y la Lcda. Samara Samaniego como Coordinadora de SS&O, realizó actividades significativas durante el año 2011 con el afán de mejorar la seguridad y salud ocupacional de los colaboradores.

El Plan de SS&O (Seguridad y Salud Ocupacional) para el año 2011, contempló varios temas:

Inspecciones orden y limpieza, extintores, mantenimiento AA y sistema eléctrico, botiquines, motos, bodegas, entre otros.

Capacitaciones para miembros del comité de S&SO

y entrenamientos para Brigadistas, Charlas de estrés laboral, virus papiloma humano y evaluación de riesgos.

Adicionalmente, y como resultado de la identificación, evaluación y control de riesgos (objetivo principal del Comité Paritario, quienes se reúnen una vez al mes), se realizaron las siguientes actividades:

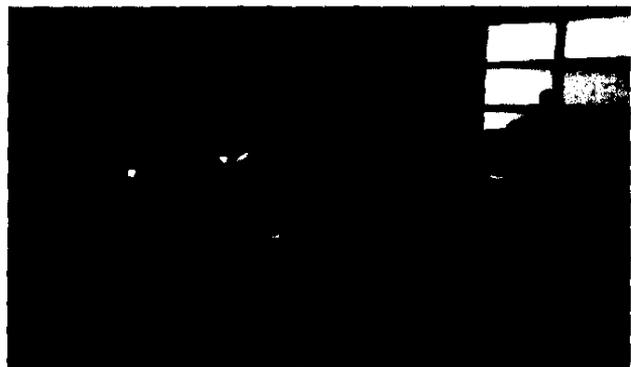
- Contratación de asesor especialista en S&SO.
- Elaboración de fichas ocupacionales, con el respectivo diagnóstico médico.

Adjunto, compartimos registros fotográficos de algunos de los eventos realizados:

Capacitación a los miembros del Comité de SSO:

Fecha: Octubre de 2011

Dirigida: Comité Paritario Seguridad y Salud Ocupacional



Charla de Papiloma Humano:
Fecha: Septiembre de 2011
Dirigido: Todos los Colaboradores



Charla de Estrés Laboral:
Fecha: Julio de 2011
Dirigido: Todos los Colaboradores



Charla de Parasitosis:
Fecha: Julio de 2011
Dirigido: Todos los Colaboradores



Chequeo Bucal:
Fecha: Agosto de 2011
Dirigido: Todos los Colaboradores



Exámenes médicos para la elaboración de fichas ocupacionales:

Fecha: Agosto de 2011

Dirigido: Todos los colaboradores



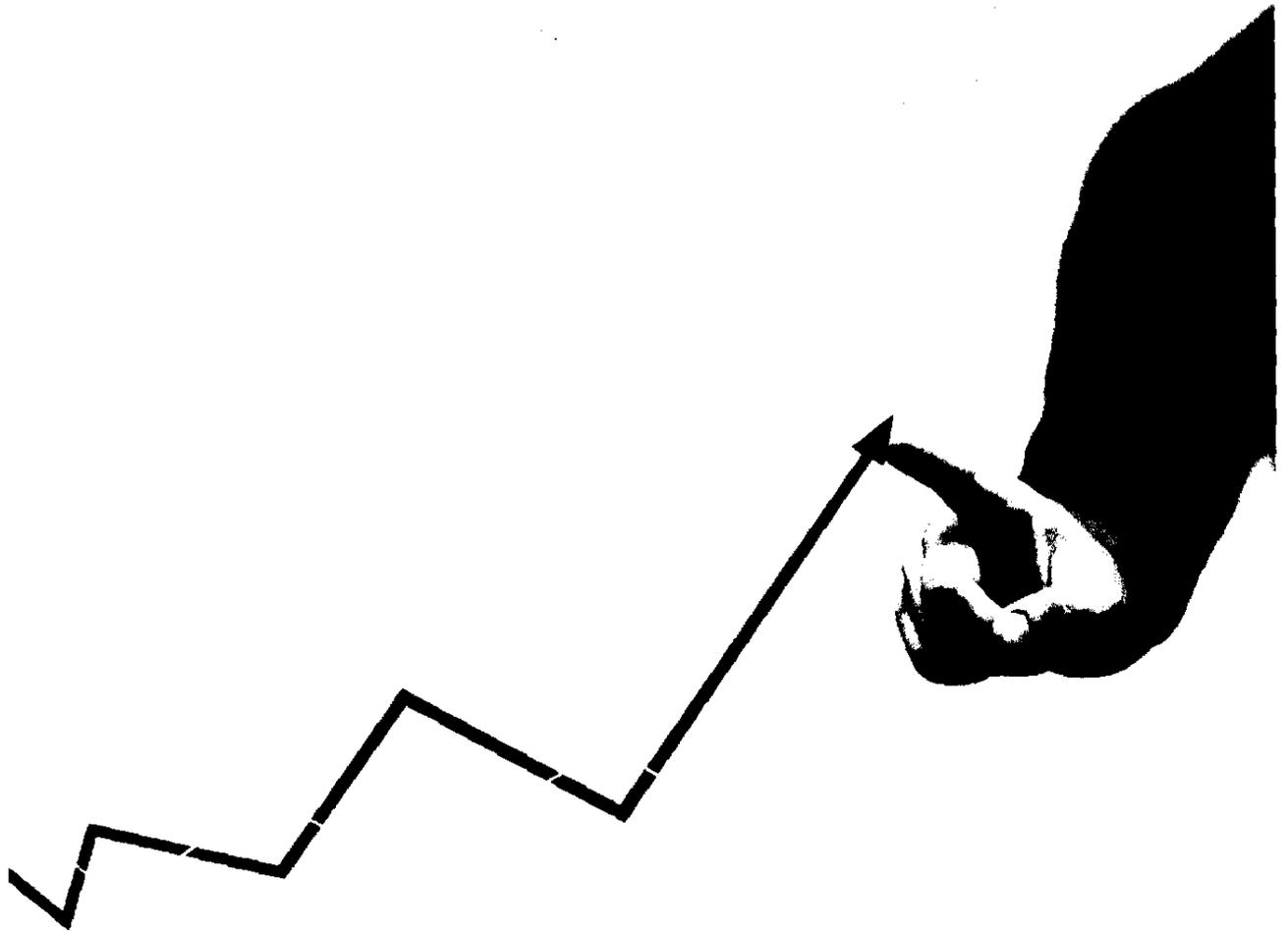
Como resultado de la gestión ambiental dentro del Sistema de Gestión Integral (SGI), PRONOBIS tiene un Comité de Medio Ambiente, el cual es liderado por el Arq. Stalyn Kasco.

Su principal objetivo es realizar la identificación, evaluación y control de los riesgos asociados al medio ambiente.

Este comité realiza evaluaciones semestrales, y en base a los resultados de estas evaluaciones crean planes & programas que nos permiten minimizar el impacto ambiental.

Cabe indicar que debido a la naturaleza del negocio de Pronobis S.A., los resultados de estas evaluaciones semestrales han sido satisfactorios.

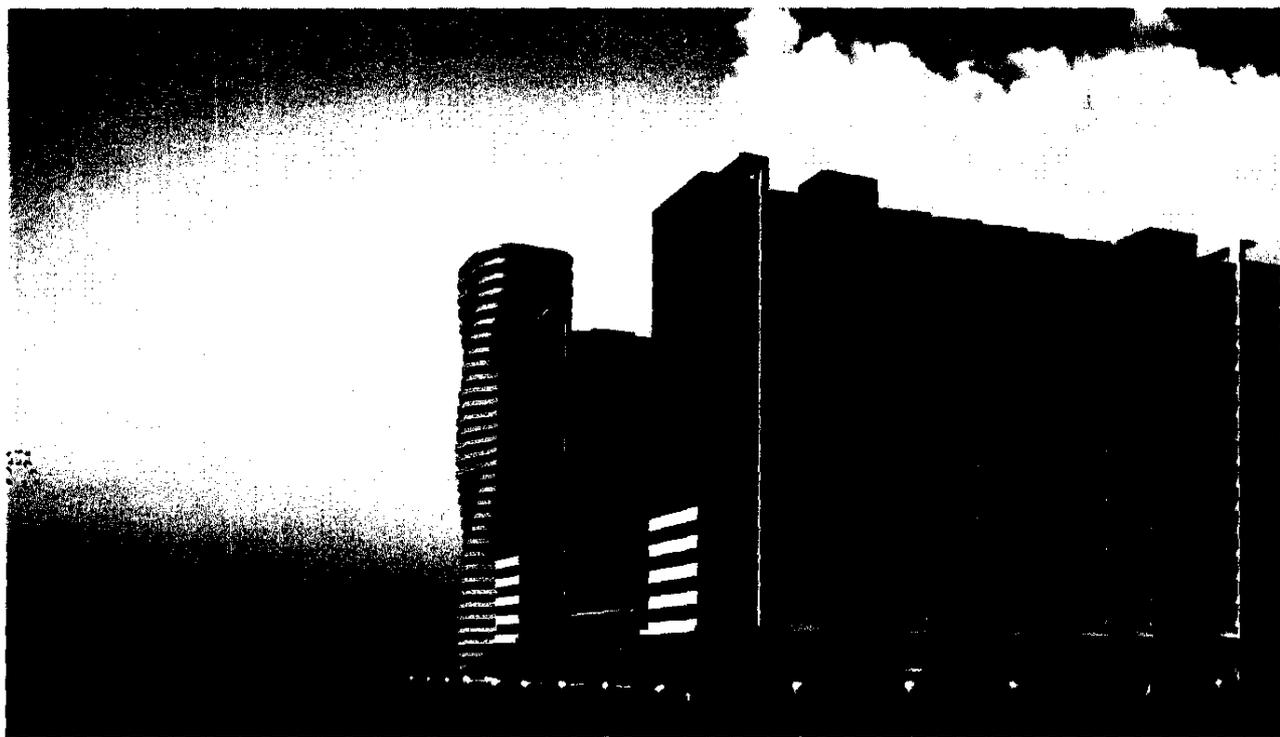
ASPECTO COMERCIAL DE LA EMPRESA



El 2011 fue un año de marcado por un nuevo record de ventas al alcanzar la cifra de 75.5 millones de dólares, superando al 2009 que hasta el 2011 había sido el mejor año de ventas para PRONOBIS. En el 2011 lanzamos al mercado con singular éxito 7 nuevos proyectos inmobiliarios, cuya suma de inversión bordeó los 105 millones de dólares.

A continuación una breve descripción de cada uno de estos proyectos:

TORRES BELLINI LUXURY APARTMENTS



Las Torres Luxury Apartments han sido concebidas para ofrecer apartamentos en un entorno tipo resort. La concepción de estos apartamentos combina la oferta de un producto inmobiliario atractivo que, además de poseer diseños vanguardistas, de óptimo uso de los espacios y perímetros de circulación, ofrece la posibilidad de pertenecer a un entorno tipo resort, en el cual se recrean ambientaciones de relajación y recreación, típicas de las que existen dentro un complejo vacacional turístico.

Las Torres Bellini están divididas en 3 etapas compuestas de 4 torres residenciales y un edificio con un uso mixto. Cada torre poseerá aproximadamente 144 apartamentos de uno, dos y tres dormitorios, los que gracias al diseño, todos gozarán de la brisa y de la vista al río Guayas.

Uno de los principales atractivos de este proyecto es que las torres compartirán una terraza de gran tamaño, una piscina recreativa de grandes dimensiones con borde infinito, un exclusivo club que tendrá salones para eventos, zona húmeda con baños y vestidores, solárium con jacuzzis, un completo gimnasio, 4 canchas de squash, bar y restaurante con capacidad para todos los usuarios.

También contará con un bar inglés, movie play room y un green golf en la terraza. El conjunto de edificios se beneficiará además del malecón desarrollado por el Municipio de Guayaquil. En vista de que el bioclima y vistas del sector están influenciados por la presencia del río Guayas, se ha planificado que en la terraza del proyecto se desarrollen la mayor cantidad de actividades sociales de los residentes, configurando este elemento arquitectónico como integrador de actividades.

La primera Etapa compuesta por los Edificios 1 y 2; ubicada junto al Edificio The Point, fue sacada al mercado en el mes de febrero del 2,011 siendo un éxito de ventas considerando que se comercializó en aproximadamente 4 meses. El Punto de Equilibrio Fiduciario fue certificado en el mes de junio.2011 dando inicio a su construcción en el mes de septiembre del mismo año con el Pilotaje.

La segunda etapa integrada por los edificios 3 y 4 inicio su comercialización en la segunda quincena del mes de octubre del 2,011 con una oferta de 256 Apartamentos que hasta el cierre de año aun estaban en comercialización.

GALERÍA DEL SOL MACHALA



El Proyecto Galerías del Sol Machala será se edificará sobre una superficie de terreno de aproximadamente 2,081.82 metros cuadrados correspondientes al área de cinco lotes de terreno que se encuentran situados dentro de la Urbanización Puerta del Sol; misma que forma parte del megaproyecto CIUDAD DEL SOL MACHALA.

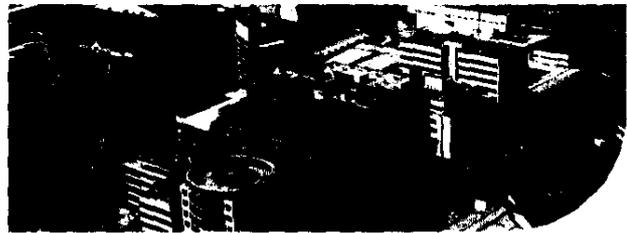
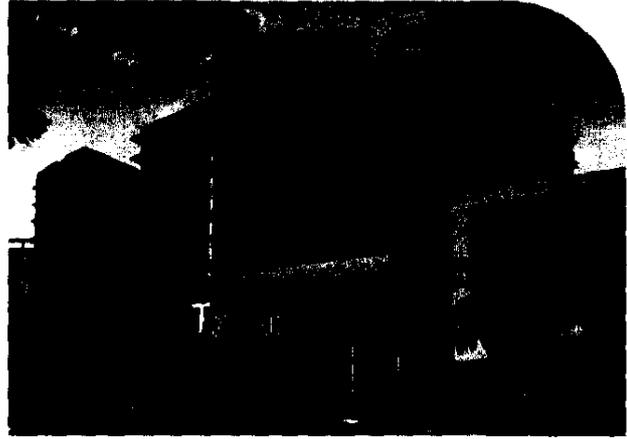
El área aproximada de construcción es de 1,420 metros cuadrados correspondiente a la construcción de 23 locales; todos en una sola planta con altura suficiente para que cada propietario, a su costo, pueda construir un mezzanine.

El Proyecto contará con una playa de parqueos compuesta por treinta y seis estacionamientos de uso público.

Este Proyecto salió a ventas en el mes de Abril del 2,011 obteniéndose el Punto de Equilibrio Fiduciario en el mes de Octubre del mismo año.

La construcción de este Proyecto, de acuerdo a lo indicado por el Area Técnica, tomará unos 8 meses razón por la cual se iniciará en el mes de abril del 2,012.

TORRE MÉDICA II



El edificio de Consultorios Torre Médica II forma parte del Mega Proyecto Inmobiliario Ciudad del Sol, compuesto por el Mall del Sol, la Plaza del Sol y la Gran Manzana.

Este Mega Proyecto es un exitoso concepto desarrollado en los últimos 12 años y se compone de tres manzanas; una que alberga al Mall del Sol; la segunda que corresponde a la Plaza del Sol, con los hoteles Sheraton y Howard Johnson, edificios de oficinas Executive Center y Professional Center, edificios de vivienda Torresol I y II, edificio de cuidado de la salud corporal y espiritual Equilibrium, el Omni Hospital, la Torre de Consultorios Vitalis, una torre de parques Plaza Parking y locales de gastronomía, diversión y servicios en planta baja; y, la tercera manzana corresponde al Proyecto denominado Gran Manzana que se encuentra ubicado frente al Mall el Sol donde se han construido edificios de oficinas, un único concepto de ministrorage, apart-suites de lujo, Hotel, restaurantes y más locales interconectado a Mall del Sol.

La perfecta localización de Torre Médica II en la ciudad de más desarrollo del país, rodeado de las 4 más amplias y grandes avenidas de la ciudad, que le otorga accesibilidad desde y hacia todos los puntos de la

misma al médico y a sus pacientes al consultorio, le garantizan un potencial mercado creciente demandante de servicios médicos.

Torre Médica II formará parte del entorno del más moderno Hospital, ubicado en Ciudad del Sol, que le ofrecerá un nuevo lifestyle, donde los pacientes del médico accederán a la moderna infraestructura médica del Omni Hospital, bajo estándares internacionales de la Organización Mundial de la Salud, la Organización Panamericana de la Salud y del American Hospital Association.

El edificio contará con 139 consultorios en 7 pisos altos, 7 espacios con uso de local y consultorio en la planta baja, un local en planta baja y 3 consultorios en mezzanine, un subsuelo y tres niveles de parqueos para alojar 135 plazas de estacionamientos, una sala de juntas, administración, cafetería de empleados, instalaciones y servicios higiénicos públicos en cada piso.

El Proyecto inició su comercialización en el mes de Julio del 2,011 habiéndose colocado el 100% de los consultorios en tiempo record de tres meses; el Punto de Equilibrio Fiduciario está programado para que se certifique en el mes de enero del 2,012.

PROYECTO BOSQUES DEL SOL MACHALA



El Proyecto Bosques del Sol Machala forma parte del Megaproyecto CIUDAD DEL SOL MACHALA; el cual se encuentra ubicado en una de las avenidas de mayor desarrollo y plusvalía de la ciudad, que es la Av. Paquisha, la cual cuenta con varios accesos desde todos los puntos de la ciudad; en el sector se encuentran Centros Comerciales, Bancos, Edificios modernos, etc. La Av. Paquisha está siendo regenerada por el municipio de Machala, tendrá 8 carriles, convirtiéndose en una vía de acceso para un tráfico vehicular rápido y seguro.

El Proyecto Bosques del Sol Machala será desarrollado dentro de la URBANIZACION PUERTA DEL SOL; que es parte de la CIUDAD DEL SOL.

El área aproximada de construcción es de 7,643 metros cuadrados correspondiente a la construcción de SIETE MODULOS de cuatro pisos y OCHO APARTAMENTOS cada uno. El Proyecto contará con una playa de parqueos compuesta por ochenta y cuatro estacionamientos.

Bosques del Sol Machala representa un nuevo concepto de estilo de vida, donde sus protagonistas serán muy pocas familias privilegiadas que podrán residir en la más exclusiva zona para vivirla y disfrutarla en familia.

El Proyecto será comercializado en DOS ETAPAS: Etapa 1 compuesta por los Módulos 1,2 y 3; y, Etapa 2 compuesta por los Módulos 4,5, 6 y 7; siendo en total 56 departamentos a comercializar.

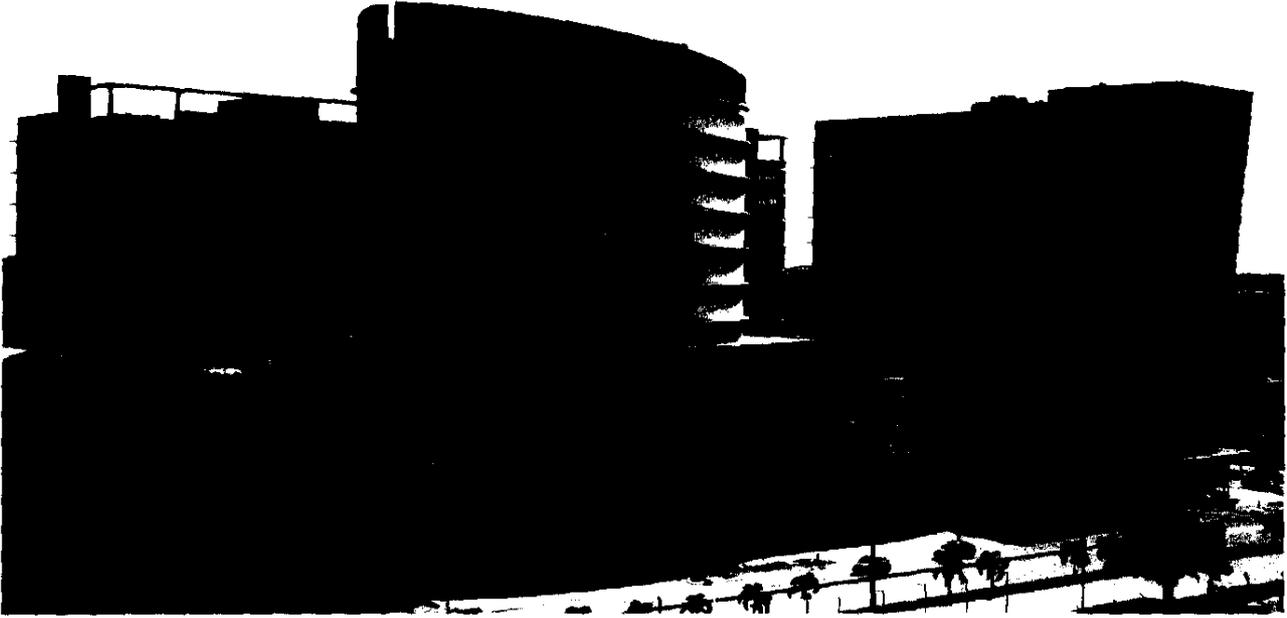


Ingreso a la Ave. Paquisha: Futura regeneración

La PRIMERA ETAPA inicio su comercialización en el mes de noviembre de este año por lo que se espera que el Proyecto esté totalmente comercializado en el 2012.

Adicional a los proyectos que fueron sacados a Mercado durante el 2011 y que se encuentran descritos en los párrafos que anteceden; también se comercializaron unidades de los Proyectos en Ejecución; además este fue el año en que se logran concluir con la construcción de varios Proyectos lo cuales se encuentran en proceso de entrega; a continuación una breve reseña:

PROYECTOS DE LA GRAN MANZANA:



Gran Manzana, forma parte del moderno parque inmobiliario Ciudad del Sol, convirtiéndose desde Mayo del 2,011 en que concluyo su construcción, en el nuevo centro de atracción familiar, comercial, empresarial y turístico de Guayaquil.

Formado por importantes edificaciones como Trade Building, elegante torre de oficinas; Elite Building, exclusiva torre de apart suites; La Guarda,

edificio funcional de bodegas; Sonesta Grand Hotel Internacional 5 estrellas y Plaza Samsung.

El Hotel Sonesta fue comercializado a través de un proceso de Titularización de Títulos de Participación (renta variable); los demás edificios fueron comercializados vía compraventa y se encuentran en el proceso de entrega a favor de cada cliente.



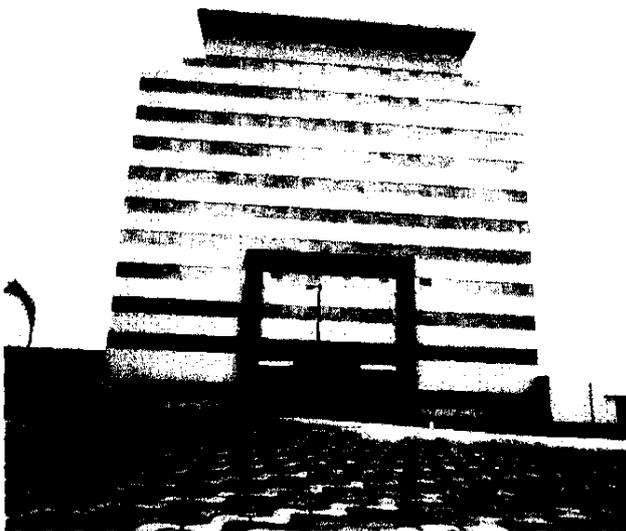
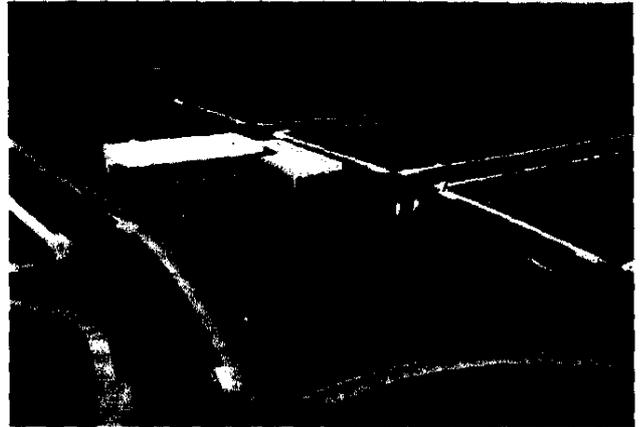
CIUDAD DEL MAR MANTA:

En este Proyecto tenemos una participación del 30%; al cierre del 2011 el proyecto se encuentra prácticamente terminado y en proceso de entrega de los lotes a cada uno de los Compradores.

PROYECTOS CIUDAD DEL SOL MACHALA:

PUERTA DEL SOL VILLAGE & CLUB

La más exclusiva urbanización de Machala, desde finales del 2008 alcanzó el 100% de comercialización. Maneja sus operaciones bajo el Fideicomiso Ciudad del Sol Machala. La construcción de esta gran obra culminó en el mes de octubre del 2011 iniciando la entrega y escrituración de lotes, a los clientes que confiaron y compraron su inmueble en la Urbanización, en el mes de diciembre del 2011.



TORRE SOL I

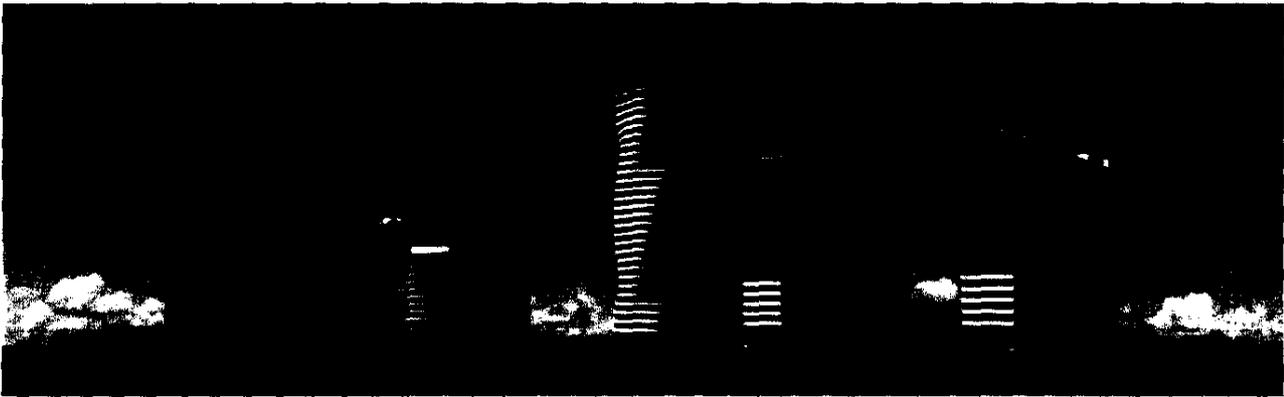
Al 31 de Diciembre del 2011 el Edificio se encuentra comercializado en un 97%; y, la construcción presenta un avance aproximado del 95%; esperando que se encuentre totalmente concluido en el mes de febrero del 2012.

PROFESSIONAL CENTER

Al cierre del 2011 este Proyecto se encuentra comercializado en un 98% siendo el inventario por vender 10 parqueos. El proyecto inició su construcción en este año y, al cierre de diciembre, se encuentra con un avance del 22%.



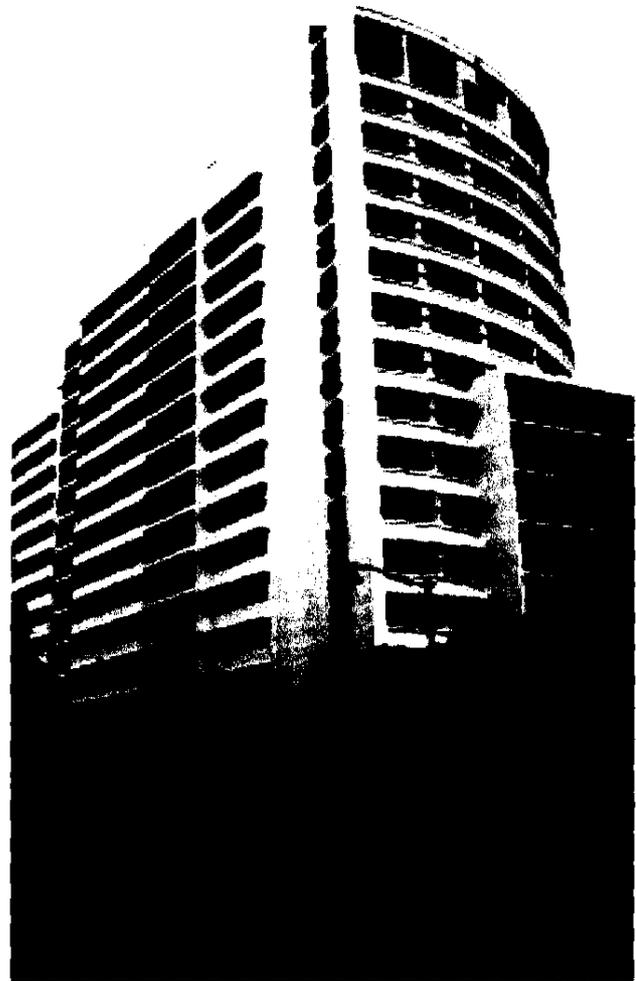
PROYECTOS EN CIUDAD DEL RÍO:



RIVERFRONT I Y RIVERFRONT II

Se vendieron en un tiempo record de 4 meses a partir de febrero del 2009, estando comercializado hasta Diciembre del 2011, el 100% y 99% respectivamente.

En cuanto a la ejecución de los 2 edificios podemos informar que al 31 de diciembre del 2,011 presentaban ambos edificios tienen 100% terminada la obra gris estando en fase de acabados; se proyecta que estarían totalmente terminados en el mes de Abril del 2012.



THE POINT



Este Proyecto inició su comercialización el 15 de diciembre del 2009 y al cierre del 2010 estaba un 94% comercializado. En el mes de septiembre del 2,011 se procedió a incorporar dos pisos adicionales al edificio procediéndose a incrementar el inventario con 57 oficinas más. Al cierre de diciembre del 2,011 el proyecto se encuentra comercializado en un 97% incluido los pisos adicionales.

En cuanto a la construcción podemos informar que ésta inicio su obra gris en el mes de enero del 2,011; y, al cierre de diciembre, la estructura está fundida

hasta el piso 20 teniendo fundido parte de columnas y muros de la losa del piso 21; las paredes están ejecutadas hasta el piso siete.

The Point; será el edificio de oficinas más alto de Guayaquil y del Ecuador; y, se convertirá en el centro de negocios insignia más completo y exclusivo del país.

La comercialización de su exclusivo business center, The Icon, complementará los servicios que ofrece este lujoso edificio.



HOTEL WYNDHAM

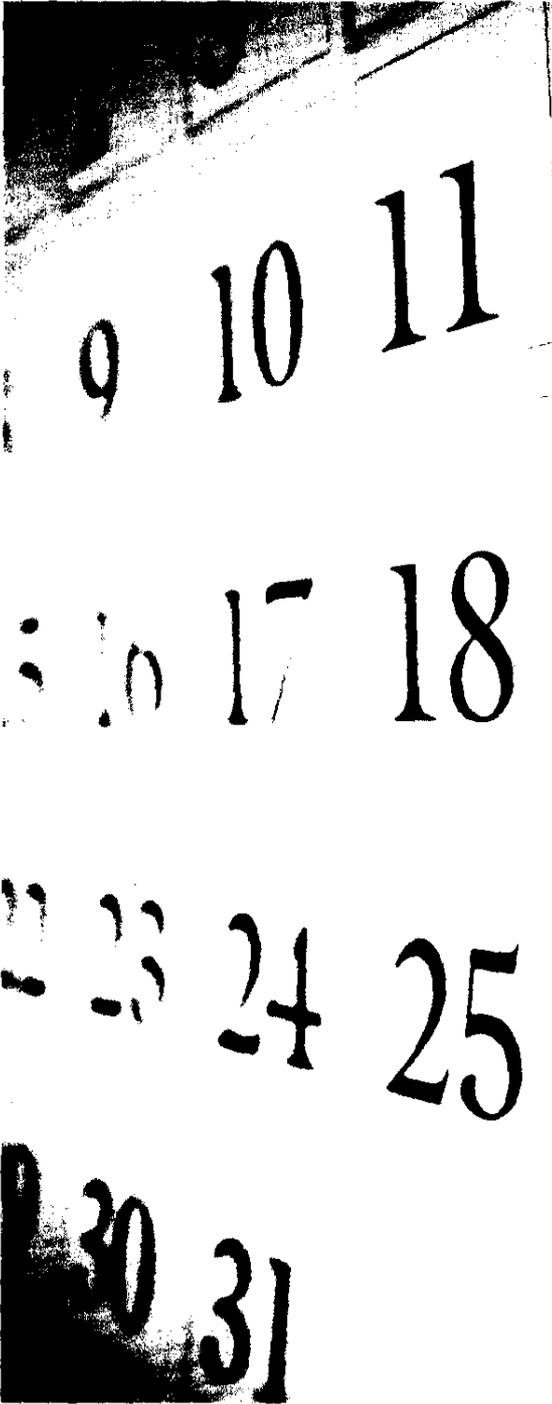
Inició la comercialización de los títulos en el mes de Mayo-2010, habiéndose comercializado el 100% en este periodo. El punto de equilibrio fue declarado y certificado en el mes de Octubre del 2010, esto es 4 meses antes de lo programado.

La construcción del edificio inicio en el 2011 y al cierre de año se cuenta con un avance del 40% de la losa de mezzanine del Hotel.



PRONOBIS

EVENTOS REALIZADOS DURANTE EL AÑO 2011



corporación nacional de telecomunicaciones

CNT Y PRONOBIS FIRMAN ALIANZA ESTRATÉGICA

Teniendo como marco la conmemoración de las fiestas de Guayaquil y el día mundial de la Telecomunicaciones, la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT EP), y Promotores Inmobiliarios, Pronobis, firmaron un acuerdo de alianza estratégica comercial que beneficiara a ambas empresas. De esta forma, CNT EP se convierte en el proveedor oficial de servicios de telecomunicaciones para todos los proyectos que realice Pronobis durante los próximos 5 años.



FIRMARON ALIANZA PRONOBIS Y SAMSUNG

Plaza tecnológica será atracción en La Gran Manzana Samsung Electronics, el miembro más grande del Grupo Samsung, y Promotores Inmobiliarios, Pronobis, empresa perteneciente al Consorcio Nobis, firmaron un acuerdo mediante el cual la gigante productora de aparatos electrónicos levantará una plaza tecnológica en La Gran Manzana, nuevo complejo inmobiliario que se integra a Ciudad del Sol.

NUEVO CONCEPTO DE HOTEL Y SHOPPING EN GUAYAQUIL

SONESTA SE INAUGURÓ



Un nuevo concepto que fusiona la comodidad de un hotel cinco estrellas y el placer de hacer compras y disfrutar de la gastronomía nacional e internacional se inauguró en Guayaquil con la apertura oficial del Sonesta Hotel & Shopping, el 31 de Agosto del 2011, desarrollo inmobiliario que asciende a más de 20 millones de dólares.



Estuvieron presentes la Sra. Isabel Noboa de Loor, Presidenta Ejecutiva del Consorcio Nobis, en un especial programa de inauguración celebrado ante la presencia del Sr. Luis Chiriboga representante del Alcalde de Guayaquil, el Sr. Jorge Londoño, Presidente de GHL, el Sr. Félix Madera, Vicepresidente Internacional de Sonesta Collection, el Ing. Edgardo Báez, Presidente del Director de Pronobis, el Ing. Pablo Campana, Gerente General de Pronobis, y cientos de accionistas, invitados y medios de comunicación asistieron.

PRONOBI

INICIAMOS LA CONSTRUCCIÓN BELLINI LUXURY APARTMENTS

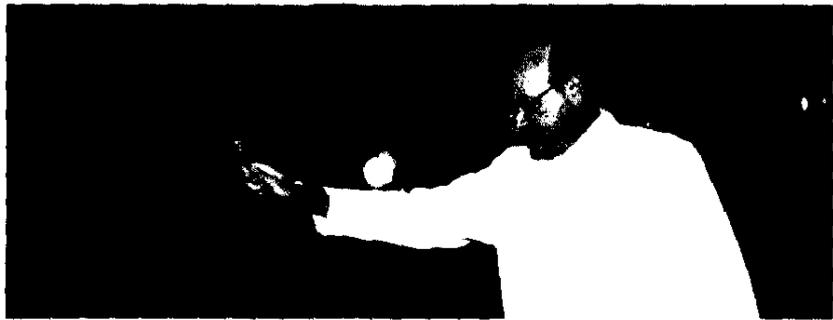
El 14 de Noviembre del 2011 se realizó el acto de la colocación del primer pilote de Torres Bellini I y II Luxury Apartments. En el evento la Sra. Isabel Noboa de Loor, Presidenta Ejecutiva del Consorcio Nobis, acompañada de directivos y autoridades levantó una bandera que dio señal para que los operarios de una de las grúa coloquen el primer pilote de Torre Bellini I y II e instó a todos a "continuar construyendo con el corazón".



Acudieron al evento la Sra. Isabel Noboa de Loor, Presidenta Ejecutiva del Consorcio Nobis, el Gerente General de Pronobis, Ing. Pablo Campana Sáenz, el Presidente del Directorio de Pronobis, Ing. Edgardo Báez, el padre Alfonso Avilés, Párroco de Santa Teresita, quien bendijo el inicio de la obra, entre otros invitados especiales, clientes y amigos.



En el evento, la Sra. Isabel Noboa de Loor, Presidenta Ejecutiva del Consorcio Nobis, levantó una bandera que dio la señal para que los operarios de una grúa coloquen el primer pilote de Torres Bellini I y II; mira el pilotaje el ex vice alcalde de Guayaquil, Luis Chiriboga Parra.

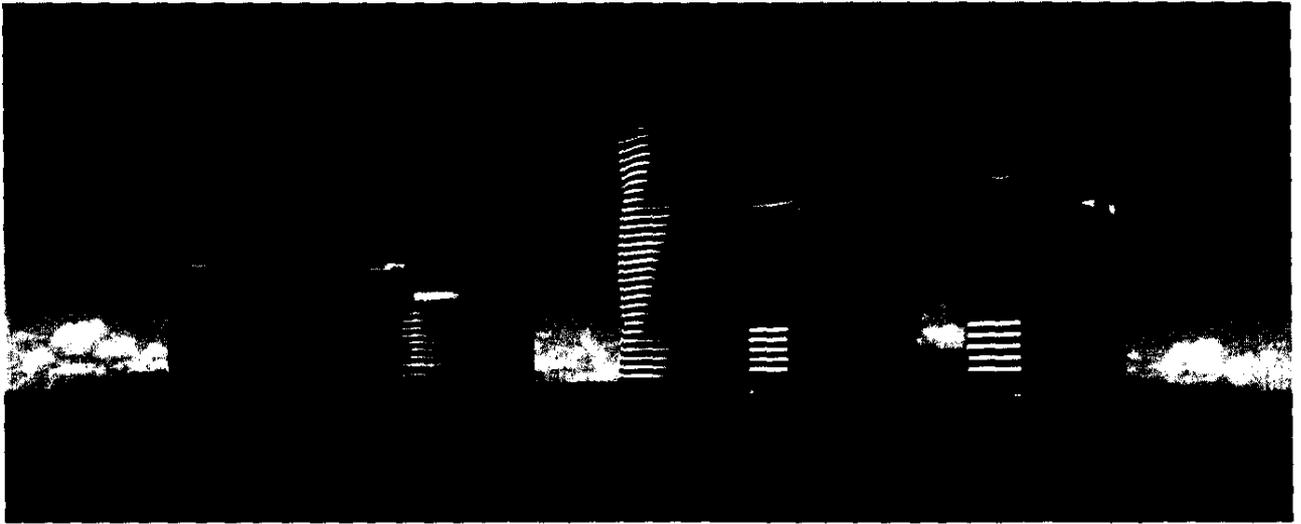


Padre Alfonso Avilés realizando la bendición.



Julio Chang, Edgardo Báez, Luis Chiriboga, Isabel Noboa, Agustín Loor, padre Alfonso Avilés, Pablo Campana y Roberto Dunn.

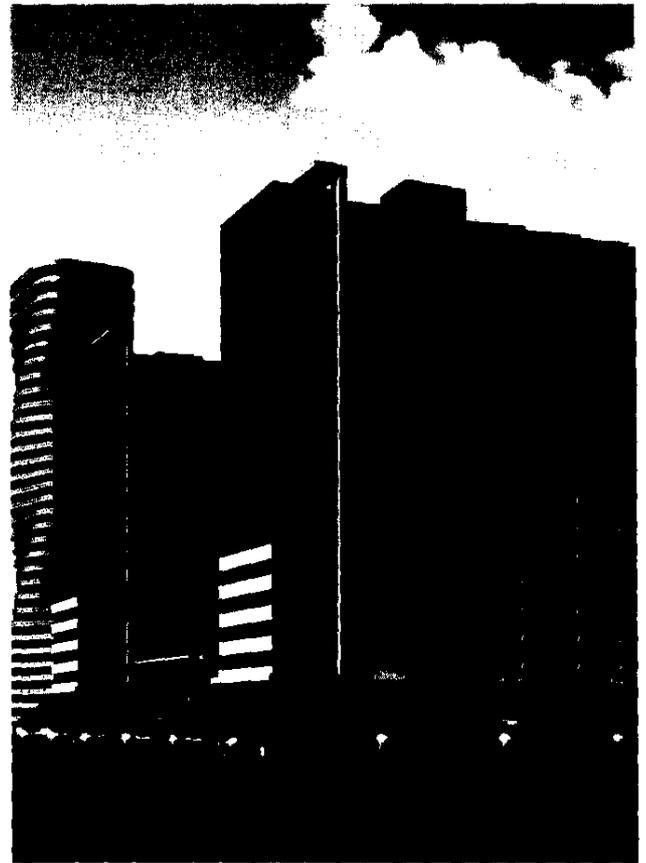
LANZAMIENTO DE TORRE BELLINI NOVA



A \$41'400.000 asciende el total de la inversión de Torre Bellini Nova, el nuevo proyecto que lanzó a comercialización Pronobis en Ciudad del Río, la iniciativa inmobiliaria más grande del país ubicada a lado de Puerto Santa Ana.

Con el lanzamiento comercial de Torre Bellini Nova, la inversión total a la fecha en Ciudad del Río asciende a 182'668.411 dólares en los 6 proyectos que Pronobis desarrolla en el sector. Los Riverfront I y II, edificios de apart-suites, el edificio The Point, que será el ícono empresarial de Guayaquil, el Hotel Wyndham, que tendrá 180 habitaciones, Torres Bellini I y II, suites con un concepto tipo resort, y ahora Torre Bellini Nova, conforman los 6 proyectos impulsados por Pronobis.

La Torre Bellini Nova poseerá apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con una serie de beneficios para vivir como en un resort. La expectativa de los clientes es muy grande, pues en las primeras horas del lanzamiento comercial del proyecto ya se colocaron un total de 62 apartamentos.



INAUGURACIÓN DE SUBESTACIÓN ELÉCTRICA ALBORADA 2 TUVO EL APOORTE DE PRONOBIS



PARTICIPACIÓN EN LA FERIA BIESS PRESENTANDO PROYECTO CIUDAD DEL SOL QUITO

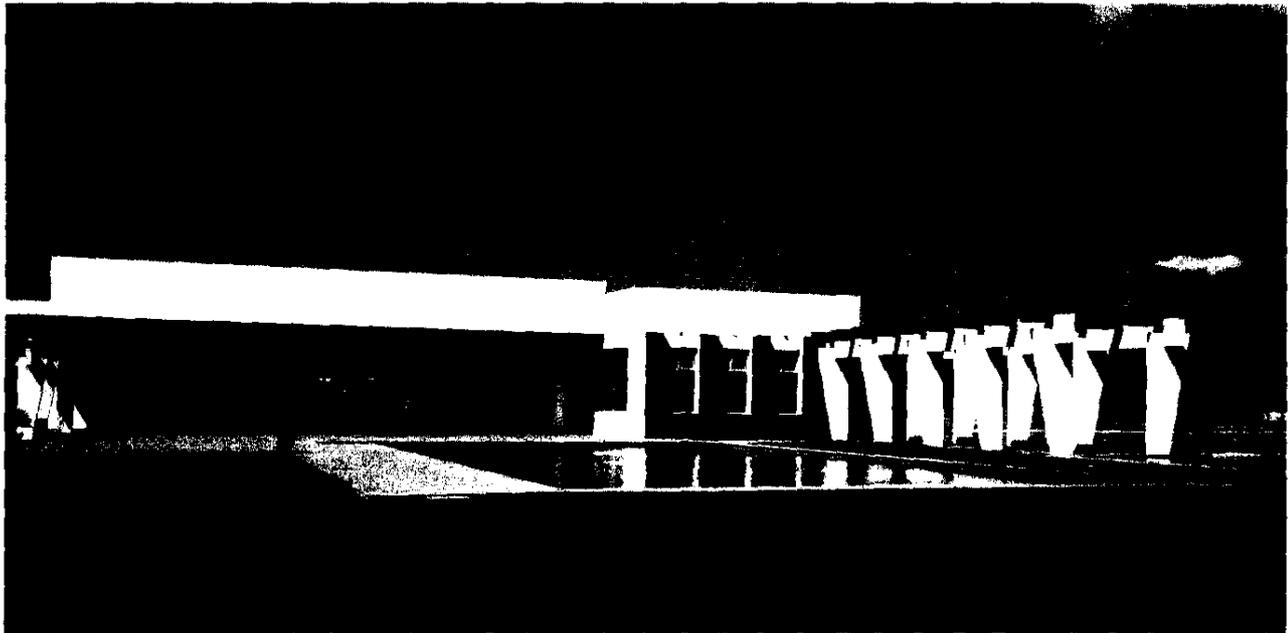


El Guayaquil del futuro nace al pie del río Guayas

**Pronobis presentó avances de "Ciudad del Río"
a los Medios de Comunicación**



INAUGURACIÓN PUERTA DEL SOL MACHALA



Promotores Inmobiliarios, Pronobis, entregó la urbanización Puerta del Sol y su club privado, dentro del desarrollo inmobiliario más importante de la capital mundial del banano, Ciudad del Sol Machala, cuya inversión total ascenderá a más de \$ 70 millones de dólares.

Al acto asistieron los propietarios de los terrenos unifamiliares e inversionistas de Machala, funcionarios de Pronobis y el alcalde de la ciudad, Profesor Carlos Falquez Batallas, quien ofreció unas palabras en el acto de inauguración.

Puerta del Sol Village & Club es un proyecto que ascienden a alrededor de \$12.1 millones de dólares.

ASPECTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS DE LA EMPRESA



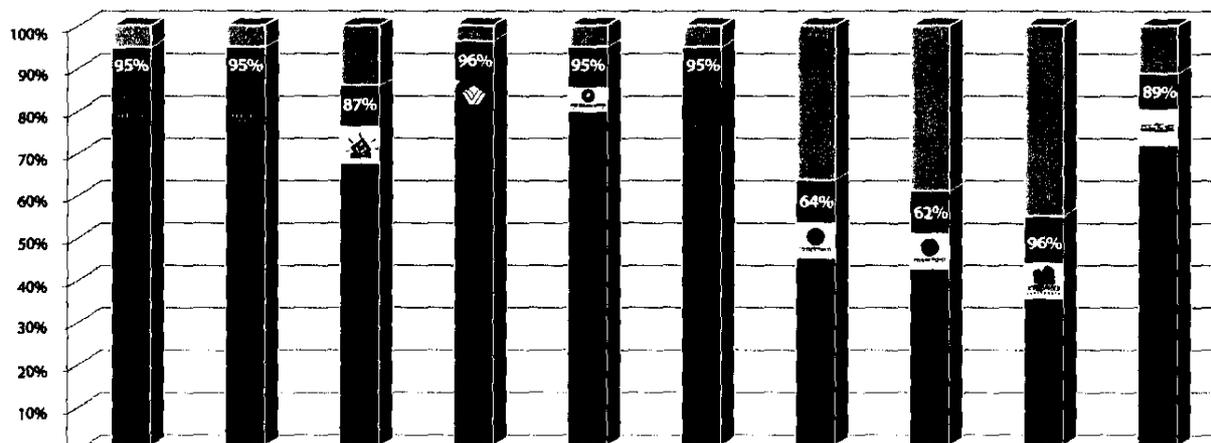
CARTERA

Pronobis ha manejado un esquema exitoso de cobros para los proyectos desarrollados hasta la presente fecha. El flujo recuperado durante la etapa de Construcción ha sido del 60% y el 40% en la etapa de Contra Entrega; cabe mencionar que para los proyectos desarrollados en la ciudad de Machala, el esquema de cobros se manejó diferente, 30% durante la construcción y el 70% a la entrega del inmueble, básicamente por tratarse de una plaza en donde el producto de la preventa era nuevo.

Los proyectos en etapa de Construcción alcanzaron una recuperación promedio de cartera del 82%,

siendo nuestros indicadores normales entre el 95% y 100%, su promedio al cierre de diciembre del 2011 se afectó por la incidencia de los flujos de contra entregas que ya vencieron y que por problemas de obra no se han entregado estos son: Torres del Sol Machala, Riverfront 1 y Riverfront 2, los mismos que estiman iniciar el proceso de entregas durante el primer semestre del 2012. Adicionalmente, otros proyectos que están en etapa de construcción son: Bellini I, Bellini II, The Point, Wyndham, Galerías del Sol Machala, Professional Center Machala y Ciudad del Mar Manta.

**CUMPLIMIENTO DE CARTERA COBRADA (en miles de US\$)
Proyectos Etapa de Construcción**

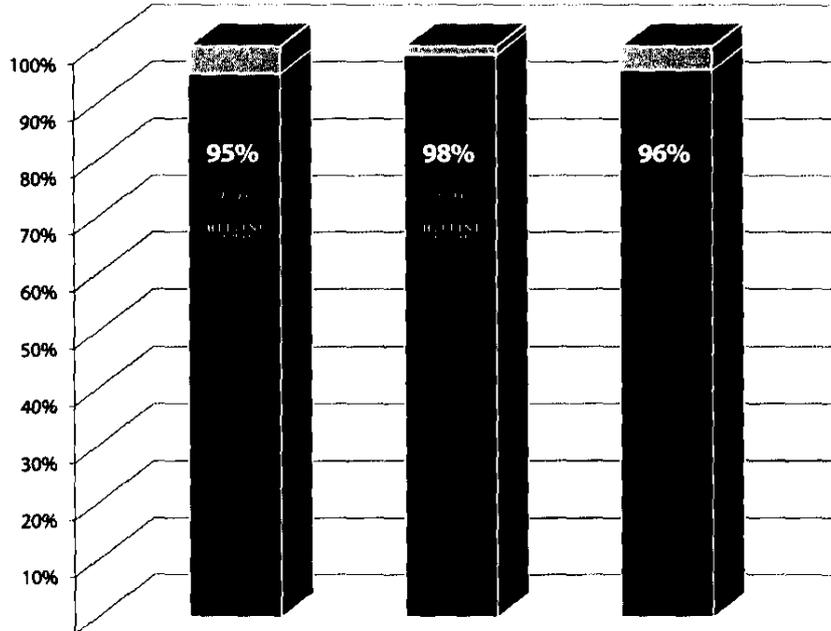


	Bellini I	Bellini II	Galeria del Sol Machala	Hotel Wyndham	Professional Center Machala	The Point	River Front I	River Front II	Torre Sol Machala	Ciudad del Mar
Cartera Acumulada	5.227	3.631	515	13.173	1.703	18.400	16.480	13.982	6.854	23.986
Cobranza	4.975	3.465	445	12.687	1.613	17.453	10.489	8.638	3.601	21.423
%	95%	95%	87%	96%	95%	95%	64%	62%	55%	89%

Etapa Construcción	Cartera Acumulada		
	Flujo	Cobranza	%
Subtotal proyectos etapa en Construcción	103.862	84.970	82%

El promedio de recuperación de cartera de los proyectos en etapa de comercialización fue del 96%, entre ellos están: Torres Bellini III, Torre Bellini IV y Torre Médica II.

**CUMPLIMIENTO DE CARTERA COBRADA (en miles de US\$)
Proyectos Etapa de Comercialización**

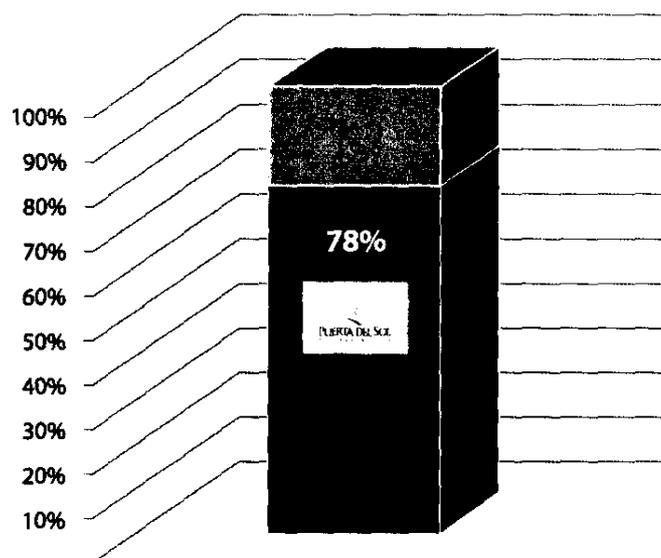


	Bellini III	Bellini IV	Torre Médica II
 Cartera Acumulada	568	109	2.428
 Cobranza	540	107	2.327
%	95%	98%	96%

Etapa Comercialización	Cartera Acumulada		
	Flujo	Cobranza	%
Subtotal proyectos etapa en Comercialización	3.104	2.974	96%

El proyecto que se encuentra en etapa de entrega es Ciudad del Sol Machala, el cual inició el proceso de escrituración en Diciembre del 2011. Este proyecto cerró el año con un índice de cobros del 78%, quedando un 22% restante por cobrar durante el año 2012, porcentaje que corresponde a los créditos hipotecarios que los clientes gestionan con la Banca privada.

**CUMPLIMIENTO DE CARTERA COBRADA (en miles de US\$)
Proyectos Etapa de Entrega**



Puerta del Sol Machala	
Cartera Acumulada	12.245
Cobranza	9.506
%	78%

Etapa Entrega	Cartera Acumulada		
	Flujo	Cobranza	%
Subtotal proyectos etapa en Entrega	12.245	9.506	78%

INGRESOS

Los ingresos de Pronobis S.A. están determinados por los honorarios de Gerencia de Proyectos, Gestión y Promoción que se facturan a los diferentes proyectos inmobiliarios que desarrollamos bajo esquemas de Fideicomisos Integrales.

Al cierre del año 2011 los ingresos totales tuvieron una variación del 7,9% por encima de lo presupuestado.

La facturación estuvo dada por los proyectos: Riverfront 2, The Point, Hotel Ciudad del Río, Bellini I, Bellini II, Bellini III, Bellini IV, Galería del Sol Machala, Professional Center Machala, Galería del Sol, Bosques del Sol, Torre Medica II.

EGRESOS

Los gastos Fijos /Operativos tuvieron un incremento del 2%, en relación a lo presupuestado, mientras que los gastos variables que se originan por comisiones de la fuerza de ventas se incrementaron en un 50%, incremento que están directamente relacionado a lo que Pronobis facturó en honorarios de comercialización

de proyectos nuevos que se lanzaron al mercado durante el año 2011.

Los gastos totales de la empresa tuvieron un incremento del 10%.

FINANCIEROS

Con relación al año 2010, los pasivos de Pronobis tuvieron una importante disminución al cierre del 2011, esto fue del 47%, que equivale a valores cancelados por US\$5'695.2M.

Cabe indicar que principalmente corresponde a pre-cancelaciones efectuadas al Municipio de Guayaquil

por la obligación contraída para adquirir tierras en Puerto Santa Ana y sobre el cual se está levantando el Megaproyecto denominado "Ciudad del Río".

Adicionalmente se cancelaron deudas con la Banca y Accionistas.

OBLIGACIONES FINANCIERAS

REAL DIC/2010		REAL DIC/2011	VARIACI. ENE. - DIC.	
			US \$	%
2.449,0	PASIVOS BANCARIOS	1.613,5	(835,5)	(34%)
5.506,9	M.I.M.G.	3.067,0	(2439,9)	(44%)
4.061,8	PASIVOS ACCIONISTA	1.642,0	(2419,8)	(60%)
9.568,7	OTROS PASIVOS CON COSTO FINANC.	4.709,0	(4859,7)	(51%)
12.017,7	TOTAL PASIVOS PRONOBIS	6.322,6	(5695,2)	(47%)

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2011
 (En miles de US\$ dólares)

	ENE.-DIC. 2011
INGRESOS	5,585.1
GASTOS / COSTOS	
Operacionales	(5,379.3)
No Operacionales	(677.3)
TOTAL DE GASTOS	(6,056.6)
PERDIDA OPERACIONAL	(471.5)
OTROS INGRESOS/EGRESOS	1,356.7
UTILIDAD DEL EJERCICIO	885.2
15% Participación trabajadores	(140.2)
IMPTO. A LA RENTA	(185.5)
UTILIDAD NETA	559.5

AGRADECIMIENTOS



De los Señores Accionistas y Directores.

Estamos cerrando el informe del 2011, y en el mismo se ha procurado difundir todos los esfuerzos desplegados dentro de la organización PRONOBIS en los diferentes frentes de gestión

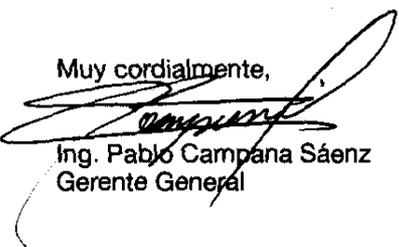
Quiero destacar mi sincero agradecimiento a la Sra. Isabel Noboa de Loor por todo el apoyo brindado a lo largo de este año.

Debo también extender mi gratitud a los dilectos miembros del Directorio de PRONOBIS. Gracias por su permanente apoyo y por su persistente enfoque al fiel cumplimiento de los objetivos trazados.

A todos los colaboradores de PRONOBIS, por su incansable vigor y compromiso con los objetivos de la empresa.

En este contexto de agradecimientos, concluyo con una seria reflexión y es que creemos con convicción que todo lo realizado no hubiera sido posible sin la bendición de Dios, sublime inspirador y protector de nuestros actos.

Muy cordialmente,


Ing. Pablo Campana Sáenz
Gerente General

