

C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Tel.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tameza Marcano y Av. Joaquín Orrantía
Edificio Executive Center PB
Tel.: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador
www.pronobis.com.ec



Informe de la Administración a la Junta de Accionistas

El 2012 fue un ejercicio apasionante para Pronobis S.A., sea por su propia actividad, sea por la volatilidad registrada en el entorno económico.

Entorno Internacional

Las perspectivas positivas previstas para el año 2012 fueron disminuyendo para el mundo desarrollado, debido a la crisis fiscal y financiera que experimentan, los Estados Unidos, la Unión Europea, desde la crisis del 2008. El crecimiento del 2012 no fue suficiente para mejorar los indicadores de empleo, y solo fueron algo disminuidos por la activa política monetaria establecida por los Bancos Centrales mundiales. En este sentido el inversionista percibió un escenario desmejorado y sin que su confianza se reafirme, al tener un crecimiento que no se sustentó en fundamentos de largo sino de corto plazo, que en cualquier momento puedan revertirse en su comportamiento. Este desenvolvimiento de las economías desarrolladas afectó a las economías en desarrollo a través de mecanismos comerciales y financieros. Existieron temporadas en donde el riesgo se observó menor y se buscó una mayor rentabilidad que ofrecen los países en desarrollo, pero cuando las percepciones se volvieron negativas estos flujos en parte se reversaron. En cuanto a América Latina el incremento de los precios de las materias primas han ocasionado que los flujos sean altos, esto ha permitido aumentar el consumo y el ingreso per cápita, aunque sin modificar la distribución del ingreso, presionando el aumento de precios de los inmuebles y esto es más visible en economías que no tienen integración con el mercado bursátil mundial.

Un crecimiento mundial fuerte y constante requiere de fundamentos estables y de largo plazo, lo cual solo es posible con reformas estructurales en los países desarrollados, que se concretan en el mediano plazo. En el 2012 esto no sucedió y por tanto incluso en el 2013 se mantendría un crecimiento bajo, ya que las reformas fiscales, la creación y el buen funcionamiento de una arquitectura financiera de control solo sería posible entre cuatro y cinco años, al tener que pasar por un proceso de socialización con la población y sus órganos ejecutivos. En países como España e Italia, se han tomado medidas radicales y si la crisis se ahonda estas deberían también profundizarse lo cual aumenta la vulnerabilidad de Europa y del mundo entero. En el 2012 se ha dado apoyo a dichos países y éste se mantendría en el 2013 para disminuir posibles escenarios de riesgo.

Los retos para el 2013 son crear políticas y mecanismos confiables para restablecer el crecimiento, fundamentado en compromisos de los gobiernos desarrollados, lo que infundiría confianza en el inversionista, además se deben crear "amortiguadores" en una arquitectura donde los escenarios extremos tengan baja probabilidad de presentarse y si lo hacen existan medidas de mitigamiento a través de estabilizadores automáticos, para que el nerviosismo que aún se mantiene sea eliminado.

Entorno Nacional

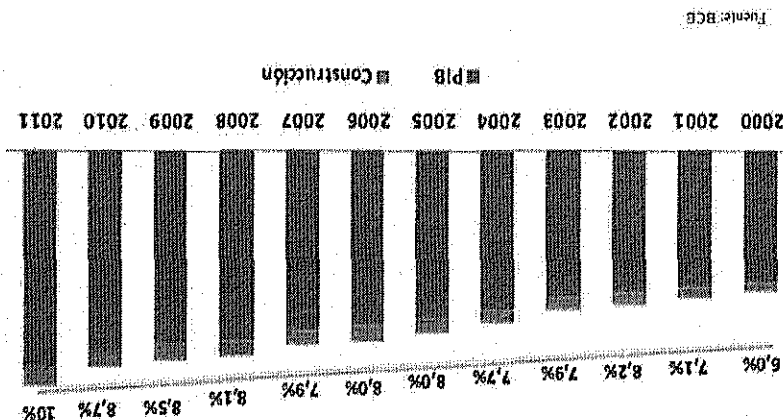
Según la proyección de la CEPAL para América Latina y el Caribe, establece para el Ecuador un crecimiento de su economía para el año 2013 del orden del 3.5%, y una inflación estimada



C.G. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Tel: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tancia Marenco y Av. Joaquín Ormaña
edificio Ejecutivo Center PB
Tel: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador
www.pronobis.com.ec

del 4.6%, ligeramente mayor a la que terminó el 2012; así mismo prevé un desempleo del 6.2%, mayor al del 2012. Según estas proyecciones, el crecimiento del Ecuador sería más dinámico que sus vecinos.

La inflación anual del IPC a diciembre 2012 registró el 4.16%. Dicho resultado está influenciado por la marcada inflación de Bebidas Alcohólicas, Tabaco, y otros bienes que tuvieron impacto en sus precios por las reformas tributarias aplicadas durante el año (por encima del 30% en variación de precios), seguido por el rubro del transporte con un 17%. En cuanto al sector de la construcción, el crecimiento del PIB ha tenido una tendencia sostenida y favorable durante los últimos 10 años, y se estima la cifra oficial del 2012 sobrepase el 10% alcanzado en el año 2011.



Fuente: BCB

En diciembre de 2012, la tasa de desocupación total fue de 5%. Por sexo, el 5.5% de las mujeres que conformaron la PEA se encontraron desocupadas, mientras que la desocupación de los hombres se ubicó en 4.7%. El desenvolvimiento positivo de la economía también se observa en las condiciones de pobreza, esta ha ido bajando constantemente, y se esperaba que el 2013 mantenga esta tendencia.

Desarrollo de la empresa

Para PRONOBIS el año 2012 fue un año de reorganización, el continuo dinamismo en la economía del país, así como el incremento de los actores en los distintos sectores económicos, empuja a que las empresas que se han marcado un horizonte temporal de largo plazo, revisen constantemente sus estrategias. Es por este motivo que, en función de las expectativas de nuestros accionistas, así como de la evolución del mercado inmobiliario, PRONOBIS traza e implementa el Plan Estratégico Transforma, con el cual se espera abordar el periodo 2012-2015.



PRONOBIS

C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Plazuela Baja
 Tel.: (593 4) 2 082055
 Av. Juan Taura Marango y Av. Joaquín Ormaña
 edificio Ejecutivo Center PB
 Tel.: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
 Guayaquil - Ecuador

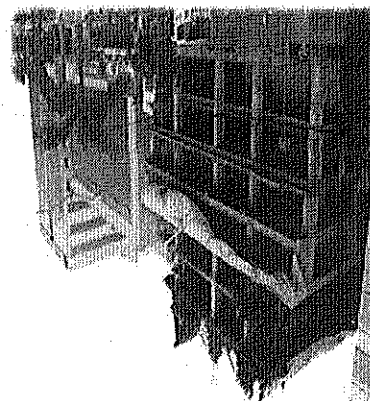
www.pronobis.com.ec
 Proyectos en marcha

Al finalizar el año 2012, los proyectos que se encuentran en proceso de construcción y entrega son:

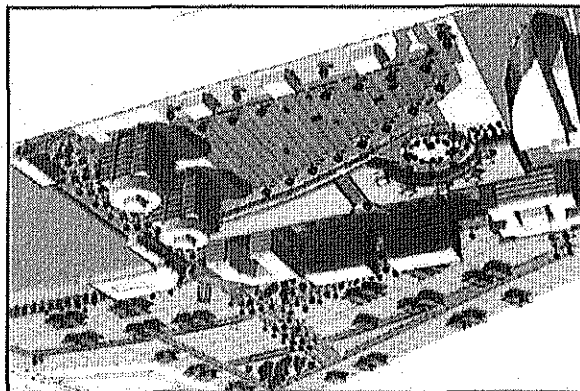
Ciudad del Río (Guayaquil): Riverfront I, Riverfront II, The Point, Hotel Wyndham, Torres Bellini



Torre Médica (Guayaquil)



Ciudad del Sol (Machala): Professional Center, Torres del Sol, Galería del Sol y Ciudad del Sol



Así mismo, se encuentran en planificación al menos 4 grandes proyectos a desarrollarse en las ciudades de Guayaquil, Quito y sus zonas de influencia.

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

2012	2011	(en U.S. dólares)
376,166	97,843	690,000
708,000	3,079,797	3,079,797
2,347,650	57,367	2,825
34,442	3,927,832	3,927,832
1,702		
3,467,960		
2,450,562		
4,106,480		
4,907,582		
15,970		
11,480,594		
13,006,157		

Balance General

Finalmente, se pone en consideración de los señores accionistas los BEFF de la empresa con corte al 31 de Diciembre de 2012, para su respectivo conocimiento y aprobación

Resultados Financieros

C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Tel.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tancia Macengro y Av. Joaquín Ortaño
edificio Executive Center PB
Tel.: (593 4) 2 158555-1700 PRONORIS
Guayaquil - Ecuador





C.C. Mall del Sol Local B-67-68 Planta Baja
Tel: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tameza Marenco y Av. Joaquín Ormaña
edificio Executive Center PB
Tel: (593 4) 2 158555-1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador
www.pronobis.com.ec
Estado de Pérdidas y Ganancias

2012
2011
(en U.S. dólares)

INGRESOS:	
Servicios de gerencia y gestión de proyectos	5,428,676
Utilidad en derechos fiduciarios	569,544
Remanentes fiduciarios	99,340
Financiero	256,078
Otros	775,082
Total	6,941,700
GASTOS:	
Administrativos	4,885,201
Ventas	492,347
Costos financieros	874,337
Otros	331,497
Total	6,152,841
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	788,859
Menos gasto por impuesto a la renta	(220,337)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	568,522

Atentamente

E.C. Sergio R. Torassa

Presidente