



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanka Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Telf.: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

Informe de la Administración a la Junta de Accionistas

A continuación se presenta un resumen general de las actividades de la empresa PRONOBIS S.A durante el año 2013, así como también la evolución del entorno económico en el cual se ha desempeñado:

Entorno Internacional

En el 2013, la economía internacional mostró mejores condiciones con respecto a los años anteriores en los que se vio afectada por la crisis desatada en el año 2008. Las medidas decisivas tomadas por las autoridades de política económica a nivel mundial así como acuerdos internacionales, lograron reducir los riesgos más inmediatos. A pesar de esto, todavía existen algunos obstáculos para alcanzar una recuperación sólida.

En el 2014, se estima que la economía mundial continúe con este proceso de recuperación si se mantiene una cooperación internacional. Las economías estadounidense y china juegan un papel importante en este proceso.

Durante el 2013, la Unión Europea se vio afectada principalmente por las necesidades de financiamiento de algunos de sus países miembros, sin embargo se estima una ligera recuperación para este año, especialmente los países del este europeo.

El FMI estima una tasa de crecimiento en su economía de 0.96% para el año 2014.

En cuanto a EEUU, el 2013 fue un año de recuperación para su economía alcanzando una tasa de crecimiento de 1.6% aproximadamente, impulsada principalmente por los estímulos económicos de la Reserva Federal. La confianza en la recuperación se evidencia en los máximos históricos alcanzados por las Bolsas de Valores de ese país. El FMI estima un crecimiento de 2.6% en su economía para el año 2014.

La economía China, la segunda más grande del mundo, tuvo una desaceleración en comparación con los altos niveles de crecimiento de los últimos años. Esto debido a la ligera disminución de la demanda de manufacturas a nivel internacional, a pesar de eso, la tasa de crecimiento sigue siendo de las más altas a nivel mundial alcanzando 7.6% en 2013 y se espera que llegue a 7.3% en el 2014.

América Latina, por su parte, mostró niveles de crecimiento promedio de 2.7%. El promedio de la región depende mucho del comportamiento de la economía brasilera que en el año 2013 creció un 2.5%. De todas formas, se estima que la región latinoamericana siga con su tendencia positiva y para el 2014 alcance una tasa de crecimiento de 3.2%.



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanka Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Telf.: (593 4) 2 158555 • 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

Entorno Nacional

En los últimos años, el crecimiento económico en el Ecuador se ha dado como consecuencia de la importante inversión originada desde el sector público la cual ha impulsado distintos sectores económicos, especialmente el de la construcción por los fondos destinados para la construcción y mejoras de viviendas e infraestructura del país. De la misma forma, otros sectores como el comercio, administración pública y suministro de servicios también han evidenciado un importante crecimiento.

El Servicio de Rentas Internas logró un récord de recaudación el año pasado, \$12,758 millones, \$1,500 millones adicionales al año 2012 según declaraciones del director de esa entidad. Se estima que para el año 2014 la recaudación tributaria alcance cerca de \$14,000 millones.

Por otra parte, el barril de petróleo alcanzó un promedio de \$96 y se proyecta que el precio para este año sea similar según la Energy Information Administration de los Estados Unidos, en este escenario no se espera mayor incremento de ingresos por este rubro.

De acuerdo a cifras publicadas por el Ministerio de Finanzas, el estado ecuatoriano alcanzó ingresos por \$26,001 millones en el 2013, sin tomar en cuenta los ingresos por financiamientos. Por otra parte, el Estado presentó gastos de \$31,060 millones, excluyendo la amortización de deuda y otras obligaciones. Como consecuencia, el déficit en el año 2013 fue de \$5,059 millones.

Si bien Ecuador mantiene su tendencia de crecimiento, el año 2013 fue un año en el que la economía del país sufrió un proceso de desaceleración con respecto a años anteriores, como consecuencia, se estima una tasa de crecimiento de 4.2% al cierre del 2013, de acuerdo a proyecciones del Banco Central del Ecuador. La tasa de crecimiento prevista para el año 2014, es de 4.5%.

La inflación reflejó la tasa de variación más baja desde el año 2008, 2.7%. Al haber disminuido el dinamismo en la actividad económica respecto a años anteriores, la inflación también lo hizo y se espera un comportamiento similar para el año 2014, el Banco Central estima una tasa de inflación de alrededor del 3.2%.

Como consecuencia de los importantes niveles de crecimiento en los últimos años, la tasa de desempleo ha logrado llegar a menos del 5.0% en el año 2013 y se estima que este indicador se mantenga para el año 2014.

El costo de la canasta básica en diciembre de 2013 se ubicó en \$620.9 frente a un ingreso familiar, con 1.6 perceptores, de \$593.6, es decir \$27.3 por debajo, alcanzando una cobertura del 95.6% según el reporte del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

[Handwritten signature]



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanka Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Telf.: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

El Gobierno mantiene su política de constantes incrementos al salario básico con la intención de igualar la canasta básica con los ingresos familiares. El salario básico para el 2014 se incrementó de \$318 a \$340.

La importación de automóviles continúa con cupos lo cual ha resultado en un aumento en los precios de los mismos, además de una carga impositiva que se ve reflejada en los valores de la matrícula. La importación de celulares también presentó una restricción, asignando cupos e incentivando el reciclaje de teléfonos usados.

El petróleo conserva su protagonismo en las exportaciones, seguido por el banano y el camarón. El crecimiento del valor de las exportaciones petroleras se debe principalmente al factor precio, ya que al analizar el volumen de barriles exportados no se encuentra una mayor variación.

El 2013 fue un año récord en cuanto a recaudación tributaria por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI), alcanzando \$12,758 millones, \$1,500 millones (+13%) adicionales al año 2012. El organismo resalta que en los 7 años del actual Gobierno se han recaudado \$60,661 millones, mientras que en los 6 años previos se recaudó \$21,995 millones. La meta de recaudación para el 2014 es de \$13,940 millones.

Entre los rubros que más sobresalen están el Impuesto a la Renta (IR) y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), ambos crecieron 16% frente al año anterior. La suma de estos dos tributos alcanza \$8,029 millones, cerca del 63% del total de la recaudación.

Otro rubro importante es el Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) que alcanzó una recaudación de \$569 millones en 2013, 12.2% adicionales respecto al 2012, impuestos a cigarrillos, cerveza, gaseosas y bebidas alcohólicas, principalmente.

Uno de los impuestos que disminuyó fue el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), -3% respecto al 2012. Según las autoridades, esto responde a la ampliación del crédito tributario para las exportaciones.

Desarrollo de la empresa

Para PRONOBIS el año 2013 fue un año de consolidación del cambio, 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 avanza a paso firme en la implementación el Plan Estratégico Transforma, con el cual se espera abordar el período 2012-2015.



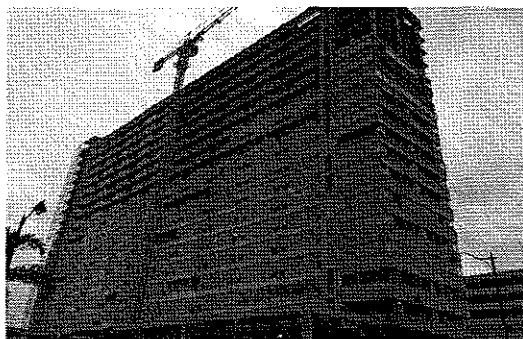
C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Telf.: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

Proyectos en marcha

Al finalizar el año 2013, los proyectos que se encuentran en proceso de construcción y entrega son:

Ciudad del Río (Guayaquil): The Point y Torres Bellini



Torre Médica (Guayaquil)



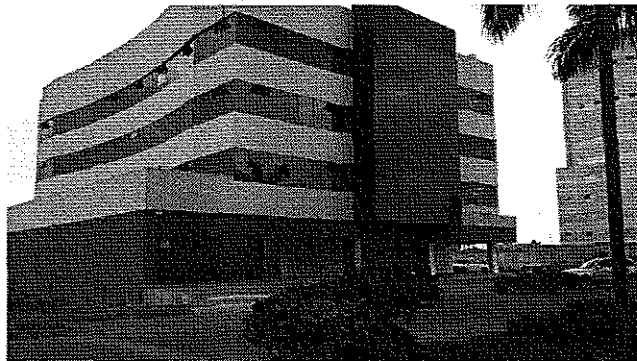
Handwritten signature and initials.



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantia
edificio Executive Center PB
Telf.: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

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



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

Resultados Financieros

Finalmente, se pone en consideración de los señores accionistas los EEEF de la empresa con corte al 31 de Diciembre de 2013, para su respectivo conocimiento y aprobación

Aut.
[Signature]



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanka Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Telf: (593 4) 2 158555 - 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

Balance General

ACTIVOS	2013	2012
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	377.993	376.166
Inversiones en título fiduciarios disponibles para la venta	610.000	708.000
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3.330.019	2.015.331
Otras cuentas por cobrar	456.279	332.319
Impuestos por recuperar	26.576	34.442
Otros activos	793	1.702
Total activos corrientes	4.801.660	3.467.960
Activos no corrientes		
Propiedades y equipos	2.311.369	2.445.103
Propiedades de inversión	5.479.973	4.106.480
Intangibles	8.994	5.459
Inversiones en derechos fiduciarios	5.620.002	4.907.582
Activos por impuestos diferidos	15.970	15.970
Total activos no corrientes	13.436.308	11.480.594
Total de activos	18.237.968	14.948.554
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras	3.625.493	3.630.167
Cuentas por pagar proveedores	268.655	262.693
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3.416.777	3.416.512
Otras cuentas por pagar	74.897	40.592
Impuesto por pagar	264.104	140.890
Impuesto a la renta por pagar	60.779	105.310
Beneficios sociales	465.083	263.919
Provisiones varias	349.084	426.856
Total pasivos corrientes	8.524.872	8.286.939
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras	1.246.361	1.186.647
Jubilación patronal y desahucio	149.163	149.207
Total pasivos no corrientes	1.395.524	1.335.854
Total pasivos	9.920.396	9.622.793
Patrimonio		
Capital social	5.349.870	3.850.000
Reservas	1.096.695	190.522
Resultados acumulados	1.871.007	1.285.239
Total patrimonio	8.317.572	5.325.761
Total del pasivo y patrimonio	18.237.968	14.948.554

Aut
[Signature]



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanka Marengo y Av. Joaquín Orrantia
edificio Executive Center PB
Telf.: (593 4) 2 158555 • 1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

Estado de Pérdidas y Ganancias

	<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	<u>1,705,117</u>	<u>99,340</u>
	<u>7,693,212</u>	<u>6,097,560</u>
Utilidad bruta	7,693,212	6,097,560
Gastos administrativos	(5,276,111)	(4,885,201)
Gastos de venta	(227,085)	(492,347)
Otros ingresos (egresos) neto	<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	34,240	69,058
Gastos financieros	<u>(448,115)</u>	<u>(443,796)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,182,902	788,859
Impuesto a la renta	<u>(179,292)</u>	<u>(220,337)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año	<u>2,003,610</u>	<u>568,522</u>

Atentamente

Ec. Sergio R. Torassa

Presidente