

Informe de la Administración a la Junta de Accionistas

A continuación se presenta un resumen general de las actividades de la empresa PRNOBIS S.A durante el año 2014, así como también la evolución del entorno económico en el cual se ha desempeñado:

Entorno Internacional

En el 2014, 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.

El 2014, la economía mundial creció un 2,6% siendo superior a la tasa registrada en el año 2013 que fue del 2,1% (fuente Banco Mundial). Se estima que la economía continúe con este proceso de recuperación si se mantiene una cooperación internacional.

Por regiones, el desempeño económico de cada una de ellas fue el siguiente:

- USA: en el tercer trimestre del año el PIB creció a una tasa anualizada del 5%, siendo la mayor tasa de expansión durante los últimos 11 años. Dicho incremento fue fundamentado en el excelente comportamiento de su demanda interna (consumo) y los buenos datos de empleo. La tasa de inflación de esta región se situó en el 0,7%
- China: el crecimiento del ejercicio fue del 7,4% fundamentado en el constante incremento de su demanda interna. Pese a que no presenta los datos de años anteriores, esta tasa se espera que se mantenga para el ejercicio 2015. La tasa de inflación si situó en el 2%
- Unión Europea: después de dos años de contracción económica, la eurozona creció un 1,3% fruto de la reactivación del consumo y de una mejoría en los datos de empleo. La tasa de inflación de esta región se situó en el 0,6%

La previsión para el ejercicio 2015 son ligeramente mejor que las del ejercicio 2014, proyectándose una tasa de crecimiento mundial del 3%, la cual se espera que se mantenga para el periodo 2016-2017, augurando un escenario prometedor para el consumo.

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.

Si bien Ecuador mantiene su tendencia de crecimiento, el año 2014 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 3,4% al cierre del 2014, de acuerdo a

proyecciones del Banco Central del Ecuador. La tasa de crecimiento prevista para el año 2015, es de 4.1%. No obstante, una previsión más reciente de la CEPAL sitúa la tasa de crecimiento en el 3,8% debido al ajuste del precio del barril de petróleo.

La inflación reflejó una tasa de del 3.7%, representando cinco décimas más de lo previsto inicialmente. Para el ejercicio 2015 se espera una tasa de inflación del 3,9%

Para mantener el objetivo de déficit comercial propuesto por el gobierno ecuatoriano, y alentado por la disminución de los ingresos petroleros, se ha optado por establecer salvaguardias arancelarias, las cuales entraron en vigor a partir del mes de marzo 2015, a gran parte de las importaciones por un lapso de tiempo de hasta 15 meses. Se espera que esta medida potencie los productos hechos dentro del país y acelere la transformación de la matriz productiva con el fin de limitar la dependencia que registra la economía ecuatoriana de la venta de petróleo y *commodities*.

Desarrollo de la empresa

Para PRONOBIS el año 2014 fue un año de consolidación de su plan estratégico, generando una utilidad neta de USD 5,3 millones fruto de la liquidación de proyectos inmobiliarios. 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 para el período 2015-2018.

Proyectos en marcha

Al finalizar el año 2014, los proyectos que se encuentran en proceso de construcción y entrega son:

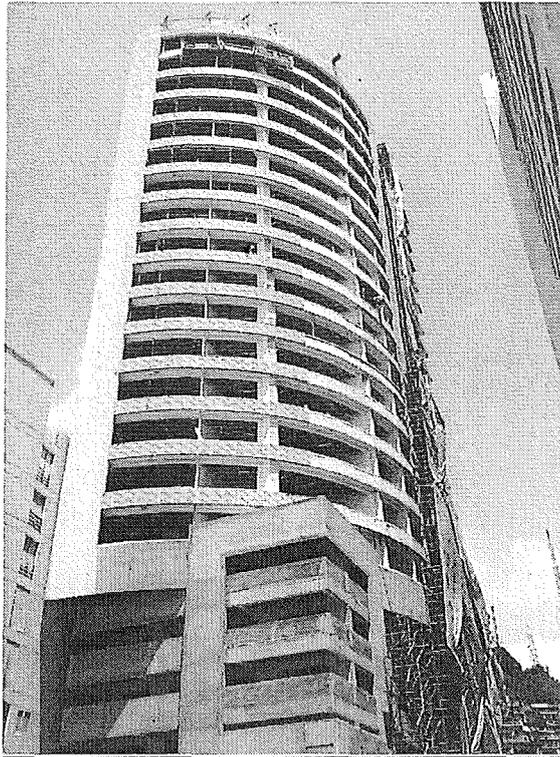
Ciudad del Río (Guayaquil): Torres Bellini y Emporium

Edificio Torres Bellini



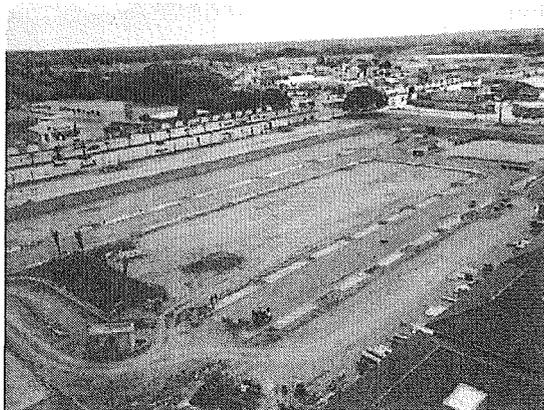
Handwritten signature or initials.

Edificio Emporium



Ciudad del Sol (Machala): Mirasol

Proyecto urbanización Mirasol



Handwritten signature or initials, possibly reading 'R. S.', located in the bottom right corner of the page.

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 EEFF de la empresa con corte al 31 de Diciembre de 2014, para su respectivo conocimiento y aprobación

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,827,778	377,993
Inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento	6	600,600	-
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	7	650,000	610,000
Inventarios	8	3,852,217	478,959
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	22	5,846,273	3,607,168
Otras cuentas por cobrar	9	511,870	479,130
Impuestos por recuperar	17	28,162	26,576
Gastos pagados por anticipado		7,035	-
Otros activos		793	793
Total activos corrientes		<u>14,324,728</u>	<u>5,580,619</u>
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	10	2,282,979	2,311,369
Propiedades de inversión	11	7,595,362	5,001,014
Inversiones en derechos fiduciarios	12	10,189,798	5,320,002
Intangibles		8,137	8,994
Impuesto a la renta diferido		15,970	15,970
Inversiones en asociadas		102,447	-
Total activos no corrientes		<u>20,194,693</u>	<u>12,657,349</u>
Total de activos		<u>34,519,421</u>	<u>18,237,968</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO			
	Nota	2014	2013
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	13	6,912,136	2,639,533
Emisión de obligaciones	14	6,415,416	-
Cuentas por pagar a proveedores		356,635	268,655
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22	1,501,202	3,577,262
Otras cuentas por pagar		560,699	177,180
Impuestos por pagar	17	125,454	264,104
Impuesto a la renta por pagar	17	120,878	60,779
Beneficios sociales	15	1,030,017	465,083
Provisiones por pagar	16	509,442	349,084
Total pasivos corrientes		<u>17,531,879</u>	<u>7,801,680</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	13	3,358,385	1,246,361
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	23	361,596	723,192
Jubilación patronal y desahucio	18	215,041	149,163
Total pasivos no corrientes		<u>3,935,022</u>	<u>2,118,716</u>
Total pasivos		<u>21,466,901</u>	<u>9,920,396</u>
Patrimonio			
Capital social	19	5,350,000	1,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		850,372	3,999,870
Reservas		1,780,250	1,096,695
Resultados acumulados		5,071,898	1,871,007
Total patrimonio		<u>13,052,520</u>	<u>8,317,572</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>34,519,421</u>	<u>18,237,968</u>

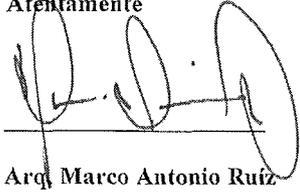
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2014	2013
Ingresos			
Servicios de gerencia y gestión de proyectos	22	6,524,125	5,373,223
Utilidad en venta de propiedades de inversión	22	1,626,248	614,872
Remanentes fiduciarios	22	5,377,706	1,705,117
		<u>13,528,079</u>	<u>7,693,212</u>
Gastos			
Gastos administrativos (1)	20	(6,993,889)	(5,276,111)
Gastos de venta (1)	20	(521,314)	(227,085)
Otros ingresos (egresos) neto	20	484,086	406,761
		<u>(7,031,117)</u>	<u>(5,096,435)</u>
Utilidad operacional		6,496,962	2,596,777
Ingresos financieros			
Ingresos financieros	21	32,795	34,240
Gastos financieros	21	(954,475)	(448,115)
Utilidad antes de impuesto a la renta		5,575,282	2,182,902
Impuesto a la renta	17	(273,774)	(179,392)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>5,301,508</u>	<u>2,003,610</u>



Atentamente



Arq. Marco Antonio Ruiz

Presidente