



C.C. Mall del Sol Local D 67-68 Planta Baja  
Telf: (593 4) 2 082055  
Av. Juan Tinca Marengo y Av. Joaquín Otrantú  
edificio Ejecutivo Center PB  
Telf: (593 4) 2 138555-1700 PRONOBIS  
Guayaquil - Ecuador

[www.pronobis.com.ec](http://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 2017 así como también la evolución del entorno económico en el cual se ha desempeñado:

### **Entorno Económico**

El año 2017 fue un año en que la economía del país sufrió una contracción de la inflación según análisis de los gremios empresariales se debió a tres factores importante la baja de la tasa del IVA 14% al 12%, la eliminación de la salvaguardias y una contracción del consumo este último haciendo promociones y descuentos para reactivar el mercado interno.

La inflación reflejó una tasa -0.20% menor a la del año 2016 que fue 1.12%.

### **Desarrollo de la empresa**

PRONOBIS en el año 2017, ha generado una utilidad neta de USD 2.4 millones fruto de la liquidación de los proyectos inmobiliarios Spazio, Emporiun y Bosques del Sol. 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 de su Plan Estratégico.

### **Proyectos en marcha**

Al finalizar el año 2017, los proyectos que se encuentran en proceso de comercialización y construcción son:

**Plaza del Sol (Guayaquil): 100 Business Plaza (Comercialización)**





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 138555 • 1700 PRONOBIS  
Guayaquil - Ecuador

[www.pronobis.com.ec](http://www.pronobis.com.ec)

### **Puerto Santana (Guayaquil): Santana Lofts (Construcción)**



### **Karibao (Playa Villamil): Arawa (Comercialización)**



Así mismo, para el año 2018 se comercializarán tres grandes proyectos a desarrollar en las cantones de Guayaquil, Villamil Playa y Samborondón y dos proyectos en proceso de estructuración.



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja  
Telf: (593 4) 2 082055  
Av. Juan Tánca Marengo y Av. Joaquín Orrantía  
edificio Executive Center PB  
Telf: (593 4) 2 158555 • 1760 PRONOBIS  
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

**Resultados Financieros** Finalmente, se pone en consideración de los señores accionistas los estados financieros de la empresa con corte al 31 de Diciembre de 2017, para su respectivo conocimiento y aprobación:

**PRONOBIS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**(Expresado en US dólares)**

**YTD 31/12/2017**

**ACTIVOS:**

**CORRIENTE:**

. Caja - Bancos	503,776
. Inversiones a Corto plazo	4,037
. Cuentas y Doc. por Cobrar	14,120,460
. Impuesto Cobrado	63,377
. Inventario	3,816,227
	<hr/>
	18,507,877

**PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

. Terreno	115,229
. Edificios	2,809,415
. Instalaciones	153,993
. Maquinarias y Equipos	718,331
. Equipos, Muebles y Enseres	105,671
. Equipos de Oficina	77,473
. Equipos de Computación	183,271
. Vehículo	33,027
	<hr/>
	4,196,410
. (-) Depreciación Acumulada	-1,016,060
. Adecuaciones en Curso	-
	<hr/>
	3,180,350

**ACTIVO INTANGIBLE**

. Software	17,789
. (-) Amortización	-17,789
	<hr/>
	-

**LARGO PLAZO:**

. Otros Activos (Terrenos)	5,478,526
. Inversiones en Derechos Fiduciarios	8,948,204
. Inversiones en Asociadas	276,998
. Activos Diferidos	77,753
. Cuentas por Cobrar L/P	-
	<hr/>
	14,781,481

**TOTAL ACTIVOS**

**36,469,709**



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja  
Tel: (593 4) 2 082055  
Av. Juan Tineo Marenco y Av. Joaquín Orrantía  
edificio Executive Center PB  
Tel: (593 4) 2 158555-1760 PRONOBIS  
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

**PASIVOS:**

**CORRIENTE:**

. Obligaciones Financieras	858,347
. Acreedores Varios	2,730,899
. Obligaciones por pagar	473,289
. Gastos Acumulados por Pagar	610,101
. Obligaciones Bursátiles	3,350,000
	<hr/>
	8,022,636

**LARGO PLAZO:**

. Obligaciones Financieras	3,860,695
. Cuentas por pagar Relacionadas	35,769
. Cuentas por pagar Accionistas	-
. Gastos Acumulados por Pagar	281,243
. Obligaciones Bursátiles	6,625,000
	<hr/>
	10,802,706

**TOTAL PASIVOS**

---

**18,825,343**

**PATRIMONIO:**

. Capital Pagado	5,350,000
. Aportes a Futuras Capitalizaciones	1,736,646
. Reserva Legal	1,350,859
. Reserva Facultativa	7,027,104
. Reserva de Capital	17,031
. Reserva de Capital	-282,729
. Resultado de Años Anteriores	28,562
. Resultado del Ejercicio	2,416,894
	<hr/>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>17,644,366</b>

**TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO**

---

**36,469,709**



PRONOBIS

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

www.pronobis.com.ec

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

*Cifras en USD*

	<b>YTD 31/12/2017</b>
Cuentas explotación	
Gerencia de Proyectos	1,339,335
Venta de Inmuebles	3,284,094
Ingresos Operacionales	173,380
Servicios Inmobiliarios	143,485
Intereses Ganados	532,834
Derecho Fiduciario	835,472
Remanente Fiduciarios	5,876,495
Otros	118,892
<b>Total Ingresos</b>	<b>12,303,987</b>
Costo de Venta	2,522,547
Gastos de Nómina	2,921,205
Gastos Administrativos	447,271
Gestión Recursos Humanos	81,295
Sistemas Informáticos	254,704
Gastos Operacionales	423,898
Marketing y Servicio al cliente	96,064
Honorarios Profesionales y Otros Servicios	207,865
Impuestos y Tasas	141,304
<b>Total Egresos</b>	<b>4,573,606</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>5,207,834</b>
Gastos indirectos	645,408
<b>UTILIDAD ANTES DEPRECIACION Y BENEF. FINANCIERO</b>	<b>4,562,426</b>
Depreciación	186,397
Beneficio financiero	1,359,771
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>3,016,258</b>
Impuestos y Participación Trabajadores	599,365
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>2,416,894</b>

Atentamente

Ing. Andres Casal R.  
Gerente General