



C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf.: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tunga Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Ejecutivo Center PB
Telf.: (593 4) 2 158555-1760 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 2018 así como también la evolución del entorno económico en el cual se ha desempeñado:

Entorno Económico

El año 2018 ha tenido una notable recuperación en el sector inmobiliario desde que se derogó la **Ley de Plusvalía** que tenía al sector en recesión.

Según el informe del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Ecuador cerró el 2018 con una **inflación anual** de 0.27% el cual muestra una **recuperación** frente a diciembre 2017 cuando se ubicó en -0,20%.

Desarrollo de la empresa

PRONOBIS en el año 2018, generó una utilidad neta de USD 849,6 mil dólares, en gran parte gracias al fruto de la venta de inmuebles remanentes de los fideicomisos liquidados en años anteriores como Bellini I-II, Bellini III y IV, Bosques del Sol, Emporium, Hacienda San Rafael, Mirasol, Ofistore, Plaza del Sol, Spazio y Emporium.

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 con la generación de nuevos proyectos.

Proyectos en marcha

Al finalizar el año 2018, los proyectos que se encuentran en proceso de comercialización y construcción son:

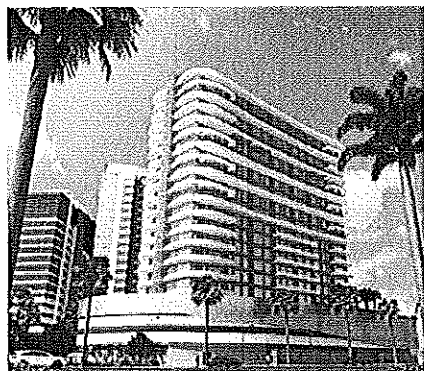


C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Telf: (593-4) 2 082055
Av. Juan Tanco Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Telf: (593-4) 2 158555-1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador
www.pronobis.com.ec

Plaza del Sol (Guayaquil): 100 Business Plaza (Construcción)



Puerto Santana (Guayaquil): Santana Lofts (Construcción)



Karibao (Playa Villamil): Arawa (Construcción)



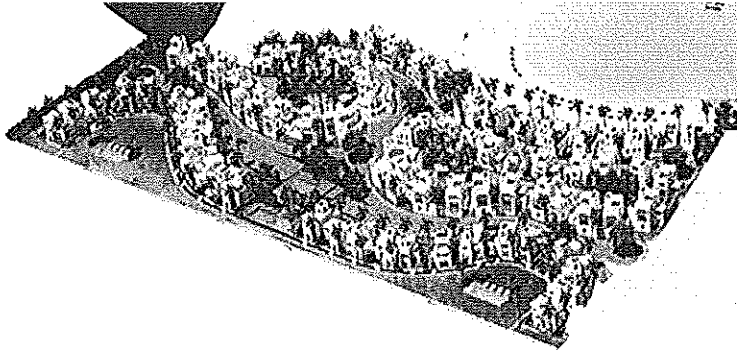


PRONOBIS

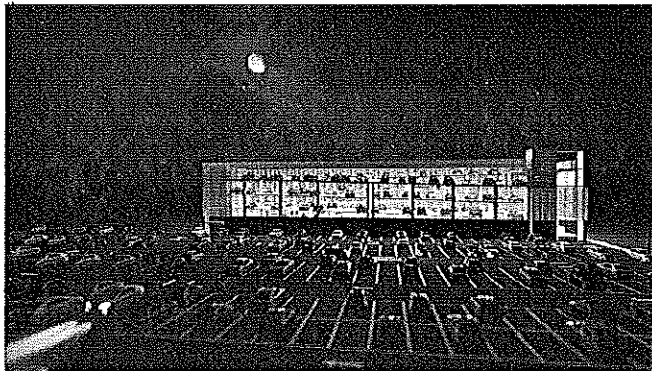
C.C. Mall del Sol Local B 67-68 Planta Baja
Tel: (593 4) 2 082055
Av. Juan Tanka Marengo y Av. Joaquín Orrantía
edificio Executive Center PB
Tel: (593 4) 2 158555-1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

Karibao (Playa Villamil): Urbanización Playa (Comercialización)



Puerto Santana (Guayaquil): Parques Ciudad del Río (Comercialización)



Samborondón: Sotonovo (Comercialización)



Para el año 2019 se tiene proyectado salir con 2 nuevos proyectos Guayaquil y Samborondón.



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 Ejecutivo Center PB
Telf: (593 4) 2 158555-1760 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

Resultados Financieros Se pone en consideración de los señores accionistas los estados financieros de la empresa con corte al 31 de diciembre de 2018, para su respectivo conocimiento y aprobación:



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

YTD 31/12/2018

ACTIVO

CORRIENTE

• Caja - Bancos	329,140
• Inversiones a Corto plazo	5,308
• Cuentas y Doc. por Cobrar	22,925,592
• Impuesto Cobrado	82,992
• Inventario	752,964

TOTAL CORRIENTE

24,095,995

PROPIEDADES Y EQUIPOS

• Terreno	115,229
• Edificio	2,990,406
• Instalaciones	153,993
• Maquinarias	673,351
• Equipos, Muebles y Enseres	106,449
• Equipo de Oficina	78,383
• Equipo de Computación	205,031
• Vehículo	33,027
• Depreciación Acumulada (-)	-1,191,765
• Adecuaciones en Curso	9,000

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS

3,173,103

ACTIVO INTANGIBLE

• Software	17,789
• (-) Amortización	-17,789

TOTAL ACTIVO INTANGIBLE

LARGO PLAZO

• Propiedad de Inversion	529,904
• Inversiones en Derechos Fiduciarios	10,721,176
• Inversiones en Asociadas	290,391
• Activos Diferidos	12,604
• Cuentas por Cobrar L/P	112,334

TOTAL LARGO PLAZO

11,666,409

TOTAL ACTIVO

38,935,507



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 Ejecutiva Center PB
Telf: (593 4) 2 158555-1700 PRONOBIS
Guayaquil - Ecuador

www.pronobis.com.ec

PASIVO

CORRIENTE

◦ Obligaciones Financieras	594,087
◦ Acreedores Varios	1,511,445
◦ Obligaciones por pagar	398,659
◦ Gastos Acumulados por Pagar	357,193
◦ Obligaciones Bursátiles	2,137,537
◦ Otros	45,710

TOTAL CORRIENTE

5,044,629

LARGO PLAZO

◦ Obligaciones Financieras	1,700,897
◦ Cuentas por pagar Relacionadas	35,769
◦ Cuentas por pagar Accionistas	1,736,646
◦ Gastos Acumulados por Pagar	294,114
◦ Obligaciones Bursátiles	14,375,000

TOTAL LARGO PLAZO

18,142,425

TOTAL PASIVO

23,187,055

PATRIMONIO

PATRIMONIO

◦ Capital Pagado	5,350,000
◦ Aportes a Futuras Capitalizaciones	-
◦ Reserva Legal	1,592,548
◦ Reserva Facultativa	8,114,707
◦ Reserva de Capital	17,031
◦ Resultado por Aplicación NIFF	-282,729
◦ Resultado de Años Anteriores	107,341
◦ Resultado del Ejercicio	849,555

TOTAL PATRIMONIO

15,748,452

TOTAL PATRIMONIO

15,748,452

TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO

38,935,507



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

www.pronobis.com.ec



Pronobis S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

(Expresado en US dólares)

YTD 31/12/2018

Gerencia de Proyectos	3,125,601
Venta de Inmuebles	4,148,917
Ingresos Operacionales	176,009
Servicios Inmobiliarios	146,728
Intereses Ganados	688,833
Derecho Fiduciario	2,344,098
Remanente Fiduciarios	66,866
Otros	547,876
Total Ingresos	11,244,928
Costo de Venta	(3,051,893)
Gastos de Nómina	(2,815,637)
Gastos Administrativos	(406,374)
Gestión Recursos Humanos	(84,965)
Sistemas Informáticos	(312,387)
Gastos Operacionales	(331,075)
Marketing y Servicio al cliente	(72,397)
Honorarios Profesionales y Otros Servicios	(231,131)
Impuestos y Tasas	(398,512)
Total Egresos	(4,652,478)
UTILIDAD OPERACIONAL	3,540,557
Gastos indirectos	(586,431)
UTILIDAD ANTES DEPRECIACIÓN Y BENEFICIOS FINANCIEROS	2,954,125
Depreciación Y Amortización	(196,951)
Beneficio financiero	(1,402,537)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,354,637
Impuestos y Participación Trabajadores	(505,082)
UTILIDAD NETA	849,555

Atentamente,

Ing. Andrés Casal Rizzo
Gerente General