

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. OPERACIONES**

Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. fue constituida el 7 de abril de 1997 con el nombre de Dismagril S. A., y en agosto 19 de 1997, realizó el cambio de su denominación social por el de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2014, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. son: Fideicomiso Ciudad del Río, Fideicomiso Bellini, Fideicomiso Bosques del Sol Machala, Fideicomiso Karibao I, Fideicomiso Karibao II, Fideicomiso Karibao III, Fideicomiso Spazio, Fideicomiso Emporium, Fideicomiso 100 Business Plaza y Fideicomiso Mirasol para lo cual ha suscrito contrato de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, Notas 22 y 24.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$3,207,000 (2013: US\$2,221,000). Este déficit se produce fundamentalmente por la emisión de obligaciones (papel comercial) a corto plazo que fue necesario para financiar los pre-operativos de nuevos proyectos a largo plazo.

Durante el 2015, la Administración estima reducir este déficit principalmente mediante las siguientes acciones:

- Liquidación de los fideicomisos Bosques del Sol Machala y Mirasol.
- Utilidad generada por venta de los inmuebles de los Proyectos Bellini I y II.
- Contrato de gestión de nuevos proyectos inmobiliarios en cartera de Pronobis.

#### **Emisión de obligaciones -**

El 14 de febrero del 2014, mediante Junta General de Accionistas se aprobó una emisión de papel comercial por un monto de hasta US\$10,000,000 con garantía general y cuyo plazo es de hasta 720 días. Dicha emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante resolución N°. SC. IMV. DNAR. 14.5168 del 15 de agosto del 2014. Durante agosto 2014 se realizó la primera colocación de papel comercial por un valor nominal de US\$6,500,000 y al 31 de diciembre del 2014 se mantiene pendiente de pago aproximadamente US\$6,400,000, el vencimiento de esta colocación es en febrero, marzo y mayo del 2015. Los recursos obtenidos de esta emisión fueron destinados para capital de trabajo y sustitución de pasivos.

A efectos de esta emisión, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadoradora de riesgos; obteniendo al 28 de noviembre del 2014 una calificación de "AAA".

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía, de fecha 8 de abril del 2015, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### Constitución de fideicomisos

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía ha constituido fideicomisos para la construcción de obras, dichos contratos son:

	Naturaleza del fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de conclusión estimada	Grado de avance al 31 de diciembre del 2014	Grado de avance al 31 de diciembre del 2013
Fideicomisos constituidos					
Bellini	a) Inmobiliario	sep-11	ago-14	100%	60%
Torres Bellini	b) Inmobiliario	nov-13	jul-15	48%	5%
Karibao I	c) Inmobiliario Comercialización		n/a	n/a	n/a
Karibao II	c) Inmobiliario Comercialización		n/a	n/a	n/a
Karibao III	c) Inmobiliario Comercialización		n/a	n/a	n/a
100 Business Plaza	Inmobiliario Comercialización		n/a	n/a	n/a
Mirasol	Inmobiliario Comercialización		n/a	n/a	n/a
Spazio	Inmobiliario Comercialización		n/a	n/a	n/a
Emporium	Inmobiliario	abr-14	nov-15	50%	n/a
Bosques del Sol -Machala	Inmobiliario	nov-13	ene-15	90%	5%
Ciudad del Rio	Inmobiliario Liquidación		n/a	n/a	n/a
Club The Point	Inmobiliario Comercialización		n/a	n/a	n/a
Ciudad Colón	Inmobiliario Liquidación		n/a	n/a	n/a
Garantía GMHotel	Garantía	n/a	n/a	n/a	n/a
Garantía Hotel Ciudad del Rio	Garantía	n/a	n/a	n/a	n/a
Bienes del Rio	Administración	n/a	n/a	n/a	n/a
Macrolote Karibao	Administración	n/a	n/a	n/a	n/a
The Point	Inmobiliario	Oct-10	Feb-13	n/a	100%
Torre Médica II	Inmobiliario	Abr-12	Nov-13	n/a	100%
Plaza del Sol Machala	Inmobiliario	Oct-11	Mar-13	n/a	100%
Galería del Sol Machala	Inmobiliario	Abr-12	Abr-13	n/a	100%
Garantía Pronobis Machala	Garantía	n/a	n/a	n/a	n/a
Administración Machala	Administración	n/a	n/a	n/a	n/a

A continuación se describen las principales características de las obras más relevantes que se encuentran en proceso al 31 de diciembre del 2014:

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **a) Contrato Fideicomiso Bellini**

El 11 de febrero del 2011, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso Bellini, cuyo objeto es el desarrollo de 2 proyectos inmobiliarios denominado “Bellini I” y Bellini II” que comprende la construcción departamentos, oficinas, parqueos y locales comerciales. La obra se desarrolla en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil.

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato que se estima se realice durante el ejercicio 2015.

#### **b) Contrato Fideicomiso Torres Bellini**

El 11 de octubre del 2011, la Compañía celebró un contrato para la constitución del Fideicomiso Torres Bellini, cuyo objeto es el desarrollo de 2 proyectos inmobiliarios denominado “Bellini III” y Bellini IV” que comprende la construcción 15 niveles departamentos de hasta 3 dormitorios con ascensor y terraza. La obra se desarrolla en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil.

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato, que se estima se realice durante el ejercicio 2016.

#### **c) Contrato Fideicomisos Karibao (I, II y III)**

El 15 de octubre del 2013, la Compañía celebró tres contratos para la constitución de los Fideicomisos “Karibao uno”, “Karibao dos” y “Karibao tres”, cuyos objetos son el desarrollo de proyectos inmobiliarios los cuales constan de tres edificios que comprenden la construcción de departamentos y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Ciudad de Vacaciones en el cantón Playas. Dicho proyecto se engloba dentro del Fideicomiso Macrolote Karibao, propietario de los terrenos donde se desarrollarán las obras de urbanización.

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1. Bases de preparación de estados financieros -**

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada.

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

En cumplimiento de las NIIF, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. también prepara estados financieros consolidados con sus subsidiarias. Los estados financieros separados de sus subsidiarias son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de sus subsidiarias.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1de julio 2016

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Para efectos de mantener la comparabilidad, ciertos saldos del 2013 han sido reclasificados.

#### 2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### 2.3. Activos y pasivos financieros -

##### 2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “activos financieros disponibles para la venta”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Activos financieros disponibles para la venta:** representados en el estado de situación financiera por inversiones en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** representados en el estado de situación financiera por inversiones en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar a compañías relacionadas y proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior -

- a) **Activos financieros disponibles para la venta:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio se incluyen en el estado de resultados integrales. Debido a que no existe un mercado activo y el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la Compañía las mantiene al costo.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro Ingresos financieros. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificará como disponible para la venta.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**c) Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos, reembolsos de gastos, intereses por cobrar y cobros de servicios prestados. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

**d) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Corresponden a préstamos que se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación como parte del saldo de esta cuenta.
- (ii) Emisión de obligaciones: Se registran inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su valor razonable colocado en el mercado. Los costos atribuibles a la transacción que fueron significativos, forman parte del cargo financiero de estas obligaciones y que son amortizados durante el plazo de vigencia de las mismas. Los costos financieros devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros, neto en el período en que se devengan.
- (iii) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- (iv) Cuentas por pagar compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por anticipos y préstamos recibidos para capital de trabajo. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se liquidan sustancialmente en el corto plazo.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioro.

#### **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.5. Inventarios -**

En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

#### **2.6. Propiedades y equipos -**

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes registrados en este rubro o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	60
Muebles y enseres	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

**2.7. Propiedades de inversión -**

Representados por inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía, se clasifican como Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -**

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión).

#### **2.9. Inversiones en derechos fiduciarios -**

Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo por los desembolsos realizados.

Al 31 de diciembre del 2014, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en los gastos iniciales de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

#### **2.10. Impuesto a la renta corriente y diferido -**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2013: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2014 y 2013 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

#### **2.11. Beneficios a los empleados -**

**Beneficios de corto plazo:** Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de venta, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio no fondeados)**: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6.54% (2013-7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### **2.12. Provisiones corrientes -**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.13. Reconocimiento de ingresos -**

##### **2.13.1 Servicios de gerencia y gestión de proyectos**

Son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

##### **2.13.2 Utilidad en derechos fiduciarios**

Corresponden a los ingresos originados en la venta de propiedades de inversión (terrenos) para la elaboración de los nuevos proyectos.

##### **2.13.3 Remanentes fiduciarios**

Los ingresos por remanentes fiduciarios comprenden a restituciones de bienes realizadas por los fideicomisos cuando estos se han liquidado.

#### **2.14. Distribución de dividendos -**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

#### **2.15. Aportes para futuras capitalizaciones -**

Comprende los aportes de valores efectuados por los accionistas de la Compañía para futuras capitalizaciones.

#### **2.16. Reservas -**

##### Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

##### Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.17. Resultados acumulados -**

##### Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía ha registrado en las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

##### Provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF” -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los de último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### **2.18. Información por segmentos -**

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones al Directorio, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos y está encargado de la toma de decisiones estratégicas.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Deterioro de Propiedades y equipos, Propiedades de inversión:

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades y equipos y Propiedades de inversión), se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de los activos no financieros antes mencionados.

- Valor neto de realización de los inventarios:

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización, distribución y otros relacionados directamente con la venta.

Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto de realización, se registra una provisión por deterioro por la diferencia de valor. La Compañía estima que la mayor parte de los inventarios tiene una rotación menor a 365 días. Las provisiones relacionadas con inventarios se cargan a los resultados integrales en el período en que se causan. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas de los inventarios.

- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.
- Provisiones por pagar: Se registran en base a la mejor expectativa de la administración y consideran la probabilidad de exigibilidad de las obligaciones y de salida futura de caja.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

##### **a) Riesgo de mercado:**

Pronobis S.A. se ha caracterizado por crear grandes proyectos, tal es el caso de Ciudad del Sol Guayaquil, Gran Manzana, Ciudad del Sol Machala, Ciudad del Sol Manta, Ciudad del Río, y Karibao, manteniendo siempre la vanguardia de esquemas innovadores de pre venta por medio de creación de fideicomisos que han permitido la participación de un gran número de clientes, siendo el riesgo de mercado la aparición de nuevos promotores que representan competencia, los mismos que quieren adoptar estos mecanismos que han sido exitosos.

La Administración ha identificado que su diferenciador ha sido la marca posesionada a lo largo de los años por Pronobis S.A., ya que los compradores la identifican como sinónimo de seriedad y confianza al momento de tomar una decisión de inversión ya sea para un bien inmueble o de títulos valores en el caso de las titularizaciones, la misma que mantiene ese mismo esquema para asegurar este riesgo.

##### **b) Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito surge de la exposición al crédito de las compañías relacionadas, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Empresa.

La Compañía a través de los principales funcionarios, efectúa el análisis y monitoreo de las cuentas por cobrar y su recuperación. Esto es realizado con el objeto de mitigar probable impacto en los diferentes

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

riesgos que se pueden originar los créditos y la evaluación de este riesgo es periódicamente analizada por la Gerencia Financiera.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Produbanco S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de Machala S.A. (1)	AA+	AA+
Banco General Rumiñahui (1)	AA+	AA
Banco Internacional S.A. (1)	AAA-	AAA-
Bank of Florida (2)	n.d.	n.d.

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2014, publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

(2) Datos no disponibles.

#### **c) Riesgo de liquidez:**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la Gerencia de Proyectos de los diferentes trabajos en ejecución; para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía y sus proyectos.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los valores de los activos y pasivos financieros que se encuentran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, son equivalentes al valor razonable a esa fecha.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	8,535,401	1,562,632	2,709,862
Emisión de obligaciones	6,500,000	-	-
Cuentas por pagar proveedores	356,635	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,549,439	385,714	-
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	3,915,532	382,911	492,687
Cuentas por pagar proveedores	268,655	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,314,494	438,000	723,192

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones financieras	10,270,521	3,885,894
Emisión de obligaciones	6,415,416	-
Cuentas por pagar proveedores	356,635	268,655
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1,862,798	4,300,454
	<u>18,905,370</u>	<u>8,455,003</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,827,778)</u>	<u>(377,993)</u>
Deuda neta	<u>16,077,592</u>	<u>8,077,010</u>
Total patrimonio neto	<u>13,052,520</u>	<u>8,317,572</u>
Capital total	<u>29,130,112</u>	<u>16,394,582</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<u><b>65%</b></u>	<u><b>52%</b></u>

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,827,778</u>	-	<u>377,993</u>	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	<u>5,846,273</u>	-	<u>3,607,168</u>	-
<b>Activos financieros disponibles para la venta</b>				
Inversiones en títulos fiduciarios	<u>650,000</u>	-	<u>610,000</u>	-
<b>Activos financieros mantenidas hasta su vencimiento</b>				
Inversiones en certificado de depósitos	<u>600,600</u>	-	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<u><b>9,924,651</b></u>	<u>-</u>	<u><b>4,595,161</b></u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones financieras	6,912,136	3,358,385	2,639,533	1,246,361
Emisión de obligaciones	6,415,416	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	356,635	-	268,655	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>1,501,202</u>	<u>361,596</u>	<u>3,577,262</u>	<u>723,192</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u><b>15,185,389</b></u>	<u><b>3,719,981</b></u>	<u><b>6,485,450</b></u>	<u><b>1,969,553</b></u>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y debido a que los préstamos con instituciones financieras devengan intereses utilizando tasas de mercado.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Efectivo y equivalente de efectivo

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	1,850	2,850
Bancos	818,501	375,143
Inversiones temporales (1)	<u>2,007,427</u>	-
	<u><b>2,827,778</b></u>	<u><b>377,993</b></u>

- (1) Corresponden a certificados de depósitos en el Banco Internacional con vencimiento menor a 31 días a una tasa de interés anual de 4.4%.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento

Inversiones temporales (2)	<u>600,600</u>	<u>-</u>
	<u>600,600</u>	<u>-</u>

- (2) Corresponden a depósitos a plazo mantenidos en el Banco General Rumiñahui con vencimiento hasta marzo en del 2015 y genera un interés del 5.55% anual.

**7. INVERSIONES EN TÍTULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversión en títulos negociables GMHotel	390,000	390,000
Inversión en títulos negociables Hotel Ciudad del Río	<u>260,000</u>	<u>220,000</u>
	<u>650,000</u>	<u>610,000</u>

Al 31 de diciembre del 2014, representa principalmente 130 títulos – VTP’S “Valores de Titularización y Participación”- del Fideicomiso GM Hotel y Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio, el valor nominal de estas inversiones es de US\$5,000 los cuales fueron cedidos en calidad de remanentes fiduciarios. Estas inversiones se reconocen inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente se actualiza a su valor razonable y sus efectos se registran en el patrimonio. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía no actualizó el valor razonable de estas inversiones, por considerar que su efecto no es significativo.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Terrenos</u>		
"Piedra Larga"	478,959	478,959
"Urbanización Ciudad Sol"	560,838	-
	<u>1,039,797</u>	<u>478,959</u>
<u>Inmuebles</u>		
"Bellini"	1,347,954	-
"Plaza del Sol"	580,586	-
"Galeria del Sol"	320,154	-
"The Point"	563,726	-
	<u>2,812,420</u>	<u>-</u>
	<u>3,852,217</u>	<u>-</u>
Movimiento:		
Al 1 de enero	478,959	-
Restituciones (1)	1,464,466	478,959
Reclasificaciones (2)	1,908,792	-
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>3,852,217</u>	<u>478,959</u>

- (1) Corresponden a las restituciones de los bienes inmuebles remanentes de los fideicomisos que ya concluyeron su etapa de construcción y desarrollo. Véase Nota 12 (2).
- (2) Corresponde a US\$1,347,954 reclasificados del rubro derechos fiduciarios correspondientes al valor de los bienes inmuebles del proyecto Bellini, que al 31 de diciembre del 2014 su construcción estaba fundamentalmente concluida (véase además Nota 12), y US\$560,838 reclasificados de propiedades de inversión por bienes restituidos y que están listos para su venta (véase Nota 11).

**9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos a proveedores	50,472	39,864
Empleados y funcionarios	74,595	72,816
Otros (1)	386,803	366,450
	<u>511,870</u>	<u>479,130</u>

- (1) Comprende principalmente a montos entregados para el desarrollo de futuros proyectos, que van a ser concretados en el 2015.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**10. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehiculos</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2013</b>						
Costo	1,829,148	541,585	230,538	233,687	24,245	2,859,203
Depreciación acumulada	(103,057)	(49,131)	(67,494)	(193,613)	(805)	(414,100)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	<u>1,726,091</u>	<u>492,454</u>	<u>163,044</u>	<u>40,074</u>	<u>23,440</u>	<u>2,445,103</u>
<b>Movimientos 2013</b>						
Adiciones	-	-	1,564	10,576	33,027	45,167
Bajas/ventas, costo	(34,500)	-	-	(740)	-	(35,240)
Depreciación	(37,047)	(52,893)	(21,290)	(22,638)	(10,885)	(144,753)
Depreciación (bajas)	1,092	-	-	-	-	1,092
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>1,655,636</u>	<u>439,561</u>	<u>143,318</u>	<u>27,272</u>	<u>45,582</u>	<u>2,311,369</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>						
Costo	1,794,648	541,585	232,102	243,523	57,272	2,869,130
Depreciación acumulada	(139,012)	(102,024)	(88,784)	(216,251)	(11,690)	(557,761)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>1,655,636</u>	<u>439,561</u>	<u>143,318</u>	<u>27,272</u>	<u>45,582</u>	<u>2,311,369</u>
<b>Movimientos 2014</b>						
Adiciones	108,513	-	1,065	9,287	-	118,865
Depreciación	(37,745)	(52,893)	(16,529)	(28,652)	(11,436)	(147,255)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>1,726,404</u>	<u>386,668</u>	<u>127,854</u>	<u>7,907</u>	<u>34,146</u>	<u>2,282,979</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>						
Costo	1,903,161	541,585	233,167	252,810	57,272	2,987,995
Depreciación acumulada	(176,757)	(154,917)	(105,313)	(244,903)	(23,126)	(705,016)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>1,726,404</u>	<u>386,668</u>	<u>127,854</u>	<u>7,907</u>	<u>34,146</u>	<u>2,282,979</u>

Al 31 de diciembre del 2014, existen gravámenes sobre Propiedades y equipo, los cuales se encuentran en garantía de obligaciones bancarias de corto y largo plazo. Véase Nota 13.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Terrenos</u>		
"Santa Ana"	7,001,993	4,363,117
"Urbanización Ciudad Sol"	-	560,838
"Mirasol"	489,720	-
	<u>7,491,713</u>	<u>4,923,955</u>
<u>Inmuebles</u>		
"Finca San Rafael"	77,059	77,059
"Otros"	26,590	-
	<u>103,649</u>	<u>77,059</u>
	<u>7,595,362</u>	<u>5,001,014</u>

Movimiento:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al 1 de enero	5,001,014	4,106,480
Adiciones (1)	4,090,020	2,137,766
Bajas y ventas, costos (2)	(860,821)	(1,243,232)
Reclasificaciones (3)	(634,851)	-
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>7,595,362</u>	<u>5,001,014</u>

- (1) En el 2014 corresponden principalmente: i) la adquisición de los macrolotes 018-1 y 018-2 de Puerto Santa Ana al M.I. Municipio de Guayaquil por US\$3,500,000, que junto con US\$1,500,000 anticipado en el 2013 totalizaron US\$5,000,000. En el 2013 incluye, además del anticipo de US\$1,500,000 ya mencionado, principalmente US\$560,000 por inmuebles recibidos como remanente fiduciario por el Fideicomiso Ciudad del Sol Machala.
- (2) En el 2014 las ventas corresponde a cesión de terrenos al Fideicomiso Spazio por US\$860,821, que generó una utilidad de US\$427,248. En el 2013 las ventas corresponden a cesiones de terrenos al Fideicomiso Torres Bellini y al Fideicomiso Emporium por US\$1,243,232, que generaron una utilidad de US\$614,872.
- (3) Corresponde a varios bienes inmuebles los cuales al 31 de diciembre del 2014 fueron clasificados como inventarios. Véase Nota 8.

Al 31 de diciembre del 2014, existen gravámenes sobre Propiedades de inversión, las cuales se encuentran en garantía de obligaciones bancarias de corto y largo plazo. Véase Nota 13.

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### b) Valor razonable de terrenos

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2014 el valor razonable de los terrenos registrados en propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$9,610,000 bajo lineamientos del Nivel 2.

#### Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos se basó en los precios de venta comparables a terrenos cercanos a los de la Compañía. El dato más relevante se basa en el precio por m2 del terreno.

## 12. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso Karibao III	2,439,050	648,500
Fideicomiso Spazio	2,193,762	1,017,296
Fideicomiso Karibao II	1,670,727	421,500
Fideicomiso Emporium	1,334,396	570,529
Fideicomiso Macrolote Karibao	1,056,068	549,165
Fideicomiso Karibao I	866,529	369,000
Fideicomiso Administración Machala	126,203	615,922
Fideicomiso 100 Business Plaza	120,671	-
Fideicomiso Bosques del Sol	250,015	-
Fideicomiso Mirasol	107,577	-
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	-	730,778
Fideicomiso Galeria del Sol Machala	-	86,223
Fideicomiso Bosques del Sol	-	250,015
Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol	-	2,000
Fideicomiso Torres Bellini	-	2,000
Fideicomiso Bellini	-	3,462
Otros menores	24,800	53,612
	<u>24,800</u>	<u>53,612</u>
	<u>10,189,798</u>	<u>5,320,002</u>

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la cuenta se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al 1 de enero	5,320,002	4,607,582
Adiciones de inversiones (1)	8,171,936	3,740,232
Remanentes y restituciones (2)	(1,954,186)	(3,027,812)
Reclasificaciones (3)	(1,347,954)	-
	<u>10,189,798</u>	<u>5,320,002</u>

- (1) En el 2014 corresponde principalmente a desembolsos realizados a los proyectos que se encuentran en desarrollo: Karibao III por US\$1,790,550; Bellini I por US\$1,344,485; Karibao II por US\$1,249,227; Spazio por US\$1,177,466; Emporium por US\$764,867; Macrolote Karibao por US\$514,103; dichos desembolsos se realizan con el propósito que sean utilizados en el desarrollo de los proyectos. En el 2013 corresponde principalmente a desembolsos realizados a los nuevos proyectos del 2013 por los cuales se constituyeron los Fideicomisos Spazio, Emporium, Karibao I, Karibao II y Karibao III, dichos desembolsos se realizan con el propósito que sean utilizados en los gastos iniciales del proyecto.
- (2) Las principales restituciones del 2014 corresponden a los Fideicomisos: Plaza del Sol Machala por US\$580,586; Galería del Sol Machala por US\$320,154, The Point US\$563,726 transferidos a inventarios y Administración Machala por US\$489,720 transferidos a propiedades de inversión. (2013: corresponden a montos devueltos por los Fideicomisos Administración Ciudad del Sol y Torres Bellini).
- (3) Corresponde a la reclasificación al rubro de inventarios de los bienes del proyecto Bellini, el cual al 31 de diciembre del 2014 se encontraba sustancialmente concluida su construcción, y la liquidación económica del proyecto se firmó el 19 de enero del 2015.

### 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Institución</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Plazo en meses</u>	<u>Característica del préstamo</u>	<u>Garantías</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ML Municipalidad de Guayaquil	8.17%	84	Obligación financiera	25% garantía sobre Terrenos Puerto Santa Ana * Oficina Trade Building * Dos gruas Potain	3,863,761	471,482
Banco Internacional S.A.	7.70%-8.62%	7	Obligación financiera	* Terrenos en Manta	3,559,285	2,345,755
Banco de Machala S.A.			Obligación financiera	-	-	544,298
Banco de la Producción S.A.	7.05%-8.50%	12	Obligación financiera	* Oficina Executive Center	2,847,475	524,359
					10,270,521	3,885,894
Pasivo corriente					(6,912,136)	(2,639,533)
Pasivo no corriente					<u>3,358,385</u>	<u>1,246,361</u>

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2015	-	968,288
2016	532,543	115,864
2017	544,108	92,691
2018	558,569	69,518
2019	529,822	-
2020	573,993	-
2021	619,350	-
	<u>3,358,385</u>	<u>1,246,361</u>

**14. EMISIÓN DE OBLIGACIONES**

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<u>2014</u>
Nuevas emisiones (1)	6,356,897
Costos financieros devengados	<u>58,519</u>
Saldo al final del año	<u>6,415,416</u>

- (1) Corresponde a la primera colocación de papel comercial cero cupón por un valor nominal de US\$6,500,000 emitida con garantía general y cuyo plazo es de hasta 180 días. Este papel fue colocado al 98% de su valor nominal. Estos descuentos hacen parte del costo efectivo de la operación y son reconocidos en el resultado integral durante el período de vencimiento de la colocación.

Los principales resguardos de estas emisiones a favor de los inversionistas, son los siguientes: i) mantener una relación entre los pasivos bancarios a largo plazo sobre el patrimonio no mayor de 3 a 1; ii) no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y iii) mantener la relación de activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación acorde a lo estipulado por el Consejo Nacional de Valores. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía ha cumplido con estos resguardos.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**15. BENEFICIOS SOCIALES**

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<b><u>2014</u></b>				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales	79,865	956,200	(989,921)	46,144
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>385,218</u>	<u>983,873</u>	<u>(385,218)</u>	<u>983,873</u>
	<u>465,083</u>	<u>1,940,073</u>	<u>(1,375,139)</u>	<u>1,030,017</u>
<b><u>2013</u></b>				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales	85,642	567,065	(572,842)	79,865
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>178,277</u>	<u>385,218</u>	<u>(178,277)</u>	<u>385,218</u>
	<u>263,919</u>	<u>952,283</u>	<u>(751,119)</u>	<u>465,083</u>

**16. PROVISIONES POR PAGAR**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comisión a vendedores (1)	162,867	137,505
Bono por cumplimiento	203,372	88,240
Otras provisiones (2)	<u>143,203</u>	<u>123,339</u>
	<u>509,442</u>	<u>349,084</u>

(1) Corresponde a provisiones por ventas de los inmuebles de los Fideicomisos a los cuales la Compañía les realiza la gestión de comercialización, estos son cancelados en el corto plazo.

(2) Corresponde principalmente a provisiones varias por los servicios y facturas pendientes de pago.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**a) Situación fiscal -**

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta el 2014. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2011 al 2014 están abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**b) Precios de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6,000,000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de transferencias. Se incluye como partes relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el estudio de precio de transferencia se encuentra en desarrollo; sin embargo la Administración de la Compañía considera que debido a que las transacciones del 2015 son similares a las del año 2014 y que los resultados del estudio del año anterior no arrojaron ajustes, no prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos.

**c) Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente -**

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	6,559,155	2,568,120
15% de participación laboral	<u>(983,873)</u>	<u>(385,218)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,575,282	2,182,902
Menos - Beneficio por discapacitados		
Más - Gastos no deducibles	1,046,853	336,837
Menos - Ingresos exentos (dividendos) (1)	<u>(5,377,706)</u>	<u>(1,705,117)</u>
Base imponible	1,244,429	814,622
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado - corriente	273,774	179,292
Menos - Retenciones en la fuente de clientes	<u>(152,896)</u>	<u>(118,588)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>120,878</u></u>	<u><u>60,704</u></u>

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corresponde principalmente a los Ingresos por remanentes fiduciarios originados por el cierre del Fideicomiso Bienes del Río, Fideicomiso Garantía Pronobis Machala, Fideicomiso The Point, Fideicomiso Galería del Sol Machala, Fideicomiso Plaza del Sol.

#### d) Impuestos por recuperar y pagar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Impuestos por recuperar</b>		
Iva pagado en compras locales	<u>28,162</u>	<u>26,576</u>
<b>Impuestos por pagar</b>		
Que se realizarán dentro de 12 meses		
Iva en ventas	82,131	171,282
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	21,818	56,280
Retenciones en la fuente de Iva	<u>21,505</u>	<u>36,542</u>
	<u>125,454</u>	<u>264,104</u>

#### e) Otros asuntos - Reformas tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando los efectos que tendrán dichas reformas y considera que el impacto no será significativo.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**18. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO**

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	Jubilación		Desahucio	
	2014	2013	2014	2013
A 1 de enero	93,822	118,315	55,341	30,892
Costo por servicios corrientes	44,178	-	9,835	-
Costo por intereses	13,233	-	3,800	-
Pérdidas/(ganancias) actuariales (2)	(77,076)	-	(25,099)	-
Costo por servicios pasados (1)	97,007	-	-	-
Liquidaciones	-	-	-	(44)
Reclasificaciones	-	(24,493)	-	24,493
	<u>171,164</u>	<u>93,822</u>	<u>43,877</u>	<u>55,341</u>

- (1) Corresponde a la provisión de años anteriores la cual se registró en el 2014 con cargo a resultados acumulados.
- (2) Corresponde a ganancias actuariales que deben ser registradas en otros resultados integrales, pero que se registraron en resultados del año por no ser significativos.

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	2014	2013	2014	2013
Costo por servicios corrientes	44,715	-	9,835	-
Costo por intereses	13,233	-	3,800	-
Ganancias actuariales	(77,076)	-	(25,099)	-
	<u>(19,128)</u>	<u>-</u>	<u>(11,464)</u>	<u>-</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tasa de descuento	6.54%	7.00%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	11.80%	8.90%
Vida laboral promedio remanente	8.1	7.9
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TMISS 2002	TMISS 2002

- (1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 19. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 comprende 5,350,000 (2013: 1,350,000) acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

Al 31 de diciembre del 2014, los accionistas de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. son:

Nombre	Nacionalidad	Acciones	%
Beauport S.A. (1)	Ecuatoriana	5,349,998	100%
Vindelcorp S.A.	Ecuatoriana	2	0%
		<u>5,350,000</u>	<u>100%</u>

- (1) En agosto del 2013, el principal accionista de la Compañía Duncan Business Inc., con jurisdicción en Panamá y con un total de 1,349,999 acciones, realizó la transferencia de sus acciones a su compañía relacionada Beauport S.A. de nacionalidad ecuatoriana; dicha transacción fue notificada a la Superintendencia de Compañías en agosto 27 del 2013 mediante trámite N.46704.

#### 20. GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2014			2013		
	Gastos de administración	Gastos de ventas	Total	Gastos de administración	Gastos de ventas	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	2,990,231	-	2,990,231	2,647,825	-	2,647,825
Bonificaciones y comisiones	-	521,314	521,314	-	227,085	227,085
Honorarios	1,219,293	-	1,219,293	1,037,697	-	1,037,697
Depreciaciones (Nota 9)	147,255	-	147,255	144,753	-	144,753
Participación de trabajadores en las utilidades (Nota 17)	983,873	-	983,873	385,218	-	385,218
Servicios básicos	78,650	-	78,650	104,430	-	104,430
Arriendo	95,530	-	95,530	86,528	-	86,528
Amortizaciones	5,847	-	5,847	3,611	-	3,611
Gastos de viaje	61,887	-	61,887	49,626	-	49,626
Impuestos y contribuciones	59,736	-	59,736	83,371	-	83,371
Jubilación patronal y desahucio	(30,592)	-	(30,592)	-	-	-
Indemnizaciones	494,951	-	494,951	-	-	-
Infraestructura tecnológica	251,103	-	251,103	193,686	-	193,686
Mantenimientos y reparaciones	99,624	-	99,624	73,727	-	73,727
Promoción y publicidad	32,731	-	32,731	54,050	-	54,050
Capacitaciones	11,988	-	11,988	46,406	-	46,406
Seguros	62,843	-	62,843	82,581	-	82,581
Suministros de oficina y limpieza	16,655	-	16,655	24,478	-	24,478
Otros gastos	412,284	-	412,284	258,124	-	258,124
	<u>6,993,889</u>	<u>521,314</u>	<u>7,515,203</u>	<u>5,276,111</u>	<u>227,085</u>	<u>5,503,196</u>

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Los otros ingresos y egresos se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por elaboración de minutas	153,802	143,304
Ingresos trámites compra - venta	167,490	105,357
Concesión espacio publicitario	99,996	99,996
Alquiler de maquinarias	185,976	171,000
Otros ingresos / egresos varios	<u>(123,178)</u>	<u>(112,896)</u>
	<u>484,086</u>	<u>406,761</u>

**21. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Intereses ganados	<u>32,795</u>	<u>34,240</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses por préstamos con entidades financieras	554,055	252,832
Intereses por préstamos con otras instituciones	<u>400,420</u>	<u>195,283</u>
	<u>954,475</u>	<u>448,115</u>

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Conprogra S.A. (1)	2,565,848	-
Fideicom iso Spazio (2)	1,288,069	64,159
Hausler S.A. (3)	766,472	61,821
Proespacios S.A.	208,567	59,996
Fideicom iso Mercantil Ofistore	167,659	43,206
Fideicom iso Mercantil Parqueo Plaza	444,534	373,016
Bbsolucorp S.A.	102,564	102,564
Fideicom iso 100 Business Plaza	84,173	-
Mascardi S. A.	64,929	-
Fideicom iso Macrolote Karibao	25,385	47,403
Fideicom iso Bosques del Sol Machala	5,176	645,149
Fideicom iso Karibao II	1,176	37,452
Fideicom iso Em porium	-	862,492
Gev inplacorp S.A.	-	737,945
Fideicom iso Galeria del Sol Machala	-	299,782
Fideicom iso Karibao III	-	64,382
Cosm ocenter S.A.	-	52,564
Fideicom iso Bienes del Rio	-	33,119
Fideicom iso The Point	-	19,360
Fideicom iso Mercantil Suite Plaza	-	16,745
Fideicom iso Torres Bellini	-	2,455
Otros	121,722	83,558
	<u>5,846,273</u>	<u>3,607,168</u>

Al 31 de diciembre del 2014:

- (1) Corresponde principalmente a fondos entregados en calidad de préstamos para el desarrollo del proyecto (Hotel Gran Cóndor), el mismo que no genera intereses y será liquidado en menos de un año.
- (2) Comprende principalmente a valores pendientes de cobro por la transferencia de dominio del terreno donde se construye el proyecto, no generan intereses y serán cobrados al corto plazo.
- (3) Comprende principalmente a valores pendientes de cobro, como préstamo concedido, el mismo que será liquidado en el corto plazo, con un 5% de interés.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Cuentas por pagar corrientes</b>		
Beauport S.A. (1)	777,685	1,821,728
Fincas San Rafael (2)	551,158	551,158
Braslav S.A.	97,956	-
Fideicomiso Torres Bellini	20,350	145,750
Fideicomiso Bellini	-	697,094
Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	-	222,646
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	-	61,275
Otras	54,053	77,611
	<u>1,501,202</u>	<u>3,577,262</u>
 <b>Cuentas por pagar largo plazo:</b>		
Beauport S.A. (1)	<u>361,596</u>	<u>723,192</u>

Al 31 de diciembre del 2014, cuentas por pagar con compañías relacionadas incluye principalmente:

- (1) Corresponde principalmente a saldos por pagar a Beauport S.A. por concepto de fondos entregados a la Compañía en calidad de préstamos para compra de terrenos, los cuales vencen hasta noviembre del 2016 y generan una tasa de interés anual del 6.67%. Además incluye US\$411,630 de dividendos declarados pendientes de pago.
- (2) Corresponde a deuda adquirida por transferencia de dominio de tres lotes de terrenos que no genera intereses y será pagada en el corto plazo.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ingresos por Servicios:</b>		
Fideicomiso Karibao III	1,788,257	498,766
Fideicomiso Karibao II	1,215,438	322,425
Conprogra S.A.	982,168	-
Fideicomiso Karibao I	950,029	348,449
Fideicomiso Spazio	456,566	894,942
Fideicomiso Torres Bellini	278,083	1,414,527
Fideicomiso Emporium	217,819	828,786
Fideicomiso Bosques del Sol Machala	144,466	-
Fideicomiso Bienes del Río	110,000	-
Fideicomiso 100 Business Plaza	102,831	-
Mascardi S.A.	100,000	-
Fideicomiso Bellini	85,420	799,815
Fideicomiso Mirasol	81,924	-
Fideicomiso Torre Médica II	11,124	265,513
Total	<u>6,524,125</u>	<u>5,373,223</u>
<b>Remanentes Fiduciarios:</b>		
Fideicomiso The Point	4,443,514	-
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	676,511	-
Fideicomiso Galería del Sol	248,643	-
Fideicomiso Bienes del Río	9,038	-
Fideicomiso Ciudad del Sol Machala	-	1,705,117
Total	<u>5,377,706</u>	<u>1,705,117</u>
<b>Utilidad en venta en propiedades de inversión:</b>		
Fideicomiso Torre Médica II	1,199,000	-
Fideicomiso Spazio	427,248	-
Fideicomiso Torre Bellini	-	365,165
Fideicomiso Emporium	-	249,707
Total	<u>1,626,248</u>	<u>614,872</u>

**23. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

La Compañía reporta información por segmentos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos operativos”. Dicha norma establece estándares para el reporte de información por segmentos en los estados financieros así como también revelaciones sobre productos y servicios, áreas geográficas y principales clientes. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente por la alta administración para la toma de decisiones respecto de la asignación de recursos y la evaluación de los resultados. La Compañía

## PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

volúmenes de operación que se realizan a los diferentes mercados de negocio que los ha identificado como: Guayaquil, Quito, Machala y Playas. La información por segmento evaluada sobre los principales tomadores de decisión corresponde a los ingresos mensuales por rubro y que se detalla a continuación:

	<u>Gerencias de proyectos</u>	<u>Derechos fiduciarios</u>	<u>Liquidación de proyectos</u>
<b>2014</b>			
<u>Mercado de negocios</u>			
Guayaquil	1,361,843	1,626,248	4,452,552
Quito	982,168	-	-
Machala	226,390	-	925,154
Playas	3,953,724	-	-
	<u>6,524,125</u>	<u>1,626,248</u>	<u>5,377,706</u>
	<u>Gerencias de proyectos</u>	<u>Derechos fiduciarios</u>	<u>Liquidación de proyectos</u>
<b>2013</b>			
<u>Mercado de negocios</u>			
Guayaquil	3,956,578	614,872	-
Quito	-	-	-
Machala	30,135	-	1,705,117
Playas	1,386,510	-	-
	<u>5,373,223</u>	<u>614,872</u>	<u>1,705,117</u>

## 24. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos:

### **Fideicomiso Inmobiliario Ciudad del Río -**

En marzo 2 del 2009, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia de los proyectos inmuebles RiverFront I y RiverFront II, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil, con una superficie aproximada de 1,852 mts<sup>2</sup> y 1,824 mts<sup>2</sup> respectivamente. Los honorarios son los siguientes:

#### Proyecto RiverFront I

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por la Promoción, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

#### Proyecto RiverFront II

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por la Promoción, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

#### **Fideicomiso Hotel Ciudad del Río -**

En febrero 8 del 2010, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Hotel Ciudad del Río, ubicado en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil, con una superficie aproximada de 3,227 mts<sup>2</sup>. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial I, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial II - Asesoras, el 3% sobre el valor total de las ventas.
- Por la Promoción, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, correspondiente a US\$3,731,420 que incluye el valor del IVA y se reconocerá en función al avance del proyecto.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Fideicomiso Bosques del Sol – Machala -**

En noviembre 9 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto Fideicomiso Bosques del Sol, ubicado en la Ciudad de Machala. Este contrato inicia su vigencia con el desarrollo del proyecto y finaliza una vez suscrita el Acta de Entrega - Recepción definitiva del proyecto. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre los costos directos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial I, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial II – Asesoras, el 2.24% sobre el valor total de las ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5 % el cual incluye el IVA sobre el total de las ventas que corresponde a US\$146,540 e incluye el valor del IVA.

#### **Fideicomiso Bellini -**

En marzo 24 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Bellini I, ubicado en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil. La Torre I consta de un sótano de 131 parqueos, planta baja con 3 locales comerciales, 8 Ateliers y un amplio Lobby, un bar, una sala de entretenimiento, tipo cine. Los departamentos serán construidos con fachada que permitan una vista del río al 100%. La Torre Bellini tendrá un total de 144 departamentos. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Comercialización, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

La Torre II consta de un sótano de 99 parqueos, planta baja con 5 locales comerciales, y un amplio Lobby, un bar, una sala de entretenimiento, tipo cine. Los departamentos serán construidos con fachada que permitan una vista del río al 100%. La Torre Bellini II tendrá un total de 144 departamentos. Los honorarios son los siguientes:

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Proyecto Comercialización I, el 4 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia de Comercialización II Asesoras, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

#### **Fideicomiso Torres Bellini -**

En noviembre 10 del 2011, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A para la gerencia del proyecto inmobiliario Bellini III, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil.

La Torre III tendrá 15 niveles de Apartamentos que serán construidos con fachadas que permitan una vista al río de los residentes. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Proyecto Comercialización I, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción del proyecto.
- Por la Gerencia de Comercialización II Asesoras, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

La Torre IV tendrá 15 niveles de Apartamentos que serán construidos con fachadas que permitan una vista al río de los residentes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción.
- Por la Gerencia de Proyecto Comercialización I, el 4 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción del proyecto.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Por la Gerencia de Comercialización II Asesoras, el 2.2 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas. Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

#### **Fideicomiso Emporium -**

En mayo 10 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Emporium, ubicado en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 5.5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos de construcción pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$18,482 mensuales  
En el mes de noviembre del 2013 la suma de US\$135,000. A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma US\$14,321 mensuales.
- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por la Gerencia de Comercialización, el 4 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:  
Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$23,419 mensuales.  
En el mes de noviembre del 2013 la suma de US\$175,000. A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma US\$3,096 mensuales.
- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$3,503 mensuales  
En noviembre del 2013 la suma de US\$25,000  
A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma US\$2,735 mensuales.
- Por Honorarios de gestión, el 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$5,473 mensuales  
En noviembre del 2013 la suma de US\$40,000  
A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma US\$4,240 mensuales.
- Por Honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Emporium con los promitentes compradores.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Fideicomiso Spazio -**

En septiembre 13 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Edificio Spazio, ubicado en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$25,209 mensuales.

Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$69,010 mensuales.

Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$18,403 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma \$20.797 mensual.

- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por Comercialización, el 2,6 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$26,071 mensuales.

Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$80,657 mensuales.

Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$21,508 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma US\$6,809 mensuales.

- Por la Promoción, el 0.75% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$4,717 mensuales.

Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$12,913 mensuales.

Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$3,443 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma US\$3,892 mensuales.

- Por Honorarios de gestión, el 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$7,862 mensuales.

Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$21,521 mensuales.

Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$5,739 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma US\$6,486 mensuales.

- Por Honorarios de escrituración, un honorario de US\$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Spazio con los promitentes compradores.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Fideicomiso Karibao I -**

En diciembre 17 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao I, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$26,466 mensuales.

Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$20,923 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$23,248 mensuales.

- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.

- Por Comercialización, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$19,850 mensuales.

Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$15,692 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$17,436 mensuales.

- Por la Promoción, el 0.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$3,308 mensuales.

Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$2,615 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$2,906 mensuales.

- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$9,925 mensuales.

Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$7,846 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$8,718 mensuales.

- Por Fee Tecnología Karibao, el 2% el cual incluye el valor del IVA, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$62,720 mensuales.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Por Honorarios de escrituración, un honorario de US\$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao I con los promitentes compradores.

#### **Fideicomiso Karibao II -**

En diciembre 17 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao II, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$26,466 mensuales.  
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$20,923 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$23,248 mensuales.
- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por Comercialización, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$19,850 mensuales.  
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$15,692 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$17,436 mensuales.
- Por la Promoción, el 0.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$3,308 mensuales.  
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$2,615 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$2,906 mensuales.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$9,925 mensuales.  
Desde enero del 2015 hasta junio del 2016, la suma de US\$7,846 mensuales. A partir de julio del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$8,718 mensuales.
- Por Fee Tecnología Karibao, el 2% el cual incluye el valor del IVA, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$62,720 mensuales.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Desde enero 2014 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$29,120 mensuales.

- Por Honorarios de escrituración, un honorario de US\$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao II con los promitentes compradores.

#### **Fideicomiso Karibao III -**

En diciembre 17 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao II, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$52,083 mensuales.

Desde noviembre del 2014 hasta agosto del 2016, la suma de US\$31,850 mensuales. A partir de mayo del 2016 hasta abril del 2017 la suma US\$39,365 mensuales.

- Por la Publicidad, será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por Comercialización, el 3 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$39,062 mensuales.

Desde noviembre del 2014 hasta agosto del 2016, la suma de US\$23,887 mensuales. A partir de mayo del 2016 hasta abril del 2017 la suma US\$29,524 mensuales.

- Por la Promoción, el 0.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$6,510 mensuales.

Desde noviembre del 2014 hasta agosto del 2016, la suma de US\$3,981 mensuales. A partir de mayo del 2016 hasta abril del 2017 la suma US\$4,921 mensuales.

- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$19,531 mensuales

Desde noviembre del 2014 hasta abril del 2016, la suma de US\$11,944 mensuales

A partir de mayo del 2016 hasta octubre del 2016 la suma US\$14,762 mensuales

- Por Fee Tecnología Karibao, el 2% el cual incluye el valor del IVA, pagaderos de la siguiente forma:

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$123,426 mensuales  
Desde enero 2014 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$57,305 mensuales

- Por Honorarios de escrituración, un honorario de US\$1.000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao II con los promitentes compradores.

#### **Fideicomiso 100 Business Plaza -**

En noviembre 28 del 2014, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario 100 Business Plaza, ubicado en la ciudad de Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

- Por gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$9,230 mensuales.

El saldo de los honorarios se cancelará a partir del mes siguiente de haberse decretado el punto de equilibrio, en 20 cuotas iguales.

- Por comercialización, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero de la siguiente forma:

Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$35,691 mensuales.

El saldo de los honorarios se cancelará a partir del mes siguiente de haberse decretado el punto de equilibrio, en 20 cuotas iguales.

- Por promoción, el 0.75% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero de la siguiente forma:

Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$8,923 mensuales.

El saldo de los honorarios se cancelará a partir del mes siguiente de haberse decretado el punto de equilibrio, en 20 cuotas iguales.

- Por gestión, el 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$3,742 mensuales.

El saldo de los honorarios se cancelará a partir del mes siguiente de haberse decretado el punto de equilibrio, en 20 cuotas iguales.

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Fideicomiso Mirasol -**

En noviembre 28 del 2014, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Mirasol, ubicado en la ciudad de Machala. Los honorarios son los siguientes:

- Por gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto, pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en cuotas iguales.
- Por comercialización, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en cuotas iguales.
- Por promoción, el 1.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en cuotas iguales.
- Por gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en cuotas iguales.

#### **25. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.