

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. fue constituida el 7 de abril de 1997 con el nombre de Dismagril S.A., y el 19 de agosto 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.

Para el desarrollo de su actividad principal la Compañía constituye Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2019, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. son los Fideicomisos: Karibao I, Karibao II, Karibao III, Inmobiliario Karibao (antes Macrolote), 100 Business Plaza, Santana Lofts, Parques Ciudad del Río, Soho y Sotonovo Uno. La Compañía ha suscrito contratos de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, Notas 24 y 26.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S.A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A., entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

Emisión de obligaciones -

En los años 2019 y 2018, la Compañía emitió obligaciones (papel comercial y obligaciones) a través del mercado de valores, manteniendo al 31 de diciembre del 2019 US\$20,385,980 (2018: US\$16,634,573) de valores por pagar. Ver Nota 15.

A efectos de estas emisiones, la Compañía tuvo que someterse a calificaciones por parte de una empresa calificadora de riesgos, obteniendo al 31 de diciembre del 2019 una calificación de "AAA".

Situación económica del país

En el año 2019, el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han ocasionado efectos significativos en sus operaciones.

Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía, de fecha 28 de febrero del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Constitución de fideicomisos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha constituido los siguientes fideicomisos:

	Naturaleza del fideicomiso	Fecha de inicio de construcción	Fecha de conclusión estimada	Grado de avance al 31 de diciembre del 2019	Grado de avance al 31 de diciembre del 2018
Karibao I	inmobiliario	No iniciado	No iniciado	n/a	n/a
Karibao II	inmobiliario	Abril del 2018	Abril del 2020	76%	23%
Karibao III	inmobiliario	No iniciado	No iniciado	n/a	n/a
Inmobiliario Karibao 100 Business Plaza	inmobiliario	Febrero del 2017	Septiembre del 2019	100%	75%
Santana Lofts	inmobiliario	Junio del 2018	Junio del 2020	65%	26%
Fideicomiso Parqueo Ciudad del Río	inmobiliario	Octubre del 2017	14 de enero del 2020	92%	50%
Fideicomiso Sotonovo Uno	inmobiliario	Diciembre del 2018	Julio del 2020	28%	0%
Fideicomiso Soho	inmobiliario	No iniciado	No iniciado	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 2019:

a) 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 I", "Karibao II" y "Karibao III", cuyos objetos son el desarrollo de proyectos inmobiliarios de tres edificios que comprenden la construcción de departamentos y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Ciudad de Vacaciones en el cantón Playas. Dichos proyectos se engloban dentro del Fideicomiso Inmobiliario Karibao (antes Macrolote Karibao), propietario de los terrenos donde se desarrollarán las obras de urbanización.

Hasta diciembre del 2019, el Fideicomiso Karibao II ha alcanzado su punto de equilibrio y ha comprometido en venta 64 departamentos, 79 parqueos y 7 bodegas, las cuales representan el 61% del total de las unidades inmobiliarias en el inmueble.

Los Fideicomisos Karibao I y Karibao III se encuentran en proceso de reestructuración de los proyectos inmobiliarios.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Contrato Fideicomiso Inmobiliario Karibao

El 22 de noviembre del 2016, la Compañía efectuó una reforma integral mediante escritura pública del contrato para la constitución del Fideicomiso Macrolote Karibao, a través del cual pasa a ser un fideicomiso mercantil inmobiliario cuya denominación es "Fideicomiso Inmobiliario Karibao". Este proyecto consta de la urbanización de un sector para vender lotes, que será realizado en dos etapas específicamente, etapa Karibao Playa y etapa Karibao Laguna.

La etapa Karibao Playa consta de la lotización, construcción de vías de acceso dentro de la urbanización y la construcción de la casa club y sus dotaciones mientras que la etapa Karibao Laguna se refiere a la construcción de vías de acceso perimetrales (entrada del complejo hasta la urbanización) y la laguna artificial.

Al 20 de diciembre del 2019, mediante acta de Junta del Fideicomiso se aprueba la liquidación económica de la primera fase del proyecto denominado "Karibao Playas" con un costo de US\$10,573,333, correspondiente a 78 lotes de terrenos. Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso registró la venta de 4 lotes de terrenos.

El grado de avance de la segunda fase del proyecto denominado "Karibao Laguna" es de 20%.

c) Contrato Fideicomiso 100 Business Plaza

El 28 de octubre del 2014, la Compañía junto con sus compañías relacionadas Anyimp S.A. y Braslav S.A. constituyeron el Fideicomiso 100 Business Plaza, cuyo objeto es el desarrollo de un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de un edificio de oficinas con bodegas y parqueaderos, ubicados en las calles Joaquín Orrantía González y Av. Juan Tanca Marengo, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso ha comprometido en venta 61 oficinas, 123 parqueos y 2 bodega que corresponde al 88% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

d) Contrato Fideicomiso Santana Lofts

El 12 de agosto del 2015, la Compañía junto con su relacionada Anyimp S.A. constituyeron el Fideicomiso Santana Lofts, cuyo objeto es el desarrollo del proyecto inmobiliario que comprende la construcción de locales comerciales, departamentos, bodegas y parqueaderos. Adicionalmente, la Compañía se obliga a vender a favor del Fideicomiso los solares de terreno sobre los cuales se llevará a cabo el proyecto.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso ha suscrito promesas de compraventa por 118 departamentos, 247 parqueos, 48 bodegas y 8 locales comerciales, los cuales representan el 62% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

e) Contrato Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río

El 20 de abril del 2018, la Compañía junto con su compañía relacionada Anyimp S.A. constituyeron el Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río, cuyo objeto es adquirir el inmueble y desarrollar el proyecto inmobiliario que consiste en un edificio de parqueos y locales comerciales ubicado en Puerto Santa Ana.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso ha comprometido en ventas 8 locales y 252 parqueos, los cuales representan el 65.97% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

f) Contrato Fideicomiso Sotonovo Uno

El 23 de julio del 2018, la Compañía junto con su compañía relacionada Granrio Sociedad Anónima Civil constituyeron el Fideicomiso Sotonovo Uno, cuyo objeto Adquirir el inmueble ubicado en el km 6 vía La Puntilla Samborondón y desarrollar el proyecto inmobiliario "Sotonovo Uno" que consiste en departamentos a elección de cliente de acuerdo a un catálogo.

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

El 27 de diciembre del 2019, mediante acta de Junta de Fideicomiso, se certifica el cumplimiento del punto de equilibrio y se aprueba el presupuesto total del proyecto con un costo de US\$34.7 millones.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso ha suscrito promesas de compraventa por 10 departamentos, 21 parqueos y 8 bodegas, los cuales representan el 41% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

g) Contrato Fideicomiso Soho

El 10 de abril del 2019, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Soho, cuyo objeto adquirir el inmueble y desarrollar el proyecto inmobiliario concebido por el Constituyente, administrando y destinando los bienes y recursos del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones impartidas en este contrato.

El proyecto inmobiliario contará con las siguientes unidades: 245 parqueos, locales comerciales, 153 oficinas y 69 departamentos.

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso se encuentra en etapa pre-operativa y no ha alcanzado el punto de equilibrio.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Punto de equilibrio

De acuerdo con los contratos de constitución de los Fideicomisos, estos deben cumplir con un punto de equilibrio para iniciar con el desarrollo del proyecto. Sin embargo, el inicio de la construcción podrá realizarse antes de haber cumplido los factores de equilibrio, siempre y cuando se lleve a cabo con recursos exclusivamente aportados por el Constituyente, bajo su cuenta y riesgo.

Fideicomiso	Certificación de punto de equilibrio	Fecha	Fecha de vencimiento para cumplir punto equilibrio
Fideicomiso Santana Loft	Si	Octubre del 2017	n/a
Fideicomiso Business Plaza	Si	Junio del 2018	n/a
Fideicomiso Karibao I	No	n/a	Noviembre del 2020
Fideicomiso Karibao II	Si	Abril del 2018	n/a
Fideicomiso Karibao III	No	n/a	Noviembre del 2020
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	Si (Fase I)	Enero del 2019	n/a
Fideicomiso Parques Ciudad del Río	Si	Diciembre del 2018	n/a
Fideicomiso Sotonovo Uno	Si	Diciembre del 2019	n/a
Fideicomiso Soho	No	n/a	Octubre del 2020

Los planes de la administración para el cumplimiento del punto de equilibrio son:

- Obtener fuentes de financiamiento externas tales como pago en bienes a los constructores y de Bancos que permitan iniciar la construcción de los proyectos. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía ha obtenido líneas de crédito aprobadas por parte de Instituciones Financieras locales; para los Fideicomisos ha convenido con la compañía constructora, pagos en bienes de estos Fideicomisos por el servicio de construcción.
- Obtener los permisos de la Municipalidad que permita iniciar la comercialización. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, las actividades financieras para obtener estos permisos presentan un avance del 100%.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros separados, excepto por la adopción de la NIIF 16.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados -

Los presentes estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2018, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los estados financieros de una entidad que posee entidades controladas se preparan sobre una base consolidada. 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.

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.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros separados 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 separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 16. Esto se revela en la nota 2.10. Las nuevas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros separados de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros separados se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2019 y 2018 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos financieros -

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.
- Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar clientes", las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" y las "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6).

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar cliente son los montos que adeudan los clientes por la venta de proyectos inmobiliarios en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar clientes cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 90 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

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.

Cuentas por cobrar a 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.

Otras cuentas por cobrar

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por cuentas por cobrar a terceros por servicios prestados y anticipos en desarrollo de proyectos. 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.

Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Deterioro de activos financieros -

Para las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

La Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.7 Pasivos financieros -

Clasificación, reconocimiento y medición -

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Obligaciones emitidas", "Cuentas por pagar proveedores", las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Obligaciones emitidas

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 no fueran significativos se registran directamente en resultados. Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros, neto en el período en que se devengan.

Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Cuentas por pagar relacionadas

Corresponden a obligaciones de pago principalmente a 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.

2.8 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 de cada inmueble concluido. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función del posible valor de venta.

2.9 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada o de aquellos 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 estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros separados.

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

	<u>Años</u>
Edificios	20 - 50
Muebles y equipos de oficina	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

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.

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.

2.10 Arrendamiento

Actividades de arrendamiento:

La Compañía mantiene los siguientes arrendamientos suscritos:

<u>Tipo de activo identificado</u>	<u>Uso del activo identificado</u>	<u>Período de arrendamiento</u>	<u>Año de terminación</u>
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Arriendo oficina	5 años	2024

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. La Compañía separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que la Compañía es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y continúen un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por la Compañía. Los activos arrendados no pueden ser usados como colaterales para fines de contratar obligaciones financieras.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Desde el 1 de enero del 2019, los arrendamientos son reconocidos como activos por derecho de uso y su correspondiente pasivo de arrendamientos a la fecha en que dicho activo se encuentra listo para ser usado por la Compañía.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los siguientes conceptos:

- Pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.
- Pagos variables que se basan en un índice o tasa, medido inicialmente usando la valoración a la fecha de inicio del contrato.
- Montos esperados a ser pagados por la Compañía por garantías residuales.
- El precio cuando se ejerce la opción de compra si la Compañía espera razonablemente ejercer dicha opción.
- Pagos de penalidades por la terminación del arrendamiento, si los términos del contrato reflejan que la Compañía ejercerán dicha opción.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para la Compañía, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental, la Compañía:

- Usa tasas contratadas recientemente por la entidad o entidades del Grupo, actualizadas por condiciones financieras surgidas desde la contratación de dicha tasa.
- Realiza ajustes específicos al arrendamiento, como, por ejemplo: plazo, país, moneda, etc.

La tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 8.95%, que corresponde a las condiciones de mercado de financiamiento con instituciones financieras locales, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

La Compañía está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado al estado de resultados integrales en el periodo del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada periodo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, comprendiendo los siguiente:

- Medición inicial del pasivo de arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado antes o en la fecha de inicio del contrato menos cualquier incentivo recibido
- Cualquier costo directo inicial, y
- Costos de restauración

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian por el periodo menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si la Compañía espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en el estado separado de resultado integral. Los arrendamientos de corto plazo poseen son aquellos con una duración de 12 meses o menos.

Pagos variables de arrendamiento

Ningún contrato de arrendamiento contiene pagos variables que se encuentren asociados a las ventas generadas.

Opciones de terminación y extensión

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento de la Compañía y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones de la Compañía. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por la Compañía y no por el arrendador.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración de la Compañía ha considerado todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se han incluido en el plazo del arrendamiento considerando que hay certeza razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

2.11 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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.

2.12 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 2019 y 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.13 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 de los desembolsos realizados.

Al 31 de diciembre del 2019, 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.

2.14 Inversiones en subsidiarias y asociadas -

Las inversiones en subsidiaria y asociadas se reconocen al costo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella.

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de la misma; es decir, poder de intervenir en las decisiones de las políticas financieras y operacionales.

La Compañía reconoce en resultados del año los dividendos procedentes de la subsidiaria y asociadas cuando surge el derecho a recibirlo.

En cada fecha de presentación de información financiera, la Compañía determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en subsidiaria y asociadas. Si este fuese el caso, la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la subsidiaria o asociadas y su importe en libros y lo registra con cargo a la cuenta de resultados.

2.15 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 del 25% (2018: 25%) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales con una participación accionaria mayor del 50% deberán utilizar una tasa de impuesto del 28% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% o 18% (2018: 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Hasta el 2018, la normativa tributaria establecía el "anticipo mínimo de impuesto a la renta", y era calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Adicionalmente, en el 2018 la normativa tributaria establecía que en caso de que el impuesto a la renta causado era menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertía en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente haya solicitado al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual pudo ser aplicable, de acuerdo con la norma que regía la devolución de ese anticipo. A partir del año 2020 se elimina la obligación de calcular y pagar anticipo mínimo de Impuesto a la Renta.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado del año 2018, el valor del anticipo mínimo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando 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 separados. 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 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 exista 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.

2.16 Beneficios a los empleados -

Beneficios corrientes: Se registran en el rubro de Beneficios a empleados del estado separado 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.
- 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

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 8.21% (2018: 7.72%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador, 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 servicio, remuneraciones, incrementos 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 son registradas en otros resultados integrales.

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

La Administración de la Compañía utiliza como tasa de descuento de estas provisiones la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador pues considera que es la tasa que mejor presenta la realidad económica y el riesgo del país, así como también se alinea con los pronunciamientos del organismo de control (Oficio No. SCVS-INMV-2018-00060421-OC)

2.17 Provisiones -

La Compañía registra provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros separados, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.18 Distribución de dividendos -

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

2.19 Reservas y resultados acumulados –

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Reserva facultativa

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

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.

2.20 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros) o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a partes relacionadas y dependiendo del plazo de negociación con terceros, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Remanentes fiduciarios

Comprenden los ingresos obtenidos por restituciones de bienes muebles e inmuebles y resultados obtenidos por los fideicomisos, cuando estos son liquidados.

Servicios de gerencia y gestión de proyectos

Son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Utilidad en venta de unidades inmobiliarias

Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere el control de la propiedad de los bienes.

Utilidad en venta de propiedades de inversión

Corresponde a la utilidad obtenida en venta de terrenos para la construcción de los nuevos proyectos. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere el control de la propiedad de los bienes.

2.21 Información financiera por segmentos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados al Directorio quienes son los responsables de tomar decisiones operativas relevantes. Dichos ejecutivos son responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales se han definido como: gerencia de proyectos, inversiones en derechos fiduciarios y liquidación de proyectos, esta información se detalla en la Nota 25.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros separados 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 SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 7 proporciona más detalle. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por Gerencia General y la Gerencia Financiera siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

Es la contingencia de que se incurra en pérdidas debido a variaciones en el precio de mercado de un activo financiero y como resultado de las posiciones que mantenga dentro y fuera del balance. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés y moneda, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercado generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, prima de riesgo de crédito, las tasas de cambio de moneda extranjera.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

i) Riesgo cambiario

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

ii) Riesgo de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

Las variaciones en las tasas de interés podrían afectar la posición financiera de la Compañía, es por esto que como política se establece principalmente la revisión periódica de las tasas de interés de los principales activos y obligaciones de la Compañía.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las cuentas por cobrar de la Compañía se componen principalmente por los Fideicomisos en los cuales la Compañía tiene participación. La exposición de la Compañía respecto a estos saldos por cobrar es monitoreada continuamente por Administración a través de la participación en las Juntas del Fideicomiso, revisión de rendición de cuentas y fiscalización de los proyectos en curso.

La Administración de la Compañía evalúa la factibilidad económica, técnica y legal previo a la constitución de un Fideicomiso al cual con posterioridad se le otorgará créditos para el financiamiento de la obra, los cuales se encuentran dentro de presupuesto contemplado por la Compañía y que es monitoreado por la Gerencia Financiera y Gerente de la Compañía de forma continua.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019 (1)</u>	<u>2018 (2)</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco General Rumiñahui S.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2019, publicados por la Superintendencia de Bancos.

(2) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2018, publicados por la Superintendencia de Bancos.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) Riesgo de liquidez:

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.

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.

<u>2019</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 3 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	3,374,834	2,173,541	277,344
Obligaciones emitidas	5,058,542	7,628,568	11,313,125
Cuentas por pagar proveedores	245,080	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,110,170	-	229,259
<u>2018</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones financieras	604,632	1,209,264	755,597
Obligaciones emitidas	3,483,750	4,548,542	11,985,449
Cuentas por pagar proveedores	164,849	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,211,403	-	1,772,414

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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	2019	2018
Obligaciones financieras	5,207,430	2,172,948
Obligaciones emitidas	20,385,980	16,634,573
Cuentas por pagar proveedores	211,801	164,849
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,372,708	2,983,817
	<u>29,177,919</u>	<u>21,956,187</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(60,633)	(334,448)
Deuda neta	<u>29,117,286</u>	<u>21,621,739</u>
Total patrimonio neto	16,833,059	15,748,452
Capital total	<u>45,950,345</u>	<u>37,370,191</u>
Ratio de apalancamiento	<u>63%</u>	<u>59%</u>

El ratio de apalancamiento se incrementa principalmente por el incremento de las obligaciones emitidas.

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:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	60,633	-	334,448	-
Cuentas por cobrar clientes	218,946	-	643,221	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	25,112,188	-	21,662,377	-
Total activos financieros	<u>25,391,767</u>	<u>-</u>	<u>22,640,046</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	3,028,655	2,178,775	472,051	1,700,897
Obligaciones emitidas	3,510,980	16,875,000	2,259,573	14,375,000
Cuentas por pagar a proveedores	211,801	-	164,849	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,143,449	229,259	1,211,403	1,772,414
Total pasivos financieros	<u>9,894,885</u>	<u>19,283,034</u>	<u>4,107,876</u>	<u>17,848,311</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 y obligaciones emitidas devengan intereses utilizando tasas de mercado.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2019	2018
Efectivo en caja	1,000	1,250
Bancos	56,389	327,890
Inversiones temporales	3,244	5,308
	<u>60,633</u>	<u>334,448</u>

7. CUENTAS POR COBRAR

	2019	2018
Cientes locales (1)	<u>218,946</u>	<u>643,221</u>

(1) A la fecha de emisión de los estados financieros separados se ha recuperado US\$24,059.

La antigüedad de los saldos es la siguiente:

	2019		2018	
	-	0%	-	0%
Por vencer	-	0%	-	0%
Vencidos:				
1 a 30 días	70,813	32%	555,458	86%
31 a 60 días	-	0%	4,497	1%
61 a 90 días	143	0%	565	1%
Más de 91 días	147,990	68%	82,701	12%
	<u>218,946</u>	<u>100%</u>	<u>643,221</u>	<u>100%</u>

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en el período de 36 meses anteriores al 31 de diciembre del 2019 y 2018, respectivamente. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias la Compañía consideró de manera prospectiva dichos ratios, incluyendo variables macroeconómicas que afectarían la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con la Compañía. Dichos ratios de pérdidas crediticias esperadas se aproximan a 0% debido al bajo índice estadístico de recuperabilidad.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Debido a que las cuentas por cobrar (30 clientes) están respaldadas con los bienes vendidos, se considera que la probabilidad de no recuperar los valores es nula y por lo tanto no se requiere constituir una provisión.

8. INVENTARIOS

Composición:

	<u># de unidades inmobiliarias</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
<u>Inmuebles</u>				
"Plaza del Sol"	3	5	122,727	287,714
"Emporium"	2	3	114,346	133,933
"Ofistore"	12	12	109,772	109,772
"Riverfront II"	1	-	108,850	-
"Bosques del Sol"	5	5	44,000	44,000
"Spazio"	2	3	23,428	125,703
"The Point"	3	3	11,374	11,374
"Dubell"	-	4	-	38,949
	<u>28</u>	<u>35</u>	<u>534,497</u>	<u>751,445</u>

Movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 1 de enero	751,445	3,815,334
Ventas (1)	(325,798)	(3,051,893)
Adiciones (2)	108,850	-
Restituciones	-	38,949
Reclasificaciones	-	(50,945)
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>534,497</u>	<u>751,445</u>

(1) Corresponden a la venta de unidades inmobiliarias a terceros.

(2) Corresponde a la compra de un departamento de 73.17 m2 en el Condominio Riverfront II, ubicado en Puerto Santa Ana.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos proyectos (1)	2,054,908	683,833
Otros	169,067	39,662
	<u>2,223,975</u>	<u>723,495</u>

(1) Corresponde anticipos desembolsados en proyectos de terceros.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	Terrenos	Edificios e instalaciones (1)	Activo por derecho de uso - instalaciones (1)	Maquinarias	Muebles, enseres y equipos de oficina	Equipos de computación	Vehículos	Otras en curso	Total
Al 1 de enero del 2018									
Costo	115,229	2,963,409	-	718,331	183,144	183,270	33,027	-	4,196,410
Depreciación acumulada	-	(342,429)	-	(339,441)	(125,306)	(176,408)	(32,476)	-	(844,984)
Valor en libros al 1 de enero del 2018	115,229	2,620,980	-	378,890	57,838	6,862	551	-	3,351,426
Movimientos 2018									
Adiciones (2)	-	180,991	-	-	2,556	21,760	-	9,000	214,307
Ventas (costo)	-	-	-	(44,980)	-	-	-	-	(44,980)
Bajas (costo)	-	-	-	(868)	(868)	-	-	-	(868)
Bajas (depreciación)	-	-	-	-	81	-	-	-	81
Ventas (depreciación)	-	-	-	21,164	-	-	-	-	21,164
Depreciación	-	(86,776)	-	(83,909)	(16,364)	(9,351)	(551)	-	(182,632)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	115,229	2,715,195	-	271,165	43,243	19,271	-	9,000	3,358,498
Al 31 de diciembre del 2018									
Costo	115,229	3,144,400	-	673,351	184,892	205,030	33,027	9,000	4,364,869
Depreciación acumulada	-	(429,205)	-	(402,186)	(141,589)	(185,759)	(33,027)	-	(1,191,766)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	115,229	2,715,195	-	271,165	43,243	19,271	-	9,000	3,173,103
Movimientos 2019									
Adiciones	-	65,902	-	-	17,326	30,752	-	-	113,979
Adopción	-	-	-	192,673	-	-	-	-	192,673
Bajas (costo)	-	-	-	-	(6,742)	(24,445)	-	(9,000)	(40,187)
Bajas (depreciación)	-	-	-	-	6,728	24,445	-	-	31,173
Depreciación	-	(95,441)	-	(19,739)	(15,394)	(11,544)	-	-	(224,437)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	115,229	2,685,656	-	188,836	45,170	38,479	-	-	3,246,304
Al 31 de diciembre del 2019									
Costo	115,229	3,210,302	192,673	673,351	195,415	211,337	33,027	-	4,631,334
Depreciación acumulada	-	(524,646)	(19,739)	(484,515)	(150,245)	(172,858)	(33,027)	-	(1,385,030)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	115,229	2,685,656	172,934	188,836	45,170	38,479	-	-	3,246,304

(1) Corresponde principalmente por registro de contratos de arrendamiento con Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol por US\$127,856, de acuerdo a la adopción de la NIIF 16. Ver Nota 16.

Al 31 de diciembre del 2019, existen gravámenes sobre propiedades y equipos, los cuales se encuentran en garantía de obligaciones bancarias de corto y largo plazo. Véase Nota 14.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	2019	2018
Terrenos		
"Samborondón"	2,400,000	-
"Urbanización Ciudad del Mar"	478,959	478,959
Otros	33,302	50,945
	<u>2,912,261</u>	<u>529,904</u>

Movimiento:

	2019	2018
Al 1 de enero	529,904	5,478,526
Adiciones (1)	2,400,000	-
Bajas y ventas, costos (2)	-	(4,999,567)
Reclasificaciones (3)	(17,643)	50,945
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>2,912,261</u>	<u>529,904</u>

- (1) En el 2019, corresponde a la compra del lote 2 por un total de 4,690.53 m2 a la Compañía Gran Río Sociedad Anónima Civil por US\$2,400,000 ubicado en Samborondón.
- (2) En el 2018 corresponde a la venta del lote 18-2 por un total de 2,335.17 m2 al Fideicomiso Parques Ciudad del Río por US\$1,634,619, que generó una utilidad de US\$521,770 y del lote 18-1 por un total de 8,155,68 m2 a la Compañía Wulfbi S.A. por US\$5,709,046 que generó una utilidad de US\$1,822,327, ambos ubicados en el Puerto Santa Ana.
- (3) En el año 2019 y 2018 representó la transferencia de bodegas desde inventarios. Ver Nota 8.

Al 31 de diciembre del 2019, existen gravámenes sobre Propiedades de inversión, las cuales se encuentran en garantía de obligaciones bancarias de corto y largo plazo. Véase Nota 14.

b) Valor razonable de terrenos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de los terrenos registrados en propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$4,636,000 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>2019</u>	<u>2018</u>
Fidelcomiso Karibao III	3,063,386	3,063,386
Fidelcomiso Karibao II	2,568,130	2,568,130
Fidelcomiso Soho	2,000,000	-
Fidelcomiso Karibao I	1,694,433	1,694,433
Fidelcomiso Parqueo Ciudad Río	1,651,000	1,651,000
Fidelcomiso Inmobiliario Karibao	1,173,099	1,173,099
Fidelcomiso Sotonovo I	500,593	130,000
Fidelcomiso 100 Business Plaza	424,929	424,929
Fidelcomiso Santana Loft	14,200	14,200
Fidelcomiso Club The Point	-	2,000
	<u>13,089,770</u>	<u>10,721,177</u>

Corresponden a aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos.

El movimiento de la cuenta se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 1 de enero	10,721,177	8,948,204
Adiciones de inversiones (1)	2,370,593	1,807,553
Remanentes y restituciones (2)	-	(34,580)
Venta de derechos fiduciarios (3)	(2,000)	-
	<u>13,089,770</u>	<u>10,721,177</u>

- (1) En el 2019 corresponde principalmente a desembolsos realizados a los proyectos que se encuentran en desarrollo: Fideicomiso Soho y Fideicomiso Sotonovo Uno, por US\$2 millones y US\$370 mil, respectivamente. En el 2018 corresponde principalmente a desembolsos realizados a los proyectos que se encuentran en desarrollo: Fideicomiso Parqueos Ciudad del Río y Fideicomiso Sotonovo Uno, por US\$1.7 millones y US\$120 mil, respectivamente. Dichos desembolsos se realizan con el propósito que sean utilizados en los gastos iniciales del proyecto.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Las principales restituciones del 2018 correspondían a los Fideicomisos:

Fideicomiso Centro De Negocios Colón	28,080
Fideicomiso Ciudad Colón	5,500
Fideicomiso La Moraleja Edificio Uno	1,000
	<u>34,580</u>

(3) Corresponde a la venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Club The Point a la Compañía Wulfbi S.A. generando una utilidad de US\$6.2 millones. Ver nota 24.

13. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Entidad	Porcentaje de participación en el capital		Valor libros		Valor patrimonial proporcional		Relación	Actividad principal
	2019	2018	2019	2018	2019	2018		
Haussler	100%	100%	180,800	180,800	(20,025)	3,658	Subsidiaria	Comercialización de productos agrícolas y pecuarios
Braštav S.A.	99.88%	99.88%	100,799	100,799	69,016	54,582	Subsidiaria	Compra, venta, Alquiler y explotación de inmuebles.
Falot S.A.	99.88%	99.88%	799	799	229,912	233,492	Subsidiaria	Compra, venta, Alquiler y explotación de inmuebles.
Realnet S.A.	50.00%	50.00%	400	400	13,947	15,666	Asociada	Compra, venta, Alquiler y explotación de inmuebles.
Unifelsa S.A.	50.00%	50.00%	400	400	(15,201)	(15,201)	Asociada	Administración de inmuebles.
Dubell S.A.	-	99.88%	-	3,799	-	41,469	Subsidiaria	Compra, venta, Alquiler y explotación de inmuebles.
Kerbut S.A.	-	99.88%	-	3,392	-	7,621	Subsidiaria	Compra, venta, Alquiler y explotación de inmuebles.
Otras			1	2	(13)	-	Asociada	Compra, venta, Alquiler y explotación de inmuebles.
			<u>283,199</u>	<u>290,391</u>	<u>277,636</u>	<u>341,287</u>		

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Institución	Tasa de interés anual	Plazo en años	2019	2018
Banco de la Producción S.A. Produbanco	8.95%	3	1,731,094	-
Banco Internacional S.A.	8.50%	5	2,761,560	2,172,948
Banco General Rumíñahui S.A.	8.95%	5	714,776	-
			5,207,430	2,172,948
Pasivo corriente			(3,028,655)	(472,051)
Pasivo no corriente			2,178,775	1,700,897

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

Años	2019	2018
2020	-	474,561
2021	1,117,894	516,588
2022	790,789	561,917
2023	270,092	147,831
	2,178,775	1,700,897

Al 31 de diciembre de 2019, estas operaciones están garantizadas con prenda industrial sobre terrenos, locales comerciales, oficinas y maquinarias por aproximadamente US\$7,024,520 (2018: US\$4,324,131), montos determinados según avalúos de peritos independientes.

15. OBLIGACIONES EMITIDAS

Composición

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Emisión de obligaciones (1)	3,510,980	16,875,000	2,259,573	14,375,000

- (1) Mediante Acta de Junta General de Accionistas del 12 de diciembre del 2016 se autorizó el programa para la primera emisión de obligación con plazo máximo de 1800 días y cupo máximo de US\$10,000,000. Mediante Acta de Junta General de Accionistas del 19 de febrero del 2018 se autorizó el programa para la segunda emisión de obligación con plazo máximo de 1800 días y cupo máximo de US\$5,000,000. Mediante Acta de Junta General de Accionistas del 1 de junio del 2018 se autorizó el programa para la tercera emisión de obligación con plazo máximo de 1800 días y cupo máximo de US\$5,000,000. Mediante Acta de Junta General de Accionistas del 19 de diciembre del 2018 se autorizó el programa para la cuarta emisión de obligación con plazo máximo de 1800 días y cupo máximo de US\$6,000,000.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el periodo de vigencia de las emisiones de obligaciones, la Compañía se compromete a mantener entre otros los siguientes resguardos principalmente:

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante mayor o igual a 0.64 a partir de la autorización de la Oferta Pública y hasta la rendición totales de los valores. La Compañía mantenía al 31 de diciembre del 2019 un índice de 2.43.
- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene una relación de 1.05.
- La Compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. Al 31 de diciembre del 2019, no existen obligaciones en mora.
- Mantener una relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre del 2019, el 80% de los activos libres de gravamen representan US\$10,018,055 millones, y no existe un exceso de las obligaciones en circulación.

Estas emisiones se encuentran garantizadas con Garantía General, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos. La cual para la Compañía es que las obligaciones en circulaciones no excedan el 80% de los activos libres de gravamen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía se encuentra en cumplimiento de estos resguardos.

16. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

Composición:

	<u>2019</u>
<u>Activos por derecho de uso</u>	
Instalaciones	172,934
<u>Pasivos de arrendamientos</u>	
Corriente	50,872
No corriente	127,143
	<u>178,015</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los montos reconocidos en el estado de resultado integral por concepto de arrendamientos son:

<u>Depreciación de los activos por derecho de uso y gastos por interés</u>	<u>2019</u>
Depreciación de Instalaciones	19,739
Gasto por interés (incluido dentro de costos financieros)	8,188

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue US\$27,927.

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS - CORRIENTES

Los movimientos de la provisión por beneficios sociales de corto plazo son los siguientes:

	Participación laboral (1)		Otros beneficios (2)		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Saldos al inicio	201,305	452,439	356,892	504,516	558,197	956,955
Incrementos	37,261	201,305	741,804	356,892	779,065	558,197
Pagos	(201,305)	(452,439)	(344,303)	(504,516)	(545,608)	(956,955)
Saldo al final	<u>37,261</u>	<u>201,305</u>	<u>754,393</u>	<u>356,892</u>	<u>791,654</u>	<u>558,197</u>

(1) Ver Nota 19.

(2) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva, entre otros.

18. BENEFICIOS A EMPLEADOS – NO CORRIENTES

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial a corto plazo	3.00%	3.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1.50%	2.30%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	18.19%	17.80%
Vida laboral promedio remanente	8.38	8.38
Antigüedad para jubilación (hombres y mujeres)	25 años	25 años

(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 SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Al 1 de enero	212,983	195,149	81,131	86,094	294,114	281,243
Costo por servicios	38,077	37,501	14,044	16,920	52,121	54,421
Costo por intereses	16,362	12,913	6,162	5,635	22,524	18,548
Pérdidas / (ganancias) actuariales (1)	(52,081)	(25,525)	10,326	6,155	(41,755)	(19,370)
Beneficios pagados	(43,477)	-	(62,583)	(33,673)	(106,060)	(33,673)
Reducciones y liquidaciones anticipadas (1)	(81,249)	(7,055)	-	-	(81,249)	(7,055)
Al 31 de diciembre	90,615	212,983	49,080	81,131	139,695	294,114

(1) Durante el 2019 y 2018 se registró en otros resultados integrales.

Los importes reconocidos en las cuentas de resultado son los siguientes:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Costo por servicios	38,077	37,501	14,044	16,920	52,121	54,421
Costo por intereses	16,362	12,913	6,162	5,635	22,524	18,548
	54,439	50,414	20,206	22,555	74,645	72,969

Los importes reconocidos en las cuentas de otros resultados integrales son los siguientes:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2017	2019	2018
Pérdidas / (ganancias) actuariales	(52,081)	(25,525)	10,326	6,155	(41,755)	(19,370)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(81,249)	(7,055)	-	-	(81,249)	(7,055)
	(133,330)	(32,580)	10,326	6,155	(123,004)	(26,425)

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera separado, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	Jubilación patronal	Desahucio
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(7,257)	(1,793)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-7%	-3%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	7,889	1,944
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	8%	4%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	8,390	2,221
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	9%	4%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(7,752)	(2,068)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-8%	-4%
Rotación		
Variación OBD (rotación + 5.00%)	(4,005)	2,451
Impacto % en el OBD (rotación + 5.00%)	-4%	5%
Variación OBD (rotación - 5.00%)	4,168	-2,342
Impacto % en el OBD (rotación - 5.00%)	4%	-4%

19. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Impuesto a la renta por pagar

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta al 31 de diciembre:

	2019	2018
Impuesto a la renta causado	-	226,024
Pago anticipo de impuesto a la renta	(188,900)	(176,128)
Menos - Créditos tributarios de años anteriores	-	(28,712)
Menos - Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(131,197)	(87,487)
Saldo crédito tributario de Impuesto a la renta (1)	<u>(320,097)</u>	<u>(66,303)</u>

(1) Incluido en el rubro de Impuestos por recuperar.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Composición del gasto

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	-	226,024
Impuesto a la renta diferido	805	65,149
	<u>805</u>	<u>291,173</u>

(c) Conciliación tributaria-contable

	2019	2018
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	248,405	1,342,033
Menos - Participación a los trabajadores	<u>(37,261)</u>	<u>(201,305)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>211,144</u>	<u>1,140,728</u>
Menos - Ingresos exentos (1)	(6,185,576)	(66,886)
Menos - Amortización de pérdidas tributarias	-	(311,012)
Más - Gastos no deducibles (2)	1,707,602	221,266
Menos - Otros menores	<u>(213,291)</u>	<u>(203,910)</u>
Base tributaria	(4,480,121)	780,186
Impuesto a la renta	-	195,047
Anticipo de impuesto a la renta	188,900	226,024
Impuesto a la renta definitivo	<u>-</u>	<u>226,024</u>

(1) En el 2019, corresponde a la utilidad en venta de derechos fiduciarios del Fideicomiso Club The Point. En el 2018 correspondía principalmente a la restitución de remantes fiduciarios de los fideicomisos Centro de Negocios Colón y Ciudad Colón.

(2) Corresponden principalmente a pagos por impuestos de US\$618,250 por venta de derechos fiduciarios, costos y gastos no sustentados con comprobantes de venta válidos por US\$273,044 (2018: US\$144,097) y provisión de jubilación y desahucio por US\$62,426 (2018: US\$50,414).

(d) Impuesto a la renta diferido

	Pérdidas tributarias	Bonificaciones personal	Jubilación patronal	Total
Saldo al 1 de enero del 2018	41,291	36,462	-	77,753
Movimientos por impuestos diferidos	<u>(41,291)</u>	<u>(36,462)</u>	12,604	<u>(65,149)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	-	-	12,604	12,604
Movimientos por impuestos diferidos	-	-	805	805
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,409</u>	<u>13,409</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2016 al 2019, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

(f) 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 Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (anexo e informe o US\$3,000,000 solo presentar anexo).

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del año 2020 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 separados, la Compañía presenta un importe acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior que no superan los importes acumulados antes mencionados.

(g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que el impuesto a la contribución única y temporal es un impacto al flujo de la operación debido que es un impuesto que no da a lugar a ser compensado con ningún tributo.

20. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	158,556	16,689
Crédito tributario de Impuesto a la Renta (Ver Nota 19 (a))	320,097	66,303
	<u>478,653</u>	<u>82,992</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto al Valor Agregado	162,630	126,539
Retenciones de Impuesto a la Renta	635,187	18,253
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	15,912	20,580
	<u>813,729</u>	<u>165,372</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

21. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y de 2018 comprende 5,350,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

Al 31 de diciembre del 2019, los accionistas de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. son:

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

22. GASTOS POR NATURALEZA

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

2019	Gastos administrativos	Gastos de venta	Total
Sueldos y beneficios a empleados	1,650,820	801,193	2,452,013
Honorarios	1,018,878	-	1,018,878
Impuestos y contribuciones	828,286	-	828,286
Fondo de calidad	541,357	-	541,357
Gastos en proyectos de liquidación	504,804	-	504,804
Servicios básicos, alícuotas y expensas	219,869	-	219,869
Infraestructura tecnológica y licencias	227,259	-	227,259
Indemnizaciones	210,037	398,488	608,525
Depreciación	224,437	-	224,437
Promesas de compra venta	88,132	-	88,132
Promoción y publicidad	85,624	-	85,624
Mantenimientos y reparaciones	62,634	-	62,634
Seguros	25,464	10,682	36,146
Otros gastos	466,430	45,179	511,609
	<u>6,154,031</u>	<u>1,255,542</u>	<u>7,409,573</u>

2018	Gastos administrativos	Gastos de venta	Total
Sueldos y beneficios a empleados	1,719,175	780,843	2,500,018
Honorarios	976,219	-	976,219
Servicios básicos, alícuotas y expensas	286,724	-	286,724
Infraestructura tecnológica y licencias	312,387	-	312,387
Depreciación	196,951	-	196,951
Impuestos y contribuciones	429,310	-	429,310
Mantenimientos y reparaciones	70,779	-	70,779
Promoción y publicidad	82,397	-	82,397
Seguros	33,038	11,520	44,558
Indemnizaciones	7,338	87,960	95,298
Otros gastos	234,677	22,245	256,922
	<u>4,348,995</u>	<u>902,568</u>	<u>5,251,563</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los otros ingresos netos son los siguientes:

	2019	2018
Otros ingresos:		
Venta de derechos fiduciarios (1)	6,185,576	-
Reembolsos (2)	943,115	616,923
Servicios de trámites de legalización	123,830	157,046
Otros ingresos	389,648	700,964
	<u>7,642,169</u>	<u>1,474,933</u>
Otros egresos:		
Gastos reembolsos (3)	(943,115)	(616,923)
Pérdida en acciones	-	(170,800)
Otros gastos	(31,588)	(214,803)
	<u>(974,703)</u>	<u>(1,002,526)</u>
	<u>6,667,466</u>	<u>472,407</u>

- (1) Corresponde a la utilidad en venta de derechos fiduciarios del Fideicomiso Club The Point a la Compañía Wulfbi S.A. Ver Nota 24.
- (2) Corresponde a la facturación efectuada por Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por reembolsos de gastos incurridos por fideicomisos.
- (3) Corresponden a los pagos efectuados a nombre de los fideicomisos por concepto de gastos incurridos en el giro de sus operaciones.

23. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	2019	2018
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	775,508	688,832
Gastos financieros:		
Obligaciones financieras	363,328	303,056
Obligaciones emitidas	1,635,968	1,099,481
Gasto financiero por arrendamientos	8,188	-
	<u>2,007,484</u>	<u>1,402,537</u>

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 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:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Cuentas por cobrar:

	2019	2018
Wulfi S.A. (1)	8,377,910	5,709,046
Fideicomiso Santana Lofts (2)	5,322,165	5,544,540
Fideicomiso Inmobiliario Karibao (3)	4,636,069	4,321,124
Fideicomiso Sotonovo Uno	2,226,029	1,135,454
Gevinplacorp S.A.	1,278,765	1,278,454
Fideicomiso Soho	910,422	-
Fideicomiso Karibao I	873,560	802,198
Fideicomiso Club The Point	431,676	199,826
Fideicomiso Karibao III	360,492	327,794
Hausler S.A.	326,868	298,842
Beauport S.A.	188,407	188,407
Mascardi S. A.	64,615	64,615
Gran Río Sociedad Anónima Civil	87,220	-
Fideicomiso Karibao II	5,207	1,226,333
Fideicomiso Parqueo Ciudad Del Río	1,571	516,631
Fideicomiso 100 Business Plaza	8,400	9,269
Otros menores	10,812	39,844
	<u>25,112,188</u>	<u>21,662,377</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro por la venta derechos fiduciarios y ventas de terrenos por US\$6.1 y US\$2.2 millones y el 2018, respectivamente, los cuales tiene fecha de vencimiento de 1 año y 3 años.
- (2) Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro por la venta de terrenos por US\$2.8 millones y préstamos otorgados al Fideicomiso para capital de trabajo con tasa de interés que oscilan entre el 7.69% y el 8.04%, los cuales tienen fecha de vencimiento de 365 días.
- (3) Corresponde principalmente a préstamos otorgados al Fideicomiso para capital de trabajo con tasa de interés que oscilan entre el 7.69% y el 8.04%, los cuales tienen fecha de vencimiento de 365 días. Adicionalmente, incluye pagos en bienes inmuebles entregados a Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda. por US\$1.2 millones en nombre del Fideicomiso Inmobiliario Karibao de acuerdo con el segundo adendum al acuerdo marco para la construcción del complejo urbanístico "Karibao" suscrito entre la Compañía y Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda. en octubre del 2017.

Cuentas por pagar:

	2019	2018
Corriente		
Duncan Business (4)	1,048,014	517,684
Gran Río Sociedad Anónima Civil (5)	1,933,197	-
Beauport S.A.	28,760	-
Anyimp S.A.	65,239	-
Falot S.A.	24,880	25,107
Tecnobis S.A.	22,497	-
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	10,781	-
Finca San Rafael	-	551,158
Braslav S.A.	-	65,831
Dubell S.A.	-	34,795
Otras	10,081	16,828
	<u>3,143,449</u>	<u>1,211,403</u>
No corriente		
Beauport S.A.	193,490	1,736,646
Duncan Business (4)	35,769	35,768
	<u>229,259</u>	<u>1,772,414</u>
	<u>3,372,708</u>	<u>2,983,817</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (4) Corresponde principalmente a valores pendientes de pago por la compra de inmuebles como propiedades y equipos e inventarios. En el 2019 se registro de una cesión de derecho de cobro de US\$551 mil aproximadamente que se mantenía con Fincas San Rafael a favor de su nuevo acreedor Duncan Business.
- (5) Corresponde principalmente a valores pendientes de pago por la compra de un lote de terreno en Samborombón a Gran Río Sociedad Anónima Civil.

	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por Servicios:			
Fideicomiso Sotonovo Uno	Originador	869,299	780,722
Fideicomiso Soho	Originador	334,275	-
Fideicomiso 100 Business Plaza	Originador	299,440	430,680
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobisol	Relacionada	200,000	-
Fideicomiso Karibao II	Originador	178,923	119,282
Fideicomiso Santana Lofts	Originador	162,472	761,324
Fideicomiso Parqueo Ciudad del Río	Originador	136,132	348,553
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	Originador	-	685,040
Total		2,180,541	3,125,601
Utilidad en venta de derechos fiduciarios:			
Wulfbi S.A.	Relacionada	6,185,576	-
Remanentes Fiduciarios:			
Fideicomiso Centro de Negocios Colón	Originador	-	72,319
Fideicomiso Ciudad Colón	Originador	-	(5,453)
Total		-	66,866
Utilidad en venta en propiedades de inversión:			
Fideicomiso Parqueo Ciudad del Río	Originador	-	521,770
Wulfbi S.A.	Relacionada	-	1,822,328
		-	2,344,098
Ingresos por alquiler de inmuebles:			
DPWorld Fbsorja S.A.	Relacionada	68,292	64,614
Proespacios S.A.	Relacionada	-	7,210
		68,292	71,824
Gastos:			
Asesoría técnica, Consorcio Nobis S.A.	Relacionada	375,732	360,044
Regalias licencia y uso de imagen, Inverquim S.A.	Relacionada	220,946	221,340
Infraestructura tecnológica, internet y otros, Tecnobis S.A.	Relacionada	121,986	161,077
Alquiler, alcuotas y expensas, Inmobiliaria del Sol S.A. Mobisol	Relacionada	57,468	61,855
Capacitaciones, Fundación Nobis S.A.	Relacionada	25,897	20,000
Alojamientos, Fideicomiso Hotel Ciudad del Río	Relacionada	1,648	2,965
Parqueos, Wulfbi S.A.	Relacionada	-	9,678
Alcuotas y expensas, Proespacios S.A.	Relacionada	-	6,858
		803,677	843,817
Compra de propiedades de inversión:			
Gran Río Sociedad Anónima Civil	Relacionada	2,400,000	-

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Remuneraciones personal clave de la gerencia

Personal clave de la gerencia son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía, directa o indirectamente, incluyendo cualquier director o administrador (sea o no ejecutivo) de la Compañía. De acuerdo a la normativa, se revela la información de los costos por remuneraciones de la persona clave:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios	<u>146,468</u>	<u>146,503</u>

25. 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 separados, 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 volúmenes de operación que se realizan a los diferentes mercados de negocio que los ha identificado como: Guayaquil, Samborondón, 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:

	Gerencias de proyectos	Inversiones en derechos fiduciarios	Liquidación de proyectos
<u>2019</u>			
<u>Mercado de negocios</u>			
Guayaquil	1,132,319	4,090,129	-
Samborondón	869,299	500,593	-
Playas	178,923	8,499,048	-
	<u>2,180,541</u>	<u>13,089,770</u>	<u>-</u>
	Gerencias de proyectos	Inversiones en derechos fiduciarios	Liquidación de proyectos
<u>2018</u>			
<u>Mercado de negocios</u>			
Guayaquil	1,508,568	2,092,129	66,866
Samborondón	780,722	130,000	-
Playas	836,311	8,499,048	-
	<u>3,125,601</u>	<u>10,721,177</u>	<u>66,866</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

26. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito contratos y adendums con cada uno de los fideicomisos en los cuales figura como Constituyente para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los servicios incluidos en los contratos corresponden a la gerencia de proyectos, publicidad, gerencia de comercialización, promoción, gestión, fee de tecnología y escrituración. Estos servicios son facturados mensualmente en cada de las etapas de los proyectos.

En los contratos y adendums, se estipulan las fases en las cuales se facturarán los servicios de acuerdo con la situación de cada proyecto inmobiliario.

Durante el 2019 y 2018, la Compañía ha facturado US\$2,180,541 y US\$3,125,601 por prestación de estos servicios.

Acuerdo marco -

El 7 de octubre del 2016, la Compañía suscribió un acuerdo marco con Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda., posteriormente el 24 de abril y 12 de octubre del 2017, se realizaron adendas al contrato referido. En este acuerdo, la Compañía se compromete a contratar a la misma a través de los Fideicomiso del cual es constituyente, para la realización de las siguientes obras: a) Urbanización Karibao Laguna; b) Urbanización Karibao Playas y obras complementarias y c) Edificio Santana Lofts.

El acuerdo marco establece que la forma de pago por la contratación de servicios incluye un pago en especies, mediante la entrega (canje) de inmuebles de propiedad de la Compañía o de sus Fideicomiso relacionados.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha entregado anticipos en bienes inmuebles por US\$1,218,079 millones por concepto de este contrato, los cuales corresponden a la construcción de obras complementarias del Fideicomiso Inmobiliario Karibao.

Contrato de arrendamiento de instalaciones - Centro Comercial Mall del Sol -

Con fecha 26 de abril del 2019 Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. firmó un contrato de concesión comercial del local A55 ubicado en la planta alta del Centro Comercial Mall del Sol en Guayaquil, el mismo que vence el 30 de abril del 2024. El Valor Total de Concesión (VTC) es de US\$2,977 a partir del 25 de junio del 2019 y los 1ero de junio de cada año se incrementará en un 5% este valor durante la culminación del contrato, adicionalmente, por el mes de diciembre en cada año el valor de la VTC se duplicará con relación al valor del mes inmediato anterior. Se adiciona una cuota de US\$558 mensual por servicios de administración y mantenimiento. Se entregó una garantía de US\$5,953.

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

27. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

En los primeros días del año 2020 la Compañía realizó la compra de dos lotes de terrenos de 7,137.52 m² y 14,678.35 m² respectivamente, ubicados en el cantón Samborondón por un monto de US\$12.4 millones.

ANEXOS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DEL 2019

EMISIÓN DE OBLIGACIONES

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en los prospectos de oferta pública que respaldan las emisiones de obligaciones y papel comercial, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO																										
	SI	NO	N/A																								
Emisor: Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.																											
Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.-																											
Emisión de obligaciones																											
Emisión de Obligaciones :																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Serie por clase</u></th> <th><u>Monto</u></th> <th><u>Plazo por serie (en días)</u></th> <th><u>Unidad monetaria</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Serie I - Clase C</td> <td>5,000,000</td> <td>1440</td> <td>US\$</td> </tr> <tr> <td>Serie I - Clase D</td> <td>5,000,000</td> <td>1800</td> <td>US\$</td> </tr> <tr> <td>Serie II - Clase E</td> <td>5,000,000</td> <td>1800</td> <td>US\$</td> </tr> <tr> <td>Serie III - Clase F</td> <td>5,000,000</td> <td>1800</td> <td>US\$</td> </tr> <tr> <td>Serie IV - Clase G</td> <td>6,000,000</td> <td>1800</td> <td>US\$</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Serie por clase</u>	<u>Monto</u>	<u>Plazo por serie (en días)</u>	<u>Unidad monetaria</u>	Serie I - Clase C	5,000,000	1440	US\$	Serie I - Clase D	5,000,000	1800	US\$	Serie II - Clase E	5,000,000	1800	US\$	Serie III - Clase F	5,000,000	1800	US\$	Serie IV - Clase G	6,000,000	1800	US\$			
<u>Serie por clase</u>	<u>Monto</u>	<u>Plazo por serie (en días)</u>	<u>Unidad monetaria</u>																								
Serie I - Clase C	5,000,000	1440	US\$																								
Serie I - Clase D	5,000,000	1800	US\$																								
Serie II - Clase E	5,000,000	1800	US\$																								
Serie III - Clase F	5,000,000	1800	US\$																								
Serie IV - Clase G	6,000,000	1800	US\$																								
Denominación de los títulos.-																											
La emisión de obligaciones es desmaterializada, por lo tanto no contendrá títulos valores en forma física y serán a la orden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																								

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Tasa de Interés La tasa de interés para la emisión es la siguiente: Primera Emisión de Obligaciones Clase C: Tasa de interés nominal anual promedio es 7.75%. Primera Emisión de Obligaciones Clase D: Tasa de interés nominal anual promedio es 8%. Segunda Emisión de Obligaciones Clase E: Tasa de interés nominal anual promedio es 8%. Tercera Emisión de Obligaciones Clase F: Tasa de interés nominal anual promedio es 8%. Cuarta Emisión de Obligaciones Clase G: Tasa de interés nominal anual promedio es 8.50%.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Forma de cálculo.- Los intereses a pagar en cada periodo trimestral completo, considerando la base comercial de 360 días del año, 12 meses, 30 días de cada mes.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.- Emisión de Obligaciones: El capital será pagado cada 180 días, contados a partir de transcurridos 360 días de la fecha de la emisión de la obligación. Los intereses serán pagados en cupones trimestrales hasta completar el plazo total de la clase C. El capital será pagado cada 180 días, contados a partir de transcurridos 360 días de la fecha de la emisión de la obligación. Los intereses serán pagados en cupones trimestrales hasta completar el plazo total de la clase D. El capital será pagado cada 90 días, contados a partir de transcurridos 720 días de la fecha de la emisión de la obligación. Los intereses serán pagados en cupones trimestrales hasta completar el plazo total de la clase E. El capital será pagado cada 90 días, contados a partir de transcurridos 720 días de la fecha de la emisión de la obligación. Los intereses serán pagados en cupones trimestrales hasta completar el plazo total de la clase F. El capital será pagado cada 90 días, contados a partir de transcurridos 720 días de la fecha de la emisión de la obligación. Los intereses serán pagados en cupones trimestrales hasta completar el plazo total de la clase G.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Garantías.- Las obligaciones se emiten con garantía general de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., en términos establecidos en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos. Ver Anexo 4.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Mecanismo de colocación.- Las obligaciones serán colocadas mediante oferta pública, en forma bursátil, a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país, o extrabursátil, de manera desmaterializada, mecanismos permitidos por la Ley.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Agente pagador.- El agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. El pago se efectuará mediante cheque o crédito en cuenta, a elección del obligacionista.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Rescates anticipados.- Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. no establece un sistema de rescates anticipados de las obligaciones emitidas.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Destino de los recursos a captar.- Emisión de Obligaciones: Los recursos captados se destinarán para capital de trabajo específicamente para pago a proveedores y gastos operativos de la empresa, y para reestructuración de pasivos con costos locales. Ver Anexo 2.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Representante de obligacionistas.- Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


 Ing. Juan Albán
 Gerente General


 Ing. Alejandra Mancero
 Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

EMISION DE OBLIGACIONES

Destino de los recursos según prospectos

Los recursos captados en virtud del proceso de emisión de obligaciones se destinarán a inversión en pre-operativos de nuevos proyectos requeridos en el desarrollo inmobiliario y sustitución de pasivos de la Compañía.

Colocación de los recursos según compañía:

Los recursos captados se destinaron para:

	Al 31 de diciembre del 2019 US\$
Capital de trabajo 60%	6,000,000
Sustitución de pasivos 40%	4,000,000
Primera emisión	<u>10,000,000</u>
Capital de trabajo 90%	4,500,000
Sustitución de pasivos 10%	500,000
Segunda emisión	<u>5,000,000</u>
Capital de trabajo 60%	3,000,000
Sustitución de pasivos 40%	2,000,000
Tercera emisión	<u>5,000,000</u>
Capital de trabajo 70%	4,200,000
Sustitución de pasivos 30%	1,800,000
Cuarta emisión	<u>6,000,000</u>



Ing. Juan Albán
Gerente General



Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

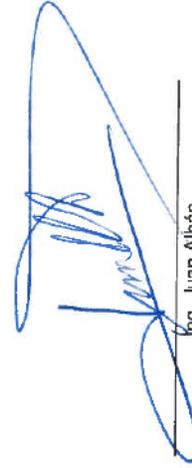
CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

EMISIÓN DE OBLIGACIONES (RESUMEN HISTÓRICO)

Tipo de papel	Montos emitidos	Monto colocado vigente según registros contables	Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados (promedio)	Interés por pagar al 31/12/2019 (1)
1ra. Emisión de Obligaciones "C"	5,000,000	3,125,000	24/3/2017	24/3/2021	24/9/2019	6	2,422
1ra. Emisión de Obligaciones "D"	5,000,000	3,500,000	24/3/2017	24/3/2022	24/9/2019	6	3,333
2da. Emisión de Obligaciones "E"	5,000,000	5,000,000	4/5/2018	4/5/2023	-	57	62,222
3ra. Emisión de Obligaciones "F"	5,000,000	5,000,000	14/8/2018	14/8/2023	-	47	51,111
4ta. Emisión de Obligaciones "G"	6,000,000	6,000,000	15/3/2019	15/3/2024	-	16	22,667

(1) Valor registrado en los rubros "Emisión de obligaciones" - dentro de los pasivos corrientes.



Ing. Juan Albán
Gerente General



Ing. Alexandra Mañero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES
31 DE DICIEMBRE DEL 2019

EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Resguardos el Artículo 11 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera:

Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, que en el caso de una compañía será la junta general de socios o accionistas, o el órgano de administración que esta delegue, deberá obligarse a:

1. Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:

- a) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (0.64), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores.
- b) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

a) Indicador de liquidez

31/12/2019

Activo corriente	28,636,707
Pasivo corriente	11,798,719
	2.43

La Compañía ha cumplido con el mencionado resguardo.

b) Activos reales

Al 31 de diciembre del 2019:

	US\$
Activos totales	48,181,650
(-) Activos gravados	(4,846,990)
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	(13,409)
(-) Cuentas por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	(10,139,857)
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	(283,199)
Total activos reales	32,898,195
Total pasivos	(31,348,591)
	1.05

La Compañía ha cumplido con el mencionado resguardo.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

La Compañía no mantiene obligaciones en mora al 31 de diciembre del 2019.

3. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación

Garantía general de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera:

"Art. 13 - Monto de emisión de obligaciones con garantía general.- El monto máximo para emisiones amparadas con garantía general no podrá exceder del ochenta por ciento del total de activos libres de todo gravamen. Para este efecto no se considerarán los activos diferidos, ni los que se encuentren en litigio, ni aquellos que sean perecibles.

Para el cálculo del porcentaje antedicho, deberá considerarse el monto no redimido de cada emisión de obligaciones en circulación; se exceptúan para el cálculo, las obligaciones en circulación con garantía específica constituida con los activos del emisor.

La relación porcentual determinada en el primer inciso, deberá mantenerse hasta la total redención de las obligaciones, respecto de las obligaciones en circulación y no redimidas."

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES
31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<u>Colateral constituido</u>	<u>US\$</u>
Total de activos	48,181,650
(-) Activos gravados	(4,846,990)
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	(13,409)
(-) Activos en litigios	-
(-) Montos de obligaciones no redimidas	(20,375,000)
(-) Cuentas por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	(10,139,857)
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	(283,199)
Total activos libres de gravamen	12,523,195
	80%
Monto máximo disponible	<u>10,018,556</u>

La Compañía ha cumplido con la mencionada garantía.



Ing. Juan Alban
Gerente General



Ing. Alexandra Mancera
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO
ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS
VINCULADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

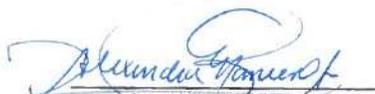
Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2019, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2019:

<u>Cuentas por cobrar:</u>	<u>2019</u>
Wulfi S.A.	8,377,910
Fideicomiso Santana Lofts	5,322,165
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	4,636,069
Fideicomiso Sotonovo Uno	2,228,029
Gevinplacorp S.A.	1,278,765
Fideicomiso Soho	910,422
Fideicomiso Karibao I	873,560
Fideicomiso Club The Point	431,676
Fideicomiso Karibao III	360,492
Hausler S.A.	326,868
Beauport S.A.	188,407
Mascardi S. A.	64,615
Gran Río Sociedad Anónima Civil	87,220
Fideicomiso Karibao II	5,207
Fideicomiso Parqueo Ciudad Del Río	1,571
Fideicomiso 100 Business Plaza	8,400
Cosmocenter S.A.	4,074
Realnet S.A.	3,386
Unifelsa S.A.	270
Otros menores	3,082
Total	<u>25,112,188</u>



Ing. Juan Albán
Gerente General



Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.

**CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO
ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS
VINCULADAS**

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

La Compañía reconoce un activo 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.

Medición inicial - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados, se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar clientes", las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" y las "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Medición posterior - 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 categorías:

1) Cuentas por cobrar a 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.



Ing. Juan Albán
Gerente General



Ing. Alexandra Mancero
Contadora General