



**PROMOTORES INMOBILIARIOS
PRONOBIS S.A. Y SUBSIDIARIAS**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. y subsidiarias

Guayaquil, 15 de julio del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. y subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros consolidados

2. La Administración de Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. y subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros consolidados no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros consolidados por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. y subsidiarias
Guayaquil, 15 de julio del 2015

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre del 2014, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre del 2014, la Compañía y subsidiarias presentan pérdidas acumuladas por US\$12,728,712 (2013: US\$11,199,786) y un déficit de capital de trabajo por US\$74,989,703 (2013: US\$50,738,519) y un exceso de pasivos sobre activos por US\$4,634,551 (2013: US\$4,656,195). En la mencionada Nota, la Administración indica que este déficit se ocasiona por la madurez de los proyectos inmobiliarios (2-4 años) y el continuo crecimiento de la cartera de proyectos de la Compañía y subsidiarias. Al 31 de diciembre del 2014, las promesas de compra-ventas firmadas ascienden a US\$123 millones, de las cuales se espera obtener un margen US\$41 millones. Los planes de la Administración se exponen en la misma Nota.

PricewaterhouseCoopers
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros. 011

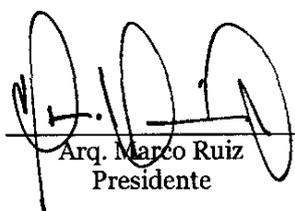
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730

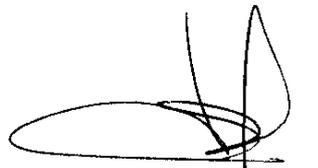
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A. Y SUBSIDIARIAS

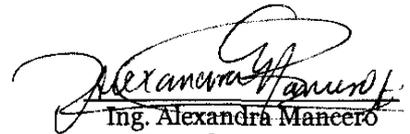
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	9,838,964	14,948,400
Otros activos financieros	7	3,058,988	3,755,763
Cuentas por cobrar comerciales		198,555	889,404
Anticipos a proveedores		3,865,138	2,844,524
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	22	4,794,066	1,594,524
Otras cuentas por cobrar		417,967	521,276
Inventarios	8	3,438,618	25,270,620
Impuestos por recuperar		106,118	37,234
Gastos pagados por anticipado		7,035	-
Otros activos		793	9,462
Total activos corrientes		<u>25,726,242</u>	<u>49,871,207</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	9	4,080,425	2,311,369
Propiedades de inversión	10	17,565,704	5,479,973
Construcciones en curso	11	65,105,417	40,273,513
Otros activos		113,586	382,986
Activos por impuestos diferidos	18	15,970	15,970
Derechos fiduciarios		661	-
Total activos no corrientes		<u>86,881,763</u>	<u>48,463,811</u>
Total activo		<u>112,608,005</u>	<u>98,335,018</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.


Arq. Marco Ruiz
Presidente


Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero

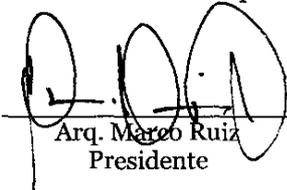

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRNOBIS" S.A. Y SUBSIDI

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal
Saldos al 1 de enero del 2013	1,350,000	2,500,000	190,522
Resolución de Junta General de Accionistas del 21 de enero del 2013 Apropiación para Reserva facultativa			
Resolución de Junta General de Accionistas del 18 de abril del 2013 Apropiación para Reserva legal Pago de dividendos sobre utilidades 2012			56,852
Resolución de Junta General de Accionistas del 1 de noviembre del 2013 Aportes para futuras capitalizaciones		1,499,870	
Liquidación de Fideicomiso Hotel Ciudad del Río Utilidad neta y resultado integral del año			
Saldos al 31 de diciembre del 2013	1,350,000	3,999,870	247,374
Resolución de Junta General de Accionistas del 22 de abril del 2014 Apropiación Reserva legal Apropiación para Reserva facultativa Pago de dividendos sobre utilidades 2013			200,361
Resolución de Junta General de Accionistas del 25 de septiembre y 28 de noviembre del 2014 Aumento de aporte para futuras capitalizaciones		850,502	
Resolución de Junta General de Accionistas del 6 de noviembre del 2014 Aumento de capital Otros cambios	4,000,000	(4,000,000)	
Utilidad neta y resultado integral del año			
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>5,350,000</u>	<u>850,372</u>	<u>447,735</u>

Las notas explicativas anexas son parte integ


Arq. Marco Ruiz
Presidente

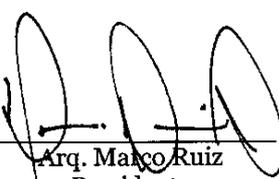

Econ. Julio
Gerente Fin

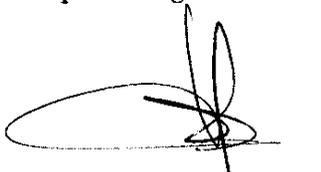
PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A. Y SUBSIDIARIAS

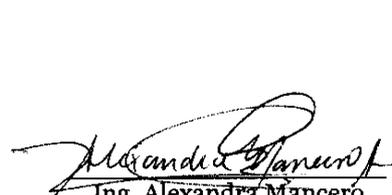
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)**

	Nota	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,737,258	12,114,364
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación	9	153,568	144,753
Amortización		-	3,611
Provisión para participación a trabajadores		983,873	385,218
Provisión para jubilación patronal y desahucio	19	65,878	-
Provisiones por pagar		<u>509,442</u>	<u>349,084</u>
Pago de impuesto a la renta		3,450,019	12,997,030
Liquidación de fideicomiso Hotel Ciudad del Río		(60,786)	(371,660)
		-	(19,147,338)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		690,849	(229,776)
Otras cuentas por cobrar		103,309	(211,127)
Anticipos a proveedores		(1,020,614)	868,542
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		(3,199,542)	(1,022,875)
Inventarios		22,945,811	37,126,702
Impuestos por recuperar		(68,884)	1,867,783
Otros activos		270,373	(85,298)
Cuentas por pagar comerciales		(2,965,926)	72,503
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		8,479,379	1,136,746
Pasivos por impuestos corrientes		(841,991)	686,024
Beneficios sociales		(418,939)	(184,054)
Provisiones por pagar		(349,084)	(55,196)
Ingresos diferidos		750,589	-
Obligaciones sociales a largo plazo		(3)	(41)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>27,764,560</u>	<u>33,447,965</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento / (disminución) en otros activos financieros		696,775	(1,997,763)
Adquisición de propiedades y equipos	9	(1,922,624)	(45,167)
Ventas de propiedades y equipos	9		34,148
Incremento neto de construcciones en curso	10	(14,060,361)	(14,396,278)
Adquisición de propiedades de inversión		(24,831,904)	(2,616,725)
Ventas de propiedades de inversión	10	860,821	1,243,232
Pago de dividendos a accionistas		(1,320,055)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(40,577,348)</u>	<u>(17,778,553)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución de anticipos de clientes		(13,380,430)	(7,775,713)
Aportes para futuras capitalizaciones		245,000	1,499,870
Incremento / (disminución) de obligaciones financieras		<u>20,838,782</u>	<u>(8,472,712)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>7,703,352</u>	<u>(14,748,555)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(5,109,436)	920,857
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>14,948,400</u>	<u>14,027,543</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>9,838,964</u>	<u>14,948,400</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.


Arq. Marco Ruiz
Presidente


Econ. Julio Cepero
Gerente Financiero


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Los estados financieros consolidados de Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. y subsidiarias (en adelante el Grupo) incluyen los estados financieros de Pronobis, y los de las siguientes compañías subsidiarias (fideicomisos):

	Participación directa	2014	2013
Fideicomisos constituidos			
Bosques del Sol	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ciudad Colón (En Liquidación)	59.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ciudad del Río	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Galería del Sol	100.00%		<input checked="" type="checkbox"/>
Plaza del Sol Machala	100.00%		<input checked="" type="checkbox"/>
Torre Médica II	100.00%		<input checked="" type="checkbox"/>
The Point	100.00%		<input checked="" type="checkbox"/>
Club The Point	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bellini	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Torres Bellini	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bienes del Río	100.00%		<input checked="" type="checkbox"/>
Administración Machala	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Garantía Hotel Ciudad del Río	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Garantía GM Hotel - Sonesta	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Garantía Pronobis Machala	100.00%		<input checked="" type="checkbox"/>
Emporium	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Karibao III	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Karibao II	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Karibao I	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spazio	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Administración Karibao	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Riverfront I - II	100.00%		<input checked="" type="checkbox"/>
Mirasol	100.00%	<input checked="" type="checkbox"/>	
100 Business Plaza	99.52%	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dubell S.A.	99.88%	<input checked="" type="checkbox"/>	
Braslav S.A.	99.88%	<input checked="" type="checkbox"/>	
Falot S.A.	99.88%	<input checked="" type="checkbox"/>	

A continuación se detallan las principales operaciones de la Compañía, sus subsidiarias y las características de los principales fideicomisos inmobiliarios, los mismos que han sido constituidos para la construcción de obras:

Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. (Matriz)

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

Fideicomiso Bosques del Sol

El 9 de noviembre del 2011, se celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Bosques del Sol, que comprende la construcción de 3 edificios de departamentos con cuatro pisos cada uno, con zonas frontales de parqueaderos. La obra se está desarrollando en la ciudad de Machala en la avenida 25 de Junio, en el sector denominado Ciudad del Sol Machala.

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

El plazo para la liquidación de dicho contrato se establecerá durante el 2015, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato.

Fideicomiso Ciudad Colón (en liquidación)

El 4 de octubre del 2006, se celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Ciudad Colón, que comprende la construcción del proyecto Edificios Empresariales Colón en la ciudad de Guayaquil.

En diciembre del 2010, dado que el fideicomiso había cumplido con el objeto social para el cual había sido constituido, el administrador fiduciario inició el proceso de liquidación, el cual aún no está concluido. La Administración del Grupo ha considerado que el efecto de la liquidación final del fideicomiso, que no está incluido en los estados financieros consolidados adjuntos, no es significativo.

Fideicomiso Bellini

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

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

Fideicomiso Torres Bellini

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

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

Fideicomisos Karibaos

El 15 de octubre del 2013, la Compañía celebró tres contratos para la constitución de los Fideicomisos “Karibao uno”, “Karibao dos” y “Karibao tres”, cuyos objetos son el desarrollo de proyectos inmobiliarios los cuales constan de tres edificios que comprenden la construcción de departamentos y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Ciudad de Vacaciones en el cantón Playas.

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

Fideicomiso Mirasol

El 28 de octubre del 2014, se celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Mirasol, que comprende la restructuración parcelaria, fraccionamiento y urbanización de un inmueble a efectos de que

**PROMOTORES INMOBILIARIOS “PRNOBIS” S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

los futuros compradores puedan desarrollar sus viviendas o construcciones sobre los lotes individualizados. La obra se está desarrollando en la ciudad de Machala en la avenida 25 de Junio, en el sector denominado Ciudad del Sol Machala.

El plazo para la liquidación de dicho contrato se establecerá durante el 2015, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla el objeto del contrato.

Dubell S.A.

Constituida el 21 de octubre de 2003. Su principal actividad es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Es la propietaria del Edificio de parqueos Plaza Parking ubicado en Plaza del Sol.

Braslav S.A.

Constituida el 11 de marzo de 2004. Su principal actividad es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Propietaria de los terrenos en los cuales se encuentran desarrolladas las áreas comunes de la Plaza del Sol (plaza para eventos) y de la plaza de parqueos ubicada en Ciudad del Sol, la misma que es administrada por la empresa Wulfbi S.A.

Falot S.A.

Constituida el 16 de marzo de 2004. Su principal actividad es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Propietaria de los inmuebles aún sin transferir de los proyectos Edificio Torre Sol I y Torre Sol II.

Situación financiera

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía y subsidiarias (incluyendo fideicomisos) presenta pérdidas acumuladas por aproximadamente US\$12,700,000 (2013: US\$11,200,000), un déficit de capital de trabajo por US\$75,000,000 (2013: US\$50,700,000) y un exceso de pasivos sobre activos por US\$4,600,000(2013: US\$4,700,000 de patrimonio).

El déficit en el capital de trabajo en este tipo de negocio es usual, ya que los valores recibidos como anticipos de clientes, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), son registrados como un pasivo corriente, mientras que los costos incurridos en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios son registrados como activo no corriente; al culminar los proyectos inmobiliarios (que tardan entre 3 y 5 años) los anticipos de clientes recibidos se aplican al valor de la venta de la propiedad, los cuales son contabilizados en estado de resultados integrales cuando se transfieren los riesgos y beneficios de la propiedad vendida.

De igual forma, las pérdidas acumuladas y el exceso de pasivos sobre activos se originan debido a que las ventas de los proyectos inmobiliarios, de acuerdo con NIIF, se registran como ingresos en el momento en que se transfieren los riesgos y beneficios de la propiedad vendida, lo cual sucede entre 3 y 5 años después de iniciado el proyecto, mientras que los costos de promoción, publicidad, ventas y administrativos, que de acuerdo con NIIF no pueden ser capitalizados como costo de los proyectos, se cargan a los resultados del año en que se incurren.

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

La Administración del Grupo ha estimado que los proyectos en desarrollo al 31 de diciembre del 2014, generaran en los próximos 5 años ingresos por ventas por aproximadamente US\$205 millones y costos por US\$164 millones, de los cuales al 31 de diciembre del 2014 se han suscrito promesas de compra-venta por US\$123 millones e incurrido en costos por US\$69 millones, que generarán un resultado antes de impuestos de aproximadamente US\$41 millones, que permitirán revertir en el futuro la situación financiera existente al 31 de diciembre del 2014.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Emisión de obligaciones -

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

A efectos de esta emisión, Pronobis S.A. tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificador de riesgos; obteniendo al 28 de noviembre del 2014 una calificación de “AAA”.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía, de fecha 15 de julio del 2015, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. Bases de preparación de estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados de Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. y sus subsidiarias (incluyendo fideicomisos) han sido 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 representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

Los estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo. La preparación de los estados financieros consolidados 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 las Entidades. 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 consolidados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2014, se han publicado enmiendas, nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que las Entidades no han adoptado con anticipación.

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

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

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

Consolidación -

Subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades (fideicomisos y compañías) sobre las que Pronobis tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades. Los resultados de las entidades (fideicomisos y compañías) adquiridas o desincorporadas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia de la desincorporación.

Para la preparación de los estados financieros consolidados de Promotores Inmobiliarios “Pronobis” S.A. y sus subsidiarias se han aplicado las normas y procedimientos contenidos en las Normas Internacionales

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

de Información Financiera, con base en las cuales las transacciones, los saldos y las ganancias no realizadas entre Pronobis y sus subsidiarias se eliminaron; así como se eliminaron las operaciones no realizadas con terceros que efectuaron entre sí las empresas consolidadas. También se eliminaron las utilidades y pérdidas no realizadas.

Participaciones no controladas

Se identifican de manera separada respecto a la participación de Pronobis. Las participaciones no controladas podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladas de los activos netos identificables de la adquirida o incorporada. Posteriormente a la adquisición o incorporación, el valor en libros de las participaciones no controladas será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladas del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladas aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

Los fideicomisos y compañías que han sido consolidados al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se detallan en la Nota 1.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.3. Activos y pasivos financieros -

2.3.1 Clasificación

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

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

Activos financieros disponibles para la venta: representados en el estado consolidado de situación financiera por inversiones en acciones (incluidos en el rubro Otros activos). Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

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

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado consolidado de situación financiera por certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

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

2.4. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

- a) **Activos financieros disponibles para la venta:** representados en el estado consolidado de situación financiera por inversiones en acciones (incluidos en el rubro Otros activos). Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales en el patrimonio. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio, se incluyen en otros resultados integrales. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se deteriora, la Administración determina el importe de la pérdida por deterioro como la diferencia entre el valor razonable y su importe en libros y reconoce la pérdida y los ajustes acumulados en el patrimonio por fluctuaciones en su valor razonable en los resultados del ejercicio.

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

Cuando el valor razonable no puede determinarse de forma fiable, El Grupo mide sus inversiones disponibles para la venta al costo. Esto aplica para instrumentos de patrimonio que no cotizan en un mercado activo y cuyos parámetros decisivos no se pueden estimar de forma fiable para ser utilizados en los modelos de valoración para la determinación del valor razonable.

- b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro Ingresos financieros. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición. Si el Grupo vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.
- c) Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas realizadas en el curso normal de operaciones de bienes inmuebles. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
 - (ii) 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 se recuperan en el corto plazo.
- d) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación como parte del saldo de esta cuenta.
 - (ii) Emisión de obligaciones: Se registran inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su valor razonable colocado en el mercado. Los costos atribuibles a la transacción que fueron significativos, forman parte del cargo financiero de estas obligaciones y que son

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

amortizados durante el plazo de vigencia de las mismas. Los costos financieros devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros, neto en el período en que se devengan.

- (iii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos principalmente de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- (iv) Cuentas por pagar compañías relacionadas: Corresponden principalmente a deudas adquiridas por la compra de terrenos y préstamos recibidos para capital de trabajo.

Deterioro de activos financieros

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

Baja de activos y pasivos financieros

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

2.5. Inventarios -

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

2.6. Propiedades y equipos -

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, 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 "PRNOBIS" S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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

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

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

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

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

2.7. Propiedades de inversión -

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

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

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

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

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.

2.8. Construcciones en curso -

Corresponde a los costos incurridos y acumulados por los distintos proyectos que son gerenciados por Pronobis, los cuales son reconocidos en los resultados cuando se transfieren los riesgos y beneficios al comprador de los inmuebles. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras, incluyendo 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) que son capitalizados como parte del costo del activo durante la fase de construcción del mismo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspende cuando la construcción es paralizada. Cuando las construcciones son finalizadas, estas son transferidas a inventarios.

2.9. Anticipos de clientes -

Corresponde al efectivo recibido de los clientes en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada por la venta de bienes inmuebles, la cual equivale al 30% del precio de venta del bien. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el cliente hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente.

2.10. Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

Impuesto a la renta corriente

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

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

La normativa vigente que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el

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

contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2014 y 2013 Pronobis y sus subsidiarias (incluyendo fideicomisos) determinaron el valor de Impuesto a la Renta principalmente sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido

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

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

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

2.11. Beneficios a los empleados -

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

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

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

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

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

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

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

2.12. Provisiones corrientes -

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación.

2.13. Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.14. Aportes para futuras capitalizaciones -

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

2.15. Reservas -

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, Pronobis 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. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Facultativa

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

2.16. Resultados acumulados -

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que Pronobis 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 Pronobis. 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.

2.17. Reconocimiento de ingresos -

Ingreso por venta de inmuebles - Pronobis y sus subsidiarias (incluyendo fideicomisos) promueve y vende bienes inmuebles, sobre terrenos de su propiedad. Los ingresos se miden en base al precio de venta pactado por los bienes inmuebles y se reconocen en los resultados cuando el cliente hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan inicialmente en el rubro “Construcciones en curso” dentro del activo, que al concluir las obras son transferidos a “Inventarios”, y son registrados con cargo a resultados cuando el cliente hace posesión efectiva de los bienes.

Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a su realización y devengamiento.

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros consolidados y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía y sus subsidiarias 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 sus subsidiarias y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

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

- Deterioro de Propiedades y equipos, Propiedades de inversión y Construcciones en curso:

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

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

- Valor neto de realización de los inventarios:

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

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

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos del Grupo. El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente y a los comités fiduciarios de los distintos fideicomisos, medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

a) Riesgo de mercado:

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

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

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge fundamentalmente de la exposición al crédito de los promitentes compradores de los inmuebles gestionados por los fideicomisos. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Empresa.

La Compañía a través de los principales funcionarios, efectúa el análisis y monitoreo de las cuentas por cobrar y su recuperación, tanto de personas jurídicas como de los promitentes compradores de los fideicomisos. Esto es realizado con el objeto de mitigar probables impactos en los diferentes riesgos que se pueden originar en los créditos y la evaluación de este riesgo es periódicamente analizada por la Gerencia Financiera y el órgano de gestión de los fideicomisos que es la Junta de Fideicomiso a la que pertenece la Gerencia Financiera.

PROMOTORES INMOBILIARIOS “PRNOBIS” S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Financiera y el órgano de gestión de los fideicomisos que es la Junta de Fideicomiso a la que pertenece la Gerencia Financiera.

La Compañía, y sus fideicomisos, mantienen su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

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

(1) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2014, publicados por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

(2) Datos no disponibles.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la Gerencia de Proyectos de los diferentes trabajos en ejecución y de la cartera comprometida por los promitentes compradores de los fideicomisos hasta la entrega de los bienes. Para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses y de los estudios de factibilidad aprobados en las Juntas de Fideicomiso para cada proyecto en el que se detalla el origen y aplicación de los fondos para terminar la obra.

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 fideicomisos.

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

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

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

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

2014	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	17,920,195	3,509,370	2,849,015
Cuentas por pagar comerciales	3,281,005	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,143,399	361,596	8,841,000
2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	8,656,918	1,084,152	162,209
Cuentas por pagar comerciales	6,246,931	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,226,057	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía y sus subsidiarias 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, cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

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

	2014	2013
Obligaciones financieras	24,278,580	9,855,214
Emisión de obligaciones	6,415,416	-
Anticipos de clientes	69,058,650	82,439,080
Cuentas por pagar proveedores (Ver Nota 14)	2,229,437	1,599,452
Cuentas por pagar compañías relacionadas	11,345,995	2,226,057
	<u>113,328,078</u>	<u>96,119,803</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	9,838,964	14,948,400
Deuda neta	<u>103,489,114</u>	<u>81,171,403</u>
Total patrimonio neto	(4,634,551)	(4,656,195)
Capital total	<u>98,854,563</u>	<u>76,515,208</u>
Ratio de apalancamiento	105%	106%

Para el cómputo del ratio de apalancamiento se consideraron los anticipos recibidos de los promitentes compradores de los proyectos inmobiliarios de Pronobis a través de sus fideicomisos inmobiliarios. Históricamente, el porcentaje de desistimientos (cancelación de los contratos) por parte de los promitentes compradores, no alcanza el 3.7% del total, por lo que, a pesar que hay que incluirlo en este cálculo de apalancamiento, no configuran ningún tipo de riesgo elevado de deuda.

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,838,964	-	14,948,400	-
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento				
Otros activos financieros	3,058,988	-	3,755,763	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	198,555	-	889,404	-
Otras cuentas por cobrar	417,967	-	521,276	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	4,794,066	-	1,594,524	-
Activos financieros disponibles para la venta				
Otros activos	-	113,586	-	382,986
Total activos financieros	18,308,540	113,586	21,709,367	382,986
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	17,920,195	6,358,385	8,608,853	1,246,361
Emisión de obligaciones	6,415,416	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores (Nota 14)	2,229,437	-	1,599,452	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,143,399	9,202,596	2,226,057	-
Total pasivos financieros	28,708,447	15,560,981	12,434,362	1,246,361

El valor en libros de los activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y que devengan intereses que se aproximan a los intereses de mercado. En relación a las obligaciones financieras, estas se presentan a su costo amortizado devengando una tasa de interés promedio de aproximadamente 8.14% (2013: 8.15%) anual que se aproxima a la tasa activa vigente referencial del Banco Central del Ecuador al cierre del 2014 que fue de 8.19%.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2014	2013
Efectivo en caja	1,850	4,814
Bancos	7,829,687	7,648,781
Inversiones temporales (1)	2,007,427	7,294,805
	9,838,964	14,948,400

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

(1) Corresponde a certificados de depósito en el Banco Internacional con vencimiento menor a 31 días a una tasa de interés anual del 4.4%.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversión en títulos negociables GM Hotel (1)	390,000	390,000
Inversión en títulos negociables Hotel Ciudad del Río (1)	260,000	220,000
Pólizas de acumulación (2)	<u>2,408,988</u>	<u>3,145,763</u>
	<u><u>3,058,988</u></u>	<u><u>3,755,763</u></u>

(1) Representa principalmente 130 (2013: 122) títulos – VTP'S "Valores de Titularización y Participación"- del Fideicomiso GM Hotel y Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, el valor nominal de estas inversiones es de US\$5,000 los cuales fueron cedidos en calidad de remanentes fiduciarios.

(2) Corresponde principalmente a inversiones mantenidas hasta su vencimiento, representada por pólizas de acumulación con bancos locales con vencimientos a partir de abril del 2014 y tasas de interés de hasta el 4.60% anual.

8. INVENTARIOS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Suites	366,908	1,384,083
Oficinas	-	17,382,529
Locales	-	2,101,239
Bodegas	-	127,705
Lotes	2,594,399	-
Estacionamientos	<u>477,311</u>	<u>4,275,064</u>
	<u><u>3,438,618</u></u>	<u><u>25,270,620</u></u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRNOBIS" S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de los inventarios es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos al inicio del año	25,270,620	21,488,499
Activaciones (1)	2,341,935	40,908,823
Ventas	(24,585,756)	(34,996,405)
Reclasificaciones (2)	1,113,809	27,201
Ajustes (3)	<u>(701,990)</u>	<u>(2,157,498)</u>
Saldos al final del año	<u>3,438,618</u>	<u>25,270,620</u>

- (1) Véase la Nota 11.
- (2) Corresponde a los fideicomisos liquidados en el año los cuales son: Plaza del Sol Machala, The Point, Bienes del Río y Galería del Sol Machala.
- (3) Corresponde principalmente a ajustes al valor de los inventarios relacionados con la liquidación económica de los Fideicomisos Ciudad del Sol Machala, Plaza del Sol Machala, The Point, Galería del Sol Machala y Hotel Ciudad del Río, que se registraron con cargo al costo de ventas del año.

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRNOBIS" S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	Edi
Al 1 de enero del 2013	
Costo	
Depreciación acumulada	
Valor en libros al 1 de enero del 2013	---
Movimientos 2013	
Adiciones	
Bajas/ventas, costo	
Depreciación	
Depreciación (bajas)	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	==
Al 31 de diciembre del 2013	
Costo	
Depreciación acumulada	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	---
Movimientos 2014	
Adiciones	
Depreciación	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	==
Al 31 de diciembre del 2014	
Costo	
Depreciación acumulada	
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	==

- (1) Corresponden principalmente a la activación del Club The Point (
- (2) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, existen gravámenes sobre Pro
bancarias de corto y largo plazo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRNOBIS" S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>Terrenos</u>
Valor en libros al 1 de enero del 2013	4,106,480
Movimientos 2013	
Adiciones (1)	2,616,725
Bajas/ventas (2)	<u>(1,243,232)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	5,479,973
Movimientos 2014	
Adiciones (1)	14,060,361
Bajas/ventas (2)	(860,821)
Transferencias a inventarios (3)	<u>(1,113,809)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>17,565,704</u>

- (1) Corresponde principalmente: i) la adquisición de los macrolotes 018-1 y 018-2 de Puerto Santa Ana al M.I. Municipio de Guayaquil por US\$3,500,000, más US\$1,500,000 de valores anticipados en el 2013 totalizaron US\$5,000,000 y ii) la adquisición de los macrolotes comprados para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Karibao" ubicado en el cantón General Villamil en el sector de Engabao, por un costo de US\$8,841,000 más las mejoras realizadas para el proyecto urbanístico, movimiento de tierras, estudio de suelo, sistema de riego, acometida eléctrica y entre otros, por un monto por el valor de US\$1,005,139, totalizando US\$9,846,139. En el 2013, corresponde principalmente a terrenos por US\$560,000 recibidos del Fideicomiso Ciudad del Sol Machala como remanente fiduciario, y compra de terreno en Urbanización Piedra Larga por US\$478,000. Además incluye anticipos entregados a la M.I. Municipio de Guayaquil por US\$1,499,870 para compra de terreno en el puerto Santa Ana, el cual fue adquirido en el 2014.
- (2) En el 2014 las ventas corresponde a la cesión de terrenos al Fideicomiso Spazio por US\$860,821, que generó una utilidad de US\$427,248. En el 2013 las ventas corresponden a cesiones de terrenos al Fideicomiso Torres Bellini y al Fideicomiso Emporium por US\$1,243,232 que generaron una utilidad de US\$614,872.
- (3) Corresponde a varios inmuebles que el 31 de diciembre del 2014 fueron clasificados como inventarios.

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

11. CONSTRUCCIONES EN CURSO

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	7,920,385	10,034,874
Construcciones en curso (1)		
Construcción de edificios	50,351,470	57,493,404
Honorarios profesionales	7,897,859	12,021,266
Costos financieros	26,027	1,042,455
Impuestos y permisos	590,973	482,711
Otros neto	660,638	107,626
	<u>67,447,352</u>	<u>81,182,336</u>
Activaciones a inventarios (2)	<u>(2,341,935)</u>	<u>(40,908,823)</u>
	<u>65,105,417</u>	<u>40,273,513</u>

(1) Incluye principalmente desembolsos para la construcción de los proyectos Bellini por aproximadamente US\$34,600,000 y Torres Bellini por aproximadamente US\$24,300,000 (2013: US\$24,400,000 y US\$9,800,000, respectivamente).

(2) Corresponde a la transferencia de costos de construcción de los bienes que están disponibles para la venta; a continuación se presenta un detalle de los proyectos desde los cuales se realizaron estas transferencias:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Plaza del Sol Machala	580,586	3,230,746
The Point	563,726	36,054,764
Galería del Sol Machala	320,154	1,623,313
Bellini I y II	877,469	-
	<u>2,341,935</u>	<u>40,908,823</u>

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

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>Tasa de interés</u> anual	Finalidad del préstamo	Plazo en meses	Característica del préstamo	Garantías	2014	2013
M.I. Municipalidad de Guayaquil	8.17%	Capital de trabajo	84	Obligación financiera	*25% en garantía Puerto Santa Ana	3,863,761	471,482
Banco Internacional S.A.	8.2% - 9.76%	Capital de trabajo	7	Obligación financiera	*Oficina Trade Building *Dos Gruas Potain	3,559,285	2,345,755
Banco de Machala S.A.	9.76% - 10.5%	Capital de trabajo	-	Obligación financiera	-	-	544,298
Banco de la Producción S.A.	8.26% - 9.76%	Capital de trabajo	12	Obligación financiera	*Oficina Executive Center	2,847,475	524,359
Banco de Machala S.A.	8.95%	Capital de trabajo	-	Obligación financiera	-	-	550,000
Banco Pacífico S.A.	7.15%	Capital de trabajo	-	Obligación financiera	-	-	433,360
Banco Rumiñahui	8.95% - 9.76%	Capital de trabajo	17	Obligación financiera	* Obra en curso	2,508,059	-
Banco de Machala S.A.	9.76%	Capital de trabajo	11	Obligación financiera	* Obra en curso	1,500,000	-
Banco Internacional S.A.	8.20%	Capital de trabajo	9	Obligación financiera	* Construcción y Terreno - Conjunto Bellini I-II	7,000,000	4,000,000
Banco Internacional S.A.	8.20%	Capital de trabajo	16	Obligación financiera	* Obra en curso	3,000,000	-
						24,278,580	8,869,254
Pasivo corriente						(17,920,195)	(7,622,893)
Pasivo no corriente						6,358,385	1,246,361

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2015	-	968,288
2016	3,532,543	115,864
2017	544,108	92,691
2018	558,569	69,518
2019	529,822	-
2020	573,993	-
2021	619,350	-
	<u>6,358,385</u>	<u>1,246,361</u>

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

13. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	2014
Emisión	6,356,897
Costos financieros devengados	<u>58,519</u>
Saldo al final del año	<u><u>6,415,416</u></u>

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

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

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	2014	2013
Proveedores (1)	2,229,437	1,599,452
Desistimiento de contratos	366,496	798,573
Provisiones	60,609	3,302,280
Otros	<u>624,463</u>	<u>546,626</u>
	<u><u>3,281,005</u></u>	<u><u>6,246,931</u></u>

- (1) Corresponde principalmente a cuentas por pagar a proveedores por aproximadamente US\$1,342,000 (US\$808,000) y valores retenidos a contratistas por US\$887,000 (2013: US\$792,000) como garantía por los productos y servicios prestados en las obras de construcción, cuyos pagos se realizan al finalizar las mismas y se procede con la suscripción del acta de entrega definitiva de las mismas.

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

15. ANTICIPOS DE CLIENTES

	2014	2013
Fideicomisos:		
Bosques del Sol	1,812,351	659,062
Fideicomiso Ciudad Colón (En Liquidación)	75,252	205,003
Ciudad del Río	-	39,539
Galería del Sol Machala	-	897,227
Plaza del Sol Machala	-	2,118,861
Torre Médica II	-	10,937,320
The Point	-	17,843,362
Club The Point	3,729,242	2,421,394
Bellini	28,924,567	24,720,713
Torres Bellini	24,709,460	19,160,366
Bienes del Río	-	28,098
Garantía GM Hotel Sonesta	-	15,399
Emporium	5,458,677	2,277,829
Spazio	4,198,130	1,114,907
Karibao II	150,971	-
	<u>69,058,650</u>	<u>82,439,080</u>

Corresponde a los anticipos recibidos de los promitentes compradores de los inmuebles construidos por los fideicomisos y que se liquidaran en la medida que los proyectos sean concluidos (entre 3 y 5 años desde su inicio).

16. BENEFICIOS SOCIALES

Composición y movimiento:

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

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

17. PROVISIONES POR PAGAR

Composición:

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

- (1) Corresponde a comisiones pendientes de pago por ventas de inmuebles de los fideicomisos, que son canceladas en el corto plazo.
- (2) Corresponde principalmente a provisiones varias por los servicios y facturas pendientes de pago.

18. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal -

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

b) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa 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). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de septiembre del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Administración del Grupo considera que tanto para los años 2013 y 2014, no requiere el estudio de precios de transferencia ni anexos correspondientes.

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

c) Impuestos por pagar

2014	Impuesto a la Renta	Retenciones en la Fuente	Total
Pronobis	246,332	-	246,332
Bosques del Sol	-	6,555	6,555
Fideicomiso Ciudad Colón	6,943	-	6,943
Ciudad del Río	4,261	-	4,261
Club The Point	1,754	-	1,754
Bellini	-	2,823	2,823
Torres Bellini	-	12,851	12,851
Emporium	-	32,450	32,450
Karibao III	-	2,349	2,349
Karibao II	-	3,932	3,932
Karibao I	-	2,401	2,401
Spazio	-	29,879	29,879
Administracion Karibao	-	1,239	1,239
Mirasol	-	1,703	1,703
100 Business Plaza	-	2,303	2,303
Braslav	46	-	46
	<u>259,336</u>	<u>98,485</u>	<u>357,821</u>

2013	Impuesto a la Renta	Retenciones en la Fuente	Total
Pronobis	60,779	264,104	324,883
Bosques del Sol	-	2,494	2,494
Fideicomiso Ciudad Colón	-	10	10
Ciudad del Río	318,618	1,818	320,436
Galería del Sol Machala	23,909	37	23,946
Plaza del Sol Machala	8,417	-	8,417
Torre Médica II	-	2,019	2,019
The Point	6,452	461,368	467,820
Club The Point	-	157	157
Bellini	-	8,962	8,962
Torres Bellini	-	11,666	11,666
Bienes del Río	8	42,525	42,533
Emporium	-	10,641	10,641
Karibao III	-	12,935	12,935
Karibao II	-	8,335	8,335
Karibao I	-	7,946	7,946
Spazio	-	7,211	7,211
	<u>418,183</u>	<u>842,415</u>	<u>1,260,598</u>

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

d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Que se realizarán después de 12 meses	<u>15,970</u>	<u>15,970</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activo</u>
	<u>Jubilación</u>
	<u>Patronal</u>
Saldo al 1 de enero de 2013	15,970
Crédito (débito) a resultados por realización	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>15,970</u>
Crédito (débito) a resultados por realización	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>15,970</u>

e) Otros asuntos - Reformas tributarias

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

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

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

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

- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

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

19. OBLIGACIONES SOCIALES A LARGO PLAZO

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

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
A 1 de enero	93,822	118,315	55,341	30,892	149,163	149,207
Costo por servicios corrientes	44,178	-	9,835	-	54,013	-
Costo por intereses	13,233	-	3,800	-	17,033	-
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	(77,076)	-	(25,099)	-	(102,175)	-
Costo por servicios pasados	97,007	-	-	-	97,007	-
Liquidaciones	-	-	-	(41)	-	(41)
Reclasificaciones	-	(24,493)	-	24,493	-	-
	<u>171,164</u>	<u>93,822</u>	<u>43,877</u>	<u>55,344</u>	<u>215,041</u>	<u>149,166</u>

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

	Jubilación		Desahucio	
	2014	2013	2014	2013
Costo por servicios corrientes	44,178	-	9,835	-
Costo por intereses	13,233	-	3,800	-
Pérdidas por reducciones del plan (1)	(77,076)	-	(25,099)	-
Costos por servicios pasados	97,007	-	-	-
	<u>77,342</u>	<u>-</u>	<u>(11,464)</u>	<u>-</u>

- (1) A partir del 2013, según modificación en la NIC 19, las ganancias o pérdidas se deben registrar en el rubro de otros resultados integrales; sin embargo la Compañía registró estos valores en los gastos del año, pues su efecto no es significativo considerado los estados financieros en su conjunto.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

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

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

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

20. CAPITAL SOCIAL

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

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

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

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

21. GASTOS POR NATURALEZA

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

	2014				2013			
	Costo de ventas	Gastos administrativos	Gastos de ventas	Total	Costo de ventas	Gastos administrativos	Gastos de ventas	Total
Construcciones de inmuebles	22,789,653			22,789,653	33,060,930			33,060,930
Remuneraciones y beneficios sociales		2,990,231		2,990,231		2,647,825	-	2,647,825
Bonificaciones y comisiones por venta de proyectos			903,297	903,297			568,848	568,848
Honorarios		2,030,860		2,030,860		1,408,005	-	1,408,005
Depreciaciones (Nota 9)		147,253		147,253		144,753	-	144,753
Participación de trabajadores en las utilidades		983,873		983,873		385,218	-	385,218
Servicios básicos		78,650		78,650		104,430	-	104,430
Arriendo		95,530		95,530		86,528	-	86,528
Amortizaciones		5,847		5,847		3,611	-	3,611
Gastos de viaje		61,887		61,887		49,626	-	49,626
Impuestos y contribuciones		132,523		132,523		194,788	-	194,788
Jubilación patronal y desahucio		464,359		464,359			-	
Infraestructura tecnológica		251,103		251,103		193,686	-	193,686
Mantenimientos y reparaciones		134,640		134,640		73,727	-	73,727
Promoción y publicidad		32,731		32,731		732,166	-	732,166
Capacitaciones		11,988		11,988		46,406	-	46,406
Seguros		62,843		62,843		82,581	-	82,581
Suministros de oficina y limpieza		16,655		16,655		24,478	-	24,478
Otros gastos		457,825		457,825		1,206,104	-	1,206,104
	<u>22,789,653</u>	<u>7,958,798</u>	<u>903,297</u>	<u>31,651,748</u>	<u>33,060,930</u>	<u>7,383,932</u>	<u>568,848</u>	<u>41,013,710</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS “PRNOBIS” S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Los gastos financieros se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses devengados por obligaciones financieras	574,386	322,720
Intereses devengados por obligaciones con otras entidades	<u>326,423</u>	<u>129,462</u>
	<u><u>900,809</u></u>	<u><u>452,182</u></u>

22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar		
Conprogra S.A. (1)	2,565,848	-
Gevinplacorp S.A.	-	737,945
Bbsolucorp S.A.	102,564	102,564
Hausler S.A. (2)	766,472	61,821
Proespacios S.A.	208,567	59,996
Cosmocenter S.A.	-	52,564
Fideicomiso Parqueo Plaza (3)	444,534	73,016
Fideicomiso Ofistore (4)	167,659	43,206
Fideicomiso Centro de Negocios Colón (5)	278,528	278,528
Mascardi S.A.	64,929	-
Otros	<u>194,965</u>	<u>184,884</u>
	<u><u>4,794,066</u></u>	<u><u>1,594,524</u></u>

- (1) Corresponde principalmente a fondos entregados en calidad de préstamos para el desarrollo del proyecto (Hotel Gran Cóndor), los mismos que no generan intereses y serán liquidado en menos de un año.
- (2) Comprende principalmente a valores pendientes de cobro, como préstamo concedido, el mismo que será liquidado en el corto plazo, con un 5% de interés anual.
- (3) Corresponde a US\$300,000 por préstamos otorgados para la compra del terreno donde se desarrolló el proyecto y el saldo para capital de trabajo del Fideicomiso, no devengan intereses y se cancelaron en el corto plazo.
- (4) Corresponde a préstamos otorgados para capital de trabajo del fideicomiso
- (5) Corresponde al saldo por cobrar por la venta del Club ubicado en la manzana 274 de la urbanización Ciudad Colón, en el edificio Empresarial # 1; no devenga intereses y será cobrado en el corto plazo, no devengan intereses y se cancelaron en el corto plazo.

PROMOTORES INMOBILIARIOS “PRNOBIS” S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2014	2013
Cuentas por pagar		
Genviplacorp (1)	8,841,000	-
Beauport S.A. (2)	1,139,281	2,153,944
Fincas San Rafael (3)	551,158	551,158
Meliquina (4)	500,000	-
Duncan Business (5)	164,391	390,976
Otras	150,165	115,939
	<u>11,345,995</u>	<u>3,212,017</u>
Menos porción corriente	<u>(2,143,399)</u>	<u>(2,226,057)</u>
No corriente	<u>9,202,596</u>	<u>985,960</u>

- (1) Corresponde principalmente a saldos por pagar por la compra de los terrenos en el sector Engabao del cantón General Villamil para el desarrollo del proyecto inmobiliario “Karibao”, el saldo de esta transacción no tiene una fecha vencimiento definida y no genera intereses, el pago de la misma se generará en la medida en que se realice el avance del proyecto que se estima entre 3 y 6 años.
- (2) Corresponde principalmente a saldos por pagar a Beauport S.A. por concepto de fondos entregados a la Compañía en calidad de préstamos para compra de terrenos, los cuales vencen hasta noviembre del 2016 y generan una tasa de interés anual del 6.67%. Además incluye US\$411,630 de dividendos declarados pendientes de pago.
- (3) Corresponden a deuda adquirida por transferencia de dominio de tres lotes del proyecto Piedra Larga, los cuales no generan intereses y serán pagados en el corto plazo.
- (4) Corresponde a la compra del terreno donde se va a desarrollar el proyecto 100 Business Plaza, ubicado en ciudad del sol, el mismo que la empresa subsidiaria Braslav otorgó en calidad de derecho fiduciario al proyecto en mención.
- (5) Corresponde a préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses; sin embargo, se estima cancelados en el corto plazo.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

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



Oscar
Secc. Grad.
M

Guayaquil, 24 de septiembre del 2015

Expediente # 77187

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad.-

De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente encontrará un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de **Promotores Inmobiliario Pronobis S.A. y Subsidiarias** al 31 de diciembre del 2014.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles.

Atentamente,

Roberto Tugendhat V.
Socio

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL
RECIBIDO
HORA: 02 OCT 2015 16:00
Receptor: Michelle Calderon Matocin
Firma: Michelle

Adjunto: Lo indicado

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial
Colón, Mz. 275, Solar 1, Piso 4 Edificio Metropark. Guayaquil – Ecuador.
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, www.pwc.com/ec

JkSh

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visitenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

24/SEP/2015 15:48:11 Usu: omontalvan



Remitente: No. Trámite: 37689-0
ROBERTO TUGENDHAT --

Expediente: 77187

RUC: 0991389792001

Razón social:

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS
S.A.

SubTipo tramite:

CERTIFICACIONES HISTORIA
SOCIETARIA

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su tramite por INTERNET 100
Digitando No. de trámite, año y verificador =