

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES

Constitución y operaciones

Inmobiliaria Terraplaza S.A. (en adelante "la Compañía") es una subsidiaria de la Corporación Grupo Fybeca S.A.; fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura de fecha 13 de julio de 2012, e inscrita y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución N°SC.LJ.DJC.Q12.003965 del 1 de agosto del 2012. El objeto de la Compañía es efectuar negocios de carácter inmobiliario, ya sea realizando compra-venta de bienes inmuebles, mandato y corretaje, construcción y promoción mobiliaria.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía se encuentra evaluando planes futuros que le permitan obtener una utilidad operacional, entre los cuales están la revisión de su modelo de negocios enfocado en el desarrollo de plazas comerciales, así como la incursión en otros negocios inmobiliarios para las compañías del Grupo o terceros no relacionados.

Situación económica del país

Durante el año 2015, la situación económica mundial afectó la economía del país principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que generó una importante contracción del mercado, especialmente en el cuarto trimestre del año 2015. Las autoridades económicas evaluaron diversas alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: reajustes al Presupuesto General del Estado de manera tal de priorizar las inversiones, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante, entre otros, la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China). Adicionalmente, durante los años 2015 y 2014, se establecieron ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y su impacto en la economía nacional.

La Administración de la Compañía considera que a la fecha de emisión de los estados financieros dichos impactos no pueden aún ser evaluados de forma integral, sin embargo, se encuentra en proceso de implementación de un plan de acción integral que permita minimizar dichos impactos.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 9 de junio del 2016 por parte del Presidente Ejecutivo de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2015 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma castellano, 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.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. 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.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

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

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

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIF II	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) productoras de frutos y/o leche de como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo"	1 de enero 2016
NIF 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
	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	
NIF 14	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos	1 de enero 2016
NIF 5	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros internos.	1 de enero 2016
NIF 7	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post empleo	1 de enero 2016
NIC 8	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interno y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interno y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con matrizabilidad, de pagación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	
NIF 10, NIF 10 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2016
NIF 10	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 18 y 19.	1 de enero 2016

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas o enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generarán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados principalmente en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales. 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. 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.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; 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) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.
 - (i) **Cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la concesión de locales comerciales en el Proyecto denominado "Plaza Nevado", en el curso normal de los negocios; así como la prestación de servicios (incluidos servicios prestados a compañías relacionadas). Se registran a su nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- i) **Proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 60 días en promedio.
- ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Son obligaciones de pago por servicios adquiridos, que son exigibles en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su costo amortizado. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.3.3 Baja de activos y pasivos financieros:

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

2.4 Activo fijo

Los activos fijos 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 solo 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 o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación del resto de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de cada uno de los bienes o componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de la vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. 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 los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Inmuebles	55
Instalaciones y adecuaciones	10
Equipos de computación	5
Muebles y enseres	10
Equipo de seguridad	6
Equipos de oficina	7
Maquinaria y equipo	10

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

2.5 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos fijos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos fijos, debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto 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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente la tarifa se reduce en un 10%. La Compañía aplica el 22% después del análisis realizado.

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

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable en el caso de pérdidas recurrentes operacionales, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante los años 2015 y 2014 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado, el valor determinado sobre la base del 22%.

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.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

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

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios por cuota inicial

Los ingresos comprenden el valor cobrado por la concesión de los locales comerciales en el Proyecto denominado "Plaza Nevado". Se reconocen cuando su importe se puede medir con fiabilidad, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, como se describe a continuación.

Los ingresos de la Compañía, corresponden al valor inicial de concesión (VIC), que son cobrados en función de los metros cuadrados concesionados al cliente por el local comercial, los cuales tienen una vigencia de cinco años y puede ser renovado a su vencimiento.

La cuota inicial de la concesión, en su mayoría es pagada en efectivo dentro del corto plazo, se reconocen inicialmente como ingreso diferido y son registradas contablemente en los resultados de cada periodo en función del servicio prestado, es decir 5 años.

Ingresos ordinarios mensuales

Como parte de las operaciones, la Compañía cobra otros valores: i) Valor mensual de la Concesión (VMC); ii) Valor mensual de condominio; iii) Cuota extraordinaria anual, todas de acuerdo a los metros cuadrados

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

entregados en concesión, y; iv) Cuota por vallas publicitarias, según especificaciones establecidas en los contratos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

- **Activos fijos:** La determinación de las vidas útiles de depreciación de Activos se evalúan al cierre de cada año.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de cambio, riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimientos de identificación, medición y control del riesgo.

La Presidencia Ejecutiva y las diversas áreas corporativas tienen a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan con el apoyo del área de Control de Gestión y Riesgos de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. Las perspectivas para 2015 según los informes del Gobierno apuntan a un decrecimiento de la economía ecuatoriana.

Como se explicó en la Nota 1, la situación de la economía del país depende en gran medida de la exportación petrolera. Ello ha ocasionado que el Gobierno Nacional implemente medidas tendientes a

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

minimizar los impactos de la crisis internacional del precio del petróleo las cuales podrían afectar las operaciones de la Compañía.

Durante el 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía considera que no existirá un impacto significativo sin embargo ha desarrollado planes de acción que le permitan minimizar los posibles efectos de estas medidas.

Riesgo por tasa de interés: al cierre del año 2015, la Compañía no presenta obligaciones financieras, por lo tanto, el riesgo por este factor, sería bajo.

Riesgo de precio: La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios puesto que las transacciones se desarrollan en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local, sobre estas actividades comerciales en general, no existen regulaciones por parte del Gobierno.

b) Riesgo de crédito:

Respecto a las instituciones financieras donde la Compañía mantiene el efectivo, sus equivalentes y eventualmente las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía a la fecha continúa en proceso de estabilización para el desarrollo adecuado de sus actividades comerciales.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Mayores a 1 año
Al 31 de diciembre de 2015		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4,799	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	190,712	-
Al 31 de diciembre de 2014		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	204,808	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	56,905	-

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

d) Riesgo de capitalización

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.799	204.808
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(61.691)</u>	<u>(520.513)</u>
Deuda neta	(56.892)	(315.705)
Total Patrimonio	<u>1.526.349</u>	<u>1.521.455</u>
Capital total	1.469.457	1.205.750
Ratio de apalancamiento	4%	26%

El ratio de apalancamiento refleja que la Compañía no mantiene deudas y por lo tanto sus obligaciones son financiadas con recursos propios.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(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 del ejercicio:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,691	-	520,513	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Comerciales	36,390	-	152,750	-
Compañías relacionadas	672,654	-	479	-
Total activos financieros	770,735	-	673,742	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,799	-	204,808	-
Compañías relacionadas	190,712	-	56,995	-
Total pasivos financieros	195,511	-	261,803	-

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalente de efectivo, y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**Composición:**

	2015	2014
Efectivo en caja	100	100
Banco de la Producción PRODUBANCO S.A.	61,591	53,339
Inversiones temporales	-	467,074
Total	61,691	520,513

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

7. CUENTAS POR COBRAR – COMERCIALES

	2015	2014
Cientes		
La Ganga RCA Cía. Ltda.	21,420	4,960
Proadser S.A.	-	141,283
Inmobiliaria Investa S.A.	7,036	6,339
Otros clientes	<u>8,135</u>	<u>79</u>
	<u>36,591</u>	<u>152,661</u>
Cientes en gestión de cobros y otros (1)	2,008	89
Provisión incobrables (2)	<u>(2,009)</u>	<u>-</u>
	<u>36,590</u>	<u>152,750</u>

(1) Clientes en gestión de cobro.- Corresponde a saldos por cobrar reclasificados de las carteras mencionadas anteriormente con base en un análisis individual y cuya antigüedad es superior a 120 días, por lo cual se requiere un seguimiento para asegurar su recuperación.

(2) El movimiento de la provisión por deterioro es el siguiente:

	2015	2014
Saldo inicial	-	-
Adiciones	2,009	-
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>2,009</u>	<u>-</u>

La Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de crédito de sus Documentos y cuentas por cobrar – clientes. A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos netos de la provisión para cuentas incobrables al cierre de cada año:

	2015		2014	
Por vencer	26,076	71%	11,451	7%
1 a 60 días	4,373	12%	-	-
61 a 90 días	-	-	-	-
91 a 120 días	4,132	11%	-	-
Más de 120	<u>2,009</u>	<u>5%</u>	<u>141,299</u>	<u>93%</u>
	<u>36,590</u>	<u>100%</u>	<u>152,750</u>	<u>100%</u>

La Administración de la Compañía ha provisionado como cuentas incobrables todos los valores que basados en un análisis individual sean de difícil recuperación en proporción al riesgo identificado y hayan

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Incumplido con la política de deterioro de cuentas por cobrar establecida, los que están en procesos judiciales (incluidos como vencidos a un año) son provisionados en su totalidad.

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**(a) Composición:**

	2015	2014
<u>Impuestos pagados por anticipado</u>		
Retenciones en la fuente IVA y Renta	<u>121,465</u>	<u>107,037</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones de IVA	137	163
Retenciones en la fuente Renta	<u>1,559</u>	<u>272</u>
	<u>1,696</u>	<u>435</u>

Conciliación contable tributaria:

	2015	2014
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	<u>6,837</u>	<u>15,616</u>
Más - Gastos no deducibles	<u>3,327</u>	<u>12,326</u>
Total partidas conciliatorias	<u>3,327</u>	<u>12,326</u>
Base tributaria	10,164	27,962
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>2,236</u>	<u>6,152</u>

(b) Impuesto a la renta corriente

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	2015	2014
Impuesto a la renta corriente:	2,236	6,152
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>(293)</u>	<u>(737)</u>
	<u>1,943</u>	<u>5,415</u>

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(c) Impuesto a la renta diferido -

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos diferidos activos/pasivos:		
Impuesto diferido activo (pasivo) que se recuperará (pagará) dentro de 12 meses	<u>214</u>	<u>(79)</u>

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

Al 1 de enero del 2014	<u>(816)</u>
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>737</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>(79)</u>
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>293</u>
Al 31 de diciembre del 2015	<u>214</u>

(d) Situación fiscal -

Los años 2013 al 2015 aún están sujetos a una posible fiscalización.

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:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- 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.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que el impacto de los aspectos relacionados a la Compañía no fueron significativos.

(e) Legislación sobre 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 o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2016 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, considerando la resolución mencionada, la Administración de la Compañía informa que no estaría alcanzada por la referida Norma.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

9. ACTIVO FIJO

Descripción	Terminada	Obras en proceso	Instalación	Instalaciones	Equipo de oficina	Muebles y equipos	Equipo de computación	Equipo de seguridad	Maquinaría y equipo	Total
Saldo al 1 de enero del 2014										
Cuentos históricos	374,278	-	570,366	71,896	124	148	642	3,170	31,540	1,099,794
Depreciación acumulada	-	-	-	-	(3)	-	(21)	-	-	(24)
Valor en libros	374,278	-	570,366	71,896	121	148	621	3,170	31,540	1,099,770
Movimientos 2014										
Adiciones (1)	-	134	-	3,044	-	-	-	1,960	-	4,138
Transferencias	-	(134)	54,481	(54,481)	-	-	-	-	-	(34)
Depreciación	-	-	(5,528)	(2,294)	(18)	(21)	(177)	(1,814)	(3,254)	(11,914)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	374,278	-	619,319	19,480	93	127	444	3,456	28,286	1,093,360
Al 31 de diciembre del 2014										
Cuentos históricos	374,278	-	670,840	21,409	124	148	642	6,479	31,540	1,066,398
Depreciación acumulada	-	-	(5,528)	(2,094)	(21)	(21)	(148)	(1,814)	(3,254)	(11,914)
Valor en libros	374,278	-	665,312	19,315	103	127	494	4,665	28,286	1,054,484
Movimientos 2015										
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	368	-	368
Transferencias	(370)	-	-	-	-	-	-	-	-	(370)
Bajas netas	(4,886)	-	(15,233)	-	-	-	-	-	-	(19,119)
Bajas depreciadas	-	-	1,379	-	-	-	-	-	-	1,379
Depreciación	-	-	(4,173)	(2,276)	(68)	(21)	(127)	(1,451)	(3,254)	(11,277)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	335,042	-	646,954	17,134	36	106	367	5,214	25,032	899,969
Al 31 de diciembre del 2015										
Cuentos históricos	335,042	-	615,644	21,429	124	148	640	7,238	31,540	891,664
Depreciación acumulada	-	-	(28,661)	(4,295)	(76)	(22)	(173)	(2,482)	(6,258)	(31,827)
Valor en libros	335,042	-	586,983	17,134	48	126	467	4,756	25,282	859,837

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)****10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2015 y 2014 con compañías relacionadas:

	2015	2014
Cuentas por cobrar		
Provefarm S.A. (1)	671,821	-
Econofarm S.A.	833	479
	<u>672,654</u>	<u>479</u>
Cuentas por pagar		
Provefarm S.A.	190,580	51,995
Farcomed S.A.	132	4,910
	<u>190,712</u>	<u>56,905</u>

(1) Incluye el préstamo otorgado a Provefarm por US\$610,000 que genera un interés explícito por US\$11,980.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas a excepción del préstamo antes mencionado, no devengan intereses y tienen plazos definidos de cobro y/o pago de 90 días (2014: 90 días). La mayor parte del saldo por pagar a las compañías relacionadas es de corto plazo.

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

Ingresos	2015	2014
Arrendos		
Econofarm S.A.	3,728	-
Venta de suministros		
FARCOMED	-	850
Interes ganados		
Provefarm S.A.	<u>32,887</u>	<u>-</u>
Total ingresos	<u>36,614</u>	<u>850</u>

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Gastos	2015	2014
<u>Gastos por compra de suministros</u>		
FARCOMED	585	-
<u>Servicios gerenciales</u>		
Provefarma S.A.	50,761	-
<u>Servicios corporativos</u>		
Provefarma S.A.	31,134	47,268
FARCOMED	-	12,765
<u>Venta de suministros</u>		
FARCOMED	-	850
Total gastos	82,480	60,883

11. INGRESOS DIFERIDOS

	Menos de 1 año	Mayores a 1 año
Saldo inicial 1 de enero del 2014	19,701	65,358
Cuota por vallas publicitarias	(2,651)	-
Valor inicial de concesión	(29,317)	-
Traslado de largo plazo a porción corriente	26,117	(26,117)
Al 31 de diciembre de 2014	13,850	39,241
Cuota por vallas publicitarias	-	-
Valor inicial de concesión	(13,849)	-
Traslado de largo plazo a porción corriente	13,849	(13,849)
Al 31 de diciembre de 2015	13,850	25,392

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado es de US\$1,500,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Con fecha 31 de enero de 2015, la Junta General de accionistas aprobó la capitalización de aportes por US\$1,450,000.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	2015	2014
Servicios administrativos (1)	72,340	59,566
Honorarios y comisiones	11,788	21,750
Publicidad y propaganda	7,158	20,694
Seguridad y vigilancia	4,860	19,576
Depreciaciones	11,472	11,924
Varios	81,134	25,410
	<u>188,752</u>	<u>158,920</u>

(1) Este servicio es efectuado por su compañía relacionada Provefarma.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


KARINA ZAVALA
CONTADOR