

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera separado	3
Estado de resultado integral separado	4
Estado de cambios en el patrimonio separado	5
Estado de flujos de efectivo separado	6 - 7
Notas a los estados financieros separados	8 - 47
Información Financiera Suplementaria	
Cumplimiento de condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública de la emisión de papel comercial	Anexo 1
Aplicación de los recursos captados por la emisión de papel comercial	Anexo 2
Provisiones para el pago de capital e intereses de la emisión de papel comercial	Anexo 3
Garantías que respaldan las emisión de papel comercial	Anexo 4
Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a relacionadas	Anexo 5

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IVA	Impuesto al Valor Agregado
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., que incluyen el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado de resultado integral separado, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros separados estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros separados debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros separados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica en la Nota 1, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

Otros asuntos

- Los estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 14 de abril del 2015.
- La información financiera suplementaria adjunta de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, es presentada con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria, de acuerdo con las disposiciones mencionadas precedentemente.

A la referida información financiera suplementaria, hemos aplicado los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos materiales cuando es considerada en conjunto con los estados financieros básicos por el año terminado el 31 de diciembre del 2015.



Guayaquil, Marzo 31, 2016
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,095,803	2,827,778
Inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento			600,600
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	5	607,293	650,000
Inventarios	6	2,869,647	3,852,217
Cuentas por cobrar	7, 24	7,718,501	6,358,143
Impuestos	14	942	28,162
Otros activos		6,476	7,828
Total activos corrientes		<u>12,298,662</u>	<u>14,324,728</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	8	2,625,266	2,282,979
Propiedades de inversión	9	7,105,642	7,595,362
Inversiones en derechos fiduciarios	10	11,008,910	10,189,798
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	272,447	102,447
Otros activos		2,208	24,107
Total activos no corrientes		<u>21,014,473</u>	<u>20,194,693</u>
TOTAL		<u>33,313,135</u>	<u>34,519,421</u>

Ver notas a los estados financieros separados



Ing. Andrés Casal
Gerente Financiero Administrativo

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas** **31/12/15** **31/12/14**
(en U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	12	10,383,696	13,327,552
Cuentas por pagar	13, 24	2,783,832	2,418,536
Impuestos	14	194,401	246,332
Obligaciones acumuladas	16	563,765	1,030,017
Provisiones	17	213,106	509,442
Total pasivos corrientes		<u>14,138,800</u>	<u>17,531,879</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	12	3,798,014	3,358,385
Cuentas por pagar	13		361,596
Obligación por beneficios definidos	18	217,692	215,041
Total pasivos no corrientes		<u>4,015,706</u>	<u>3,935,022</u>

Total pasivos		<u>18,154,506</u>	<u>21,466,901</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

PATRIMONIO:

Capital social	20	5,350,000	5,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		1,736,646	850,372
Reservas		5,781,758	1,780,250
Utilidades retenidas		2,290,225	5,071,898
Total patrimonio		<u>15,158,629</u>	<u>13,052,520</u>

TOTAL		<u>33,313,135</u>	<u>34,519,421</u>
-------	--	-------------------	-------------------


Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u> <u>31/12/15</u> <u>31/12/14</u> <u>(en U.S. dólares)</u>	
INGRESOS:			
Servicios de gerencia y gestión de proyectos	24	3,383,301	6,524,125
Utilidad en venta de unidades inmobiliarias	21	3,466,996	
Utilidad en venta de propiedades de inversión	24	213,283	1,626,248
Remanentes fiduciarios	24	4,318,712	5,377,706
Total		<u>11,382,292</u>	<u>13,528,079</u>
GASTOS:			
Administración	22	(7,381,822)	(7,040,148)
Ventas	22	(338,796)	(521,314)
Otros (egresos) ingresos, neto		(9,245)	530,345
Ingresos financieros	23	264,712	32,795
Costos financieros	23	(1,212,620)	(954,475)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2,704,521	5,575,282
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA:	14		
Corriente		(216,520)	(273,774)
Diferido		(15,970)	
Total		<u>(232,490)</u>	<u>(273,774)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>2,472,031</u>	<u>5,301,508</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		47,804	
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>2,519,835</u>	<u>5,301,508</u>
Ver notas a los estados financieros			


Ing. Andrés Casal
Gerente Financiero Administrativo


Ing. Alexandra Mancero Contadora
General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u> (en U.S. dólares)	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2014	1,350,000	3,999,870	1,096,695	1,871,007	8,317,572
Apropiación de reserva legal			200,361	(200,361)	
Apropiación de reserva facultativa			483,194	(483,194)	
Dividendos declarados				(1,320,055)	(1,320,055)
Aportes para futuras capitalizaciones		850,502			850,502
Aumento de capital	4,000,000	(4,000,000)			
Utilidad				5,301,508	5,301,508
Otros ajustes, nota 18				(97,007)	(97,007)
Diciembre 31, 2014	5,350,000	850,372	1,780,250	5,071,898	13,052,520
Apropiación de reserva legal			530,151	(530,151)	
Apropiación de reserva facultativa			3,471,357	(3,471,357)	
Dividendos declarados, nota 20				(1,300,000)	(1,300,000)
Aportes para futuras capitalizaciones, nota 20		886,274			886,274
Utilidad				2,472,031	2,472,031
Otro resultado integral				47,804	47,804
Diciembre 31, 2015	<u>5,350,000</u>	<u>1,736,646</u>	<u>5,781,758</u>	<u>2,290,225</u>	<u>15,158,629</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Andrés Casal
Gerente Financiero Administrativo

Ing. Alexandra Mancero Contadora
General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

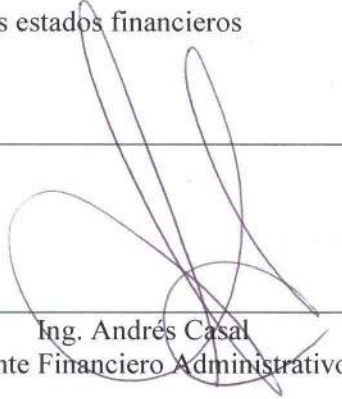
	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de relacionadas por servicios de gerencia y gestión de proyectos	4,463,686	5,443,740
Recibido de clientes por venta de unidades inmobiliarias	3,288,049	444,117
Pagado a proveedores, empleados y otros	(5,800,647)	(3,159,773)
Impuesto a la renta pagado	<u>(270,132)</u>	<u>(213,675)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>1,680,956</u>	<u>2,514,409</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones en inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento		(600,600)
Cobro de inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento	600,600	
Adiciones en inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta		(40,000)
Venta de inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	42,707	
Adiciones de propiedades y equipos	(42,245)	(118,865)
Venta de propiedades y equipos	11,829	
Adiciones de propiedades de inversión		(3,526,287)
Venta de propiedades de inversión		860,821
Adiciones de inversiones en derechos fiduciarios	(1,650,861)	(8,171,936)
Restituciones de inversiones en derechos fiduciarios	<u>1,401,900</u>	<u></u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>363,930</u>	<u>(11,596,867)</u>

(Continúa...)

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevos préstamos	23,403,195	18,236,594
Pago de préstamos	(25,887,011)	(4,916,227)
Pago de intereses	(1,205,026)	(718,069)
Aportes para futuras capitalizaciones	886,274	250,000
Pago de dividendos a accionistas	<u>(974,293)</u>	<u>(1,320,055)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(3,776,861)</u>	<u>11,532,243</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(1,731,975)	2,449,785
Saldos al comienzo del año	<u>2,827,778</u>	<u>377,993</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4	<u>1,095,803</u>	<u>2,827,778</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Remanentes fiduciarios:		
Restitución de unidades inmobiliarias	2,703,116	
Cesión de derechos fiduciarios	1,347,000	
Resultados de fideicomisos inmobiliarios	268,596	
Propiedades recibidas en dación de pago	456,174	
Venta de propiedades de inversión	703,003	
Aportaciones en subsidiarias	170,000	
Ver notas a los estados financieros		


Ing. Andrés Casal
Gerente Financiero Administrativo


Ing. Alexandra Mancero Contadora
General

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

Al 31 de diciembre del 2015, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. son los Fideicomisos: Bosques del Sol Machala, Karibao I, Karibao II, Karibao III, Macrolote Karibao, Spazio, Emporium, 100 Business Plaza y Santana Lofts para lo cual ha suscrito contratos de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, nota 25.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A. y su controladora final es Unionar S. A.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US\$1.8 millones. Este déficit se produce fundamentalmente por la emisión de obligaciones (papel comercial) a corto plazo que fue necesario para financiar los costos pre-operativos de nuevos proyectos a largo plazo.

Durante el 2016, la Administración estima reducir este déficit principalmente mediante las siguientes acciones:

- Liquidación de los fideicomisos Bosques del Sol Machala, Torre Bellini III IV, Club The Point y Emporium.
- Utilidad generada por venta de los inmuebles restituidos a Pronobis de proyectos liquidados.
- Contrato de gestión de nuevos proyectos inmobiliarios en cartera de Pronobis.

Emisión de obligaciones:

En febrero 14 del 2014, mediante Junta General de Accionistas se aprobó una emisión de papel comercial por un monto de hasta US\$10 millones con garantía general y cuyo plazo es 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.

A efectos de esta emisión, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos; obteniendo al 28 de noviembre del 2014 una calificación de “AAA”. En diciembre 30 del 2015, de acuerdo al informe de calificación de riesgos se ha otorgado calificación “AAA-” a la Compañía, la cual corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados.

Constitución de fideicomisos:

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene participación en derechos fiduciarios en los siguientes fideicomisos:

<u>Fideicomisos constituidos:</u>	<u>Naturaleza del Fideicomiso</u>	<u>Fecha de inicio de construcción</u>	<u>Fecha de conclusión estimada</u>	<u>Grado de avance al 31 de diciembre del 2015</u>	<u>Grado de avance al 31 de diciembre del 2014</u>
Torres Bellini III IV	Inmobiliario	Nov - 13	Dic - 16	100 %	48%
Karibao I	Inmobiliario	No iniciado	n/a	n/a	n/a
Karibao II	Inmobiliario	No iniciado	n/a	n/a	n/a
Karibao III	Inmobiliario	No iniciado	n/a	n/a	n/a
100 Business Plaza	Inmobiliario	No iniciado	n/a	n/a	n/a
Spazio	Inmobiliario	No iniciado	n/a	n/a	n/a
Emporium	Inmobiliario	Abr -14	Dic - 16	100%	50%
Bosques del Sol – Machala	Inmobiliario	Nov - 13	Jun - 16	95%	90%
Club The Point	Administración	Comercialización	n/a	n/a	n/a
Santana Lofts	Inmobiliario	No iniciado	n/a	n/a	n/a
Macrolote Karibao	Administración	n/a	n/a	n/a	n/a

A continuación se describen las principales características de las obras más relevantes que se encuentran en etapa de desarrollo al 31 de diciembre del 2015:

a) Contrato Fideicomisos Karibao (I, II y III):

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

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

b) Contrato Fideicomiso Spazio:

El junio 19 del 2013, la Compañía constituyó el Fideicomiso Spazio, cuyo objeto es el desarrollo de un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de locales comerciales, departamentos, bodegas y parqueaderos, ubicados en la zona denominada Ciudad del Río, en el centro 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 con el objeto del contrato.

c) Contrato Fideicomiso Santana Lofts:

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

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

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

2.6 Propiedades y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	60
Muebles y enseres	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Vehículo	5

2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por ventas netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada periodo, se evalúa los valores en libros de sus activos tangibles con el fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.9 Inversiones en derechos fiduciarios - Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo de los desembolsos realizados.

Al 31 de diciembre del 2015, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en la inversión inicial de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociadas - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.11 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.11.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11.3 Gasto por impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.12 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.13 Beneficios a empleados

2.13.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.13.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.14 Reconocimiento de ingresos

2.14.1 Servicios de gerencia y gestión de proyectos - Son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

2.14.2 Utilidad en venta de unidades inmobiliarias - Corresponde a los ingresos obtenidos en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, casas), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

2.14.3 Utilidad en venta de propiedades de inversión - Corresponde a los ingresos obtenidos en venta de terrenos para la elaboración de los nuevos proyectos. Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

2.14.4 Remanentes fiduciarios - Comprenden los ingresos obtenidos por restituciones de bienes inmuebles y resultados obtenidos por los fideicomisos, cuando estos se han liquidado.

2.15 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.16 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

2.18 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y equivalentes, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, disponibles para la venta, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.18.1 Inversiones financieras mantenidas hasta el vencimiento - Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.18.2 Activos financieros disponibles para la venta - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio se incluyen en el estado de resultados integrales. Debido a que no existe un mercado activo y el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la Compañía las mantiene al costo.

2.18.3 Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.18.4 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.18.5 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Con respecto a los títulos de patrimonio disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor previamente reconocidas en los resultados no son reversadas a través de los resultados. Cualquier incremento en el valor razonable posterior a una pérdida por deterioro de valor se reconoce en otro resultado integral y acumulado bajo la partida reserva para revaluación de inversiones. Con respecto a los títulos de deuda disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor se reversan en los resultados si un incremento en el valor razonable de la inversión puede estar objetivamente relacionado con un evento que ocurra después del reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

2.18.6 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.19 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.19.1 Préstamos - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.19.2 Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 45 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

2.19.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.20 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados.	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014.	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Efectivo y bancos	1,095,803	820,351
Inversiones temporales	<u> </u>	<u>2,007,427</u>
Total	<u>1,095,803</u>	<u>2,827,778</u>

Al 31 de diciembre del 2015, efectivo y bancos incluye principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, las cuales no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2014, inversiones temporales corresponde a un certificado de depósito contratado con una institución financiera local, cuyo vencimiento era menor a 31 días, y generaba una tasa de interés anual del 4.4%. En enero del 2015, la referida inversión fue efectivizada y acreditada en las cuentas bancarias.

5. INVERSIONES EN TÍTULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Títulos negociables GM Hotel	390,000	390,000
Títulos negociables Hotel Ciudad del Río	<u>217,293</u>	<u>260,000</u>
Total	<u>607,293</u>	<u>650,000</u>

Un resumen del movimiento de las inversiones, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	650,000	610,000
Adiciones		40,000
Ventas	<u>(42,707)</u>	<u> </u>
Total	<u>607,293</u>	<u>650,000</u>

Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente 121 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.

Durante el año 2015, la Compañía vendió 9 títulos – VTP’s del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río por US\$42,707.

6. INVENTARIOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Terrenos:</u>		
Mirasol	696,448	
Piedra Larga	478,959	478,959
Administración Machala	43,884	
Urbanización Ciudad Sol		<u>560,838</u>
Subtotal terrenos	<u>1,219,291</u>	<u>1,039,797</u>
<u>Inmuebles:</u>		
Bellini	650,914	1,347,954
The Point	520,759	563,726
Plaza del Sol	300,875	580,586
Galería del Sol	158,741	320,154
Ciudad Colón	<u>19,067</u>	
Subtotal inmuebles	<u>1,650,356</u>	<u>2,812,420</u>
Total	<u>2,869,647</u>	<u>3,852,217</u>

Al 31 de diciembre del 2015, inventarios incluye: terrenos con un área total de 14,127.90 m² por US\$1.2 millones, departamentos con un área total de 442.24 m² por US\$637,314, parqueos con un área total de 476.17 m² por US\$330,201, oficinas con un área total de 377.90 m² por US\$259,274, suites con un área total de 377.82 m² por US\$253,453, locales comerciales con un área total de 299.97 m² por US\$158,741, y otros inmuebles con un área total de 16.53 m² por US\$11,373, ubicados en las ciudades de Machala, Guayaquil y Manta.

Un resumen del movimiento del inventario, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	3,852,217	478,959
Restituciones (1)	2,827,321	1,464,466
Ventas (2)	(2,475,537)	
Reclasificaciones (3)	(1,150,000)	1,908,792
Ajustes (4)	<u>(184,354)</u>	
Saldos al fin del año	<u>2,869,647</u>	<u>3,852,217</u>

(1) Corresponde a restituciones de unidades inmobiliarias remanentes de los fideicomisos donde la Compañía era constituyente, cuya etapa de construcción y desarrollo se ha concluido. Durante el año 2015, la Compañía recibió inmuebles principalmente de los proyectos: (i) Mirasol por US\$1.9 millones, (ii) Bellini por US\$794,886 y (iii) Administración Machala por US\$124,204, ver nota 10.

(2) Corresponde a la venta de unidades inmobiliarias a terceros, ver nota 21.

(3) Durante el año 2015, la Compañía reclasificó US\$1.2 millones a derechos fiduciarios, correspondientes a desembolsos efectuados en el proyecto Bellini.

- (4) Corresponde principalmente a la liquidación de los derechos fiduciarios del proyecto Bellini reclasificados a diciembre 31 del 2014 como inventarios, el efecto de este ajuste fue reconocido en los resultados del año.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2015, los terrenos ubicados en Manta, correspondiente al proyecto denominado Piedra Larga, garantizan las obligaciones contraídas con las instituciones financieras, ver nota 12.

7. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Compañías relacionadas, ver nota 24	4,742,974	5,846,273
Clientes	2,489,801	
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos desembolsados en proyectos	152,955	100,863
Anticipos a proveedores	122,257	50,472
Empleados y funcionarios	43,351	74,595
Otros	<u>167,163</u>	<u>285,940</u>
Total	<u>7,718,501</u>	<u>6,358,143</u>

Al 31 de diciembre del 2015, clientes corresponde principalente a saldos pendientes de cobro por venta de unidades inmobiliarias, con plazos de vencimiento hasta octubre del 2016, las cuales generaron una ganancia de US\$3.5 millones, ver nota 21. La recuperación de los saldos por cobrar se encuentra garantizada mediante hipotecas abiertas otorgadas por los clientes a favor de la Compañía.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	3,462,262	2,987,995
Depreciación acumulada	<u>(836,996)</u>	<u>(705,016)</u>
Total	<u>2,625,266</u>	<u>2,282,979</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	115,229	
Edificios	2,041,439	1,726,404
Maquinarias	333,775	386,668
Muebles, enseres y equipos de oficina	107,533	127,854
Equipos de computación	18,266	7,907
Vehículo	<u>9,024</u>	<u>34,146</u>
Total	<u>2,625,266</u>	<u>2,282,979</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Muebles, enseres y equipos de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>							
Enero 1, 2014		1,794,648	541,585	232,102	243,523	57,272	2,869,130
Adiciones		<u>108,513</u>	<u> </u>	<u>1,065</u>	<u>9,287</u>	<u> </u>	<u>118,865</u>
Diciembre 31, 2014		1,903,161	541,585	233,167	252,810	57,272	2,987,995
Adiciones	115,229	355,938		4,557	22,695		498,419
Ventas	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>(24,152)</u>	<u>(24,152)</u>
Diciembre 31, 2015	<u>115,229</u>	<u>2,259,099</u>	<u>541,585</u>	<u>237,724</u>	<u>275,505</u>	<u>33,120</u>	<u>3,462,262</u>
		<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Muebles, enseres y equipos de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
<u>Depreciación acumulada</u>							
Enero 1, 2014		(139,012)	(102,024)	(88,784)	(216,251)	(11,690)	(557,761)
Depreciación		<u>(37,745)</u>	<u>(52,893)</u>	<u>(16,529)</u>	<u>(28,652)</u>	<u>(11,436)</u>	<u>(147,255)</u>
Diciembre 31, 2014		(176,757)	(154,917)	(105,313)	(244,903)	(23,126)	(705,016)
Depreciación		(40,903)	(52,893)	(24,878)	(12,336)	(11,718)	(142,728)
Ventas		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>10,748</u>	<u>10,748</u>
Diciembre 31, 2015		<u>(217,660)</u>	<u>(207,810)</u>	<u>(130,191)</u>	<u>(257,239)</u>	<u>(24,096)</u>	<u>(836,996)</u>

Al 31 de diciembre del 2015, adiciones incluye principalmente la cesión del inmueble denominado “Plaza Samsung”, otorgado por el Fideicomiso Parques Plaza a la Compañía, en dación de pago por el importe de US\$456,174, mediante escritura pública de septiembre 7 del 2015.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2015, los inmuebles y maquinarias con un saldo en libros de aproximadamente US\$1.6 millones, han sido pignorados para garantizar los préstamos de la Compañía. Los inmuebles respaldan préstamos bancarios mediante hipotecas, ver nota 12.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Terrenos:</u>		
Puerto Santa Ana	7,001,993	7,001,993
Mirasol	<u> </u>	<u>489,720</u>
PASAN:	7,001,993	7,491,713

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
VIENEN:	7,001,993	7,491,713
Inmuebles:		
Finca San Rafael	77,059	77,059
Otros	<u>26,590</u>	<u>26,590</u>
Subtotal inmuebles	<u>103,649</u>	<u>103,649</u>
Total	<u>7,105,642</u>	<u>7,595,362</u>

Un movimiento de las propiedades de inversión, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	7,595,362	5,001,014
Adiciones (1)		4,090,020
Ventas (2)	(489,720)	(860,821)
Reclasificaciones (3)	<u> </u>	<u>(634,851)</u>
Saldo al fin del año	<u>7,105,642</u>	<u>7,595,362</u>

(1) En el 2014, corresponde principalmente a la adquisición de los macrolotes 018-1 y 018-2, ubicados en el Puerto Santa Ana, al M.I. Municipio de Guayaquil por US\$3.5 millones, que junto a los desembolsos entregados en el 2013 totalizaron US\$5 millones.

(2) En el 2015, corresponde a la venta del lote de terreno 118-A2 ubicado en vía Pasaje del cantón Macahala, por US\$703,003, a favor del Fideicomiso Mirasol, la cual generó una utilidad en venta por US\$213,283. En diciembre 15 del 2015, mediante liquidación del Fideicomiso Mirasol y restitución de remanentes fiduciarios, la Compañía liquidó la totalidad del saldo por cobrar en venta del bien.

En el 2014, corresponde a venta de terrenos al Fideicomiso Spazio por US\$860,621, la cual generó una utilidad de US\$427,248.

(3) Corresponde a varios bienes inmuebles los cuales al 31 de diciembre del 2014, fueron clasificados como inventarios, ver nota 6.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2015, los terrenos ubicados en el Puerto Santa Ana garantizan las obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil, ver nota 12.

Valor razonable de las propiedades de inversión: Al 31 de diciembre del 2015, la Administración de la Compañía considera que el valor en libros de las propiedades de inversión es equivalente al valor razonable en razón de que no ha transcurrido un tiempo sustancial desde la fecha en que fueron adquiridas y la fecha de los estados financieros.

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Fideicomiso Karibao III	3,063,386	2,439,050
Fideicomiso Spazio	1,358,466	2,193,762
Fideicomiso Karibao II	2,544,130	1,670,727
Fideicomiso Emporium	765,867	1,334,396
Fideicomiso Macrolote Karibao	1,173,099	1,056,068
Fideicomiso Karibao I	1,689,433	866,529
Fideicomiso Administración Machala		126,203
Fideicomiso 100 Business Plaza	396,929	120,671
Fideicomiso Bosques del Sol	2,000	250,015
Fideicomiso Mirasol		107,577
Otros menores	<u>15,600</u>	<u>24,800</u>
Total	<u>11,008,910</u>	<u>10,189,798</u>

El movimiento de las inversiones en derechos fiduciarios, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	10,189,798	5,320,002
Aportes (1)	1,650,861	8,171,936
Remanentes y restituciones (2)	(2,022,178)	(1,954,186)
Cesión de derechos fiduciarios (3)	1,347,000	
Reclasificaciones (4)	<u>(156,571)</u>	<u>(1,347,954)</u>
Saldo al fin del año	<u>11,008,910</u>	<u>10,189,798</u>

- (1) Durante el año 2015, se realizaron desembolsos a los proyectos de los fideicomisos que se encuentran en desarrollo, los cuales incluyen principalmente: Karibao II por US\$469,402, Karibao III por US\$301,336, Mirasol por US\$290,630, 100 Business Plaza por US\$268,758, Karibao I por US\$202,904 y Macrolote Karibao por US\$109,831; con el propósito de cumplir el objeto para los cuales fueron constituidos.
- (2) Durante el año 2015, la Compañía recibió restituciones de remanentes fiduciarios, los cuales incluyen principalmente los siguientes fideicomisos: Bellini por US\$1.2 millones, en efectivo, Mirasol por US\$489,961, Bosques del Sol por US\$248,015, correspondiente a restitución de efectivo, Administración Machala por US\$126,090, correspondiente a restitución de unidades inmobiliarias por US\$124,205 y efectivo por US\$1,885, y Riverfront I por US\$2,000, correspondiente a remanentes de efectivo.
- (3) Mediante escritura pública de diciembre 2 del 2015, el Fideicomiso Ciudad del Río cedió a la Compañía los derechos fiduciarios sobre los fideicomisos Karibao I por US\$620,000, Karibao II por US\$404,000 y Karibao III por US\$323,000, los cuales fueron registrados en resultado del año como remanentes fiduciarios.

- (4) Durante el año 2015, incluye principalmente la reclasificación de derechos fiduciarios a préstamos con relacionadas, correspondiente a los fideicomisos Emporium por US\$569,529 y Spazio por US\$836,296, y la reclasificación de inventarios a derechos fiduciarios por US\$1.2 millones, correspondientes a desembolsos efectuados en el proyecto Bellini, ver nota 6.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>				
Proespacio S. A.	99.53 %		170,000	
Dubel S. A.	99.88 %	99.88 %	799	799
Braslav S. A.	99.88 %	99.88 %	799	799
Falot S. A.	99.88 %	99.88 %	<u>799</u>	<u>799</u>
			172,397	2,397
<u>Inversiones en asociadas:</u>				
Conprogra S. A.	2.36 %	4.72 %	99,250	99,250
Realnet S. A.	50.00 %	50.00 %	400	400
Unifelsa S. A.	50.00 %	50.00 %	<u>400</u>	<u>400</u>
			100,050	100,050
Total			<u>272,447</u>	<u>102,447</u>

Proespacio S. A.: Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía Proespacios S.A. celebrada en diciembre 1 del 2015, se resuelve el aumento del capital suscrito en US\$170,800, el cual fue inscrito ante el registro mercantil en enero del 2016. En diciembre del 2015, la Compañía registró inversiones en acciones por US\$170,000, cuyo aporte fue efectuado mediante compensación de saldos pendientes de cobro por US\$123,088, quedando un remanente pendiente de aporte por US\$46,912.

12. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Garantizados - al costo amortizado:</u>		
Emisión de papel comercial (1)	7,083,109	6,415,416
Préstamos bancarios (2)	3,713,314	6,406,760
Otros (3)	<u>3,385,287</u>	<u>3,863,761</u>
Total	<u>14,181,710</u>	<u>16,685,937</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	10,383,696	13,327,552
No corriente	<u>3,798,014</u>	<u>3,358,385</u>
Total	<u>14,181,710</u>	<u>16,685,937</u>

Al 31 de diciembre del 2015, los préstamos no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

	<u>31/12/15</u>
<u>No corriente</u>	
2017	1,516,280
2018	558,569
2019	529,822
2020	573,993
2021	<u>619,350</u>
Total	<u>3,798,014</u>

(1) Representa documentos por pagar a terceros por emisión de papel comercial, realizadas como sigue:

- Primera colocación: Papeles comerciales cupón cero, renovados y negociados con terceros entre agosto y noviembre del 2015 por US\$3 millones, con pago de rendimientos entre el 5.5% y el 6% anual y vencimientos hasta marzo del 2016, los cuales fueron cancelados en el primer trimestre del 2016.
- Segunda colocación: Comprende papeles comerciales cupón cero renovados y negociados con terceros entre noviembre y diciembre del 2015 por US\$365,000, con pago de rendimientos entre el 5.5% y el 6.5% anual y vencimientos hasta mayo del 2016; y, papeles comerciales, negociados en mayo del 2015, con pagos trimestrales de capital e intereses por US\$750,000, con tasa de interés del 6% anual y vencimientos hasta mayo del 2016.
- Tercera colocación: Papeles comerciales cupón cero, renovados y negociados con terceros entre agosto y noviembre del 2015 por US\$3 millones, con pago de rendimientos entre el 6% y el 6.5% anual y vencimientos hasta mayo del 2016.

Durante el año 2015, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$408,954 relacionados con estos préstamos.

(2) Al 31 de diciembre del 2015, representa obligaciones con instituciones financieras locales por US\$3.7 millones, con vencimientos hasta mayo del 2017.

Un detalle de préstamos bancarios es como sigue:

<u>Institución financiera</u>	<u>Vencimiento hasta</u>	<u>Tasa promedio anual</u>	
Banco Internacional S. A.	Mayo 2017	8.95%	1,942,937
Banco de la Producción S. A.	Diciembre 2016	8.59% - 9.02%	<u>1,770,377</u>
Total			<u>3,713,314</u>

Durante el año 2015, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$476,699 relacionados con estos préstamos.

- (3) Al 31 de diciembre del 2015, representa obligaciones con la M.I. Municipalidad de Guayaquil por US\$3.4 millones, con vencimientos hasta diciembre del 2021 y tasa de interés anual del 8.17%, por adquisición de terrenos ubicados en el Puerto Santa Ana.

Durante el año 2015, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$298,962 relacionados con este préstamo.

Los préstamos con instituciones bancarias y obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil están garantizados por una hipoteca sobre los inventarios, inmuebles y maquinarias de la Compañía, ver nota 6, 8 y 9.

13. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Compañías relacionadas, nota 24	1,462,908	1,862,798
Proveedores	624,904	356,635
Otras	<u>696,020</u>	<u>560,699</u>
Total	<u>2,783,832</u>	<u>2,780,132</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,783,832	2,418,536
No corriente	<u> </u>	<u>361,596</u>
Total	<u>2,783,832</u>	<u>2,780,132</u>

Al 31 de diciembre del 2015, proveedores representa principalmente saldos pendientes de pago por compra de bienes y servicios, los cuales tienen vencimientos promedios de 45 días y no generan intereses.

14. IMPUESTOS

14.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario impuesto al valor agregado - IVA	<u>942</u>	<u>28,162</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	67,266	120,878
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	86,306	21,505
Impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado - IVA	<u>40,829</u>	<u>103,949</u>
Total	<u>194,401</u>	<u>246,332</u>

- 14.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto de impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	2,704,521	5,575,282
Remuneraciones empleados con discapacidad	(408,693)	
Gastos no deducibles (1)	1,252,912	1,046,853
Ingresos exentos (2)	<u>(4,299,645)</u>	<u>(5,377,706)</u>
Base imponible	(750,905)	1,244,429
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado (3)		273,774
Anticipo calculado	216,520	126,473
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>216,520</u>	<u>273,774</u>

(1) Incluye principalmente regularización de saldos por cobrar y derechos fiduciarios.

(2) Incluye principalmente la restitución de remanentes fiduciarios de los fideicomisos Ciudad del Río, Bellini y Mirasol, los cuales fueron liquidados en el año 2015.

(3) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Durante el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$216,520, equivalente al impuesto a la renta mínimo, debido a pérdidas tributarias incurridas, las cuales podrán ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Hasta el 31 de diciembre del 2015, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2015.

14.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al inicio del año	120,878	60,779
Provisión	216,520	273,774
<u>Pagos efectuados:</u>		
Anticipo de impuesto a la renta	(71,584)	(7,960)
Impuesto a la renta año anterior	(120,878)	(60,779)
Retenciones en la fuente	<u>(77,670)</u>	<u>(144,936)</u>
Saldos al final del año	<u>67,266</u>	<u>120,878</u>

14.4 Aspectos tributarios

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal - En diciembre 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Impuesto a la renta:

- **Ingresos gravados** - Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.
- **Deducibilidad de Gastos** - En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
 - ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
 - ✓ No se considerarán deducibles los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.
 - ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
 - ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
 - ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
 - ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.
- **Tarifa de Impuesto a la Renta**
 - ✓ Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

- **Anticipo de Impuesto a la Renta**

- ✓ Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- ✓ Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador:

Impuesto a la Salida de Divisas

- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del anexo de operaciones con partes relacionadas correspondiente al año 2015, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del 2016. Dicho anexo constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de preparación de dicho anexo y considera que los efectos, en caso de existir, carecerían de importancia relativa respecto de los estados financieros tomados en conjunto. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía efectuó el anexo de operaciones con partes relacionadas en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

16. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Participación a trabajadores	494,780	983,873
Beneficios sociales	<u>68,985</u>	<u>46,144</u>
Total	<u>563,765</u>	<u>1,030,017</u>

16.1 Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al inicio del año	983,873	385,218
Provisión	477,270	983,873
Pagos	<u>(966,363)</u>	<u>(385,218)</u>
Saldos al final del año	<u>494,780</u>	<u>983,873</u>

17. PROVISIONES

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Comisiones a vendedores	152,615	162,867
Bono por cumplimiento	4,355	203,372
Otras	<u>56,136</u>	<u>143,203</u>
Total	<u>213,106</u>	<u>509,442</u>

Al 31 de diciembre del 2015, comisiones a vendedores corresponde a provisiones por ventas de las unidades inmobiliarias de los Fideicomisos sobre los cuales la Compañía efectúa las gestiones de comercialización.

18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Jubilación patronal	149,934	171,164
Bonificación por desahucio	<u>67,758</u>	<u>43,877</u>
Total	<u>217,692</u>	<u>215,041</u>

18.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldo al comienzo del año	171,164	93,822
Costo por servicios corrientes	44,294	44,178
Costo por intereses	10,233	13,233
Ganancias actuariales	(20,863)	(77,076)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(40,191)	
Otros ajustes	<u>(14,703)</u>	<u>97,007</u>
Saldos al final del año	<u>149,934</u>	<u>171,164</u>

- 18.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldo al inicio del año	43,877	55,341
Costo por servicios corrientes	14,143	9,835
Costo por intereses	2,631	3,800
Ganancias actuariales	(9,338)	(25,099)
Costo por servicios pasados	19,345	
Otros ajustes	<u>(2,900)</u>	<u>_____</u>
Saldos al final del año	<u>67,758</u>	<u>43,877</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0.5 % (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, disminuiría por US\$24,042 (aumentaría por US\$27,547). Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$28,349 (disminuiría por US\$24,875).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Para los años 2015 y 2014, las principales presunciones usadas por los supuestos actuariales fueron el 6.31% y 6.54% para la tasa de descuento y el 3% para la tasa esperada de incremento salarial.

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

19.1 Gestión de riesgos financieros

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

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

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

19.1.1 Riesgo de mercado

La Compañía se ha caracterizado por crear grandes proyectos inmobiliarios, mantenido 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 nuestro riesgo de Mercado la aparición de nuevos Promotores que representan competencia, los mismos que quieren adoptar estos mecanismos que han sido exitosos.

La Administración ha identificado que su diferenciador ha sido la marca posesionada a lo largo de los años por la Compañía, 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.

19.1.2 Riesgo de crédito

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

La Administración de la Compañía efectúa el análisis y monitoreo de las cuentas por cobrar y su recuperación. Esto es realizado con el objeto de mitigar probable impacto en los diferentes riesgos que se pueden originar en los créditos y la evaluación de este riesgo es periódicamente analizada por la Gerencia Financiera.

19.1.3 Riesgo de liquidez

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

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

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

Liquidez y tablas de riesgo de interés - Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar. Los cuadros incluyen tanto los intereses como principales flujos de efectivo. En la medida en que los flujos de interés sean variables, el importe no descontado se deriva de las curvas de tipos de interés al final del período de referencia.

El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

	Tasa promedio <u>anual</u>	Hasta 1 <u>año</u>	1 a 5 <u>años</u>	Valor en <u>libros</u>
31 de diciembre del 2015:				
<u>Obligaciones financieras</u> <u>con tasas de interés fijas:</u>				
Emisión de papel comercial	6.09	7,083,109		7,083,109
Préstamos bancarios	8.97	2,741,143	972,171	3,713,314
Otros	8.17	<u>559,444</u>	<u>2,825,843</u>	<u>3,385,287</u>
Total		<u>10,383,696</u>	<u>3,798,014</u>	<u>14,181,710</u>

	Tasa promedio <u>anual</u>	Hasta 1 <u>año</u>	1 a 5 <u>años</u>	Mayor a 5 <u>años</u>	Valor en <u>libros</u>
31 de diciembre del 2014:					
<u>Obligaciones financieras</u> <u>con tasas de interés fijas:</u>					
Emisión de papel comercial	6.09	6,415,416			6,415,416
Préstamos bancarios	8.97	6,406,760			6,406,760
Otros	8.17	<u>505,376</u>	<u>2,739,035</u>	<u>619,350</u>	<u>3,863,761</u>
Total		<u>13,327,552</u>	<u>2,739,035</u>	<u>619,350</u>	<u>16,685,937</u>

19.1.4 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4	1,095,803	2,827,778
Inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento		600,600
Cuentas por cobrar, nota 7	7,718,501	6,358,143
Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:		
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta, nota 5	<u>607,293</u>	<u>650,000</u>
Total	<u>9,421,597</u>	<u>10,436,521</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Préstamos, nota 12	14,181,710	16,685,937
Cuentas por pagar, nota 13	<u>2,783,832</u>	<u>2,780,132</u>
Total	<u>16,965,542</u>	<u>19,466,069</u>

19.1.5 Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2015, los valores de los activos y pasivos financieros son equivalente al valor razonable a esa fecha.

20. PATRIMONIO

20.1 Capital social - El capital suscrito y pagado consiste de 5,350,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

20.2 Aportes para futuras capitalizaciones - Durante el año 2015, su principal accionista Beauport S. A. aportó US\$886,274, en efectivo, a favor de la Compañía para futuras capitalizaciones.

20.3 Reservas

20.3.1 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

20.3.2 Reserva Facultativa - Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas. En abril 10 del 2015, la Junta de Accionistas resolvió la apropiación de US\$3.5 millones sobre los resultados obtenidos en el año 2014 para la constitución de esta reserva.

20.4 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	2,508,120	5,337,597
Otro resultado integral	47,804	
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(282,729)	(282,729)
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	<u>17,030</u>	<u>17,030</u>
Total	<u>2,290,225</u>	<u>5,071,898</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías en octubre 14 del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reserva según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

20.5 Dividendos - En abril 10 del 2015, la Junta de Accionistas resolvió la distribución de dividendos por US\$1.3 millones, sobre los resultados obtenidos en el año 2014. Durante el año 2015, la Compañía realizó desembolsos por pago de dividendos a accionistas por US\$974,293.

21. UTILIDAD EN VENTA DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Un resumen de la utilidad generada en venta de unidades inmobiliarias durante el año 2015, es como sigue:

	<u>Ingresos</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Utilidad en venta</u>
Proyecto Mirasol	2,399,050	(1,192,716)	1,206,334
Proyecto Lotes Restitución Machala	1,068,955	(80,320)	988,635
Proyecto Terrenos Machala	1,107,885	(500,251)	607,634
Proyecto Oficina Machala	346,792	(60,587)	286,205
Proyecto Bellini	315,741	(157,572)	158,169
Proyecto Galería del Sol	233,060	(161,413)	71,647
Proyecto The Point	110,200	(42,967)	67,233
Proyecto Torre Sol Machala	269,850	(209,914)	59,936
Proyecto Professional Center Machala	<u>91,000</u>	<u>(69,797)</u>	<u>21,203</u>
Total	<u>5,942,533</u>	<u>(2,475,537)</u>	<u>3,466,996</u>

22. GASTOS POR SU NATURALEZA

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Gastos de administración	7,381,822	7,040,148
Gastos de ventas	<u>338,796</u>	<u>521,314</u>
Total	<u>7,720,618</u>	<u>7,561,462</u>

Un detalle de gastos de administración y ventas por su naturaleza, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos y beneficios a empleados	3,835,159	3,935,454
Indemnizaciones	768,749	495,489
Honorarios	762,226	1,117,509
Comisiones en venta	338,796	521,314
Regalías y licencia de uso de imagen	396,002	65,203
Infraestructura tecnológica y licencias	189,142	211,252
Servicios básicos	166,423	122,242
Depreciación, nota 8	142,728	147,255
Seguridad y guardianía	139,966	78,322
Mantenimiento y reparaciones	128,916	120,803
Impuestos y contribuciones	122,156	59,736
Arriendo	113,399	95,453
Gastos de viaje y atención	75,187	28,159
Seguros	66,330	62,842
Suministros de oficina y limpieza	57,445	53,336
Promoción y publicidad	39,624	32,731
Capacitaciones	17,571	10,611
Otros menores	<u>360,799</u>	<u>403,751</u>
Total	<u>7,720,618</u>	<u>7,561,462</u>

Gastos por sueldos y beneficios a empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos	2,171,035	1,677,113
Beneficios sociales	558,102	438,404
Aporte patronal	219,790	260,614
Bonificaciones	213,801	364,124
Otros beneficios	144,706	242,455
Participación a trabajadores, nota 16	477,270	983,873
Jubilación patronal y desahucio, nota 18	<u>50,455</u>	<u>(31,129)</u>
Total	<u>3,835,159</u>	<u>3,935,454</u>

23. INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses ganados	<u>264,712</u>	<u>32,795</u>
<u>Costos financieros:</u>		
Intereses por préstamos con entidades financieras	476,699	495,536
Intereses por obligaciones emitidas	408,954	58,519
Intereses por financiamiento con otras entidades	<u>326,967</u>	<u>400,420</u>
Total	<u>1,212,620</u>	<u>954,475</u>

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015, los saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i><u>Cuentas por cobrar, nota 7:</u></i>		
Fideicomiso Spazio	1,295,909	1,288,069
Fideicomiso Karibao II	887,266	1,176
Fideicomiso Santana Lofts	658,624	
Haussler S. A.	420,383	766,472
Fideicomiso Karibao I	415,176	
Fideicomiso Macrolote Karibao	281,621	25,385
Fideicomiso Karibao III	230,622	
Fideicomiso Ofistore	199,378	167,659
Fideicomiso Emporium	190,407	
Mascardi S. A.	64,929	64,929
Fideicomiso 100 Business Plaza	24,350	84,173
Conprogra S. A.	20,399	2,565,848
Proespacios S. A.	6,502	208,567
Fideicomiso Bosques del Sol	4,743	5,176
Fideicomiso Mercantil Parqueo Plaza		444,534
Bbsolucorp S. A.		102,564
Otros	<u>42,665</u>	<u>121,721</u>
Total	<u>4,742,974</u>	<u>5,846,273</u>
<i><u>Cuentas por pagar corriente, nota 13:</u></i>		
Beauport S. A. (1)	737,337	777,685
Fincas San Rafael (2)	551,158	551,158
Braslav S. A.	87,269	97,956
Proespacios S. A.	46,912	
Fideicomiso Torre Bellini	3,536	20,350
Otras	<u>36,696</u>	<u>54,053</u>
Total	<u>1,462,908</u>	<u>1,501,202</u>
<i><u>Cuentas por pagar no corriente, nota 13:</u></i>		
Beauport S. A. (1)		<u>361,596</u>

Al 31 de diciembre del 2015, cuentas por pagar incluye principalmente:

- (1) Dividendos declarados pendientes de pago por US\$737,337, correspondientes a resultados del año 2014. Durante el año 2015, la Compañía canceló dividendos correspondientes a los años 2014 y 2013 por US\$974,293 y liquidó anticipadamente los préstamos otorgados por su relacionada Beauport S. A. para la adquisición de terrenos, los cuales generaban intereses a una tasa del 6.67% anual, con vencimientos en noviembre del 2016.
- (2) Corresponde a deuda adquirida por transferencia de dominio de tres lotes de terrenos que no genera intereses y no tienen fecha de vencimiento.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos, ver nota 25:</u>		
Fideicomiso Karibao II	1,031,906	1,215,438
Fideicomiso Karibao I	504,386	950,029
Fideicomiso Karibao III	447,888	1,788,257
Fideicomiso Spazio	406,966	456,566
Fideicomiso Mirasol	286,732	81,924
Fideicomiso Santana Lofts	259,412	
Fideicomiso Emporium	222,822	217,819
Fideicomiso 100 Business Plaza	154,247	102,831
Fideicomiso Club The Point	53,571	
Fideicomiso Bosques del Sol Machala	15,371	144,466
Fideicomiso Torres Bellini		278,083
Fideicomiso Bellini		85,420
Mascardi S. A.		100,000
Fideicomiso Torre Médica II		11,124
Fideicomiso Bienes del Río		110,000
Conprogra S. A.		<u>982,168</u>
Total	<u>3,383,301</u>	<u>6,524,125</u>
<u>Remanentes fiduciarios:</u>		
Fideicomiso Bellini	2,470,960	
Fideicomiso Ciudad del Río	1,430,398	
Fideicomiso Mirasol	398,287	
Fideicomiso Ciudad Colón	19,067	
Fideicomiso The Point		4,443,514
Fideicomiso Bienes del Río		9,038
Fideicomiso Galería del Sol		248,643
Fideicomiso Plaza del Sol Machala		<u>676,511</u>
Total	<u>4,318,712</u>	<u>5,377,706</u>

Al 31 de diciembre del 2015, remanentes fiduciarios incluye la restitución de unidades inmobiliarias y transferencia de los resultados obtenidos por los fideicomisos liquidados, ver nota 6.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Utilidad en venta de propiedades de inversión, ver nota 9:</u>		
Fideicomiso Mirasol	213,283	
Fideicomiso Torre Médica II		1,199,000
Fideicomiso Spazio		<u>427,248</u>
Total	<u>213,283</u>	<u>1,626,248</u>
<u>Gastos:</u>		
Regalías, licencia y uso de imagen, Inverquim S. A.	396,002	65,203
Asesoría técnica, Consorcio Nobis S. A.	358,377	324,205
Infraestructura tecnológica, internet y otros, Tecnobis S. A.	149,354	159,501
Capacitaciones, Fundación Nobis	50,000	25,000
Parqueos, Wulfbi S. A.	7,727	7,971

Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos y beneficios sociales	25,158	26,784
Honorarios	117,722	186,672
Comisiones y bonificaciones	140,992	133,333
Otros beneficios	<u>5,692</u>	<u>59,750</u>
Total	<u>289,564</u>	<u>406,539</u>

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

25. CONTRATOS

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

Fideicomiso Karibao I - En diciembre 18 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao I, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En enero 27 del 2016 se llevó a cabo una adenda al contrato. Los honorarios son los siguientes:

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

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$26,466 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$20,923 mensuales. A partir de enero del 2016 hasta enero del 2019 la suma US\$2,340 mensuales. Desde febrero del 2019 hasta enero del 2021, la suma de US\$14,988 mensuales.

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

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$19,850 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$15,692 mensuales. A partir de enero del 2016 hasta enero del 2019, la suma US\$13,994 mensuales. Desde febrero del 2019 hasta enero del 2021, la suma de US\$5,394 mensuales.

- Por la promoción, el 0.4% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$3,308 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$2,615 mensuales. A partir de enero del 2016 hasta enero del 2019, la suma US\$1,516 mensuales. Desde febrero del 2019 hasta enero del 2021, la suma de US\$584 mensuales.

- Por honorarios de gestión, el 1.15% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$9,925 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$7,846 mensuales. A partir de enero del 2016 hasta enero del 2019 la suma US\$1,035 mensuales. Desde febrero del 2019 hasta enero del 2021, la suma de US\$6,380 mensuales.

- Por fee tecnología Karibao, el 1.85% el cual incluye el valor del IVA, sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$62,720 mensuales. Desde enero del 2014 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$29,120 mensuales. Desde enero del 2016 hasta enero del 2019, la suma de US\$3,486 mensuales. Desde febrero del 2019 hasta enero del 2021, la suma de US\$1,344 mensuales.

- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao I con los promitentes compradores.

Fideicomiso Karibao II - En diciembre 18 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao II, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En abril 28 del 2015 y enero 27 del 2016 se llevó a cabo adendas al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5.5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$33,497 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$29,831 mensuales. Desde enero 2016 hasta junio del 2019, la suma de US\$1,409 mensuales. Desde julio del 2019 hasta junio del 2021, la suma de US\$9,862 mensuales.

- Por la publicidad será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por la gerencia comercialización, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$25,122 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$52,955 mensuales. Desde enero del 2016 hasta junio del 2019, la suma de US\$6,044 mensuales. Desde julio del 2019 hasta junio del 2021, la suma de US\$2,644 mensuales.

- Por la promoción, el 0.4% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración), pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$4,187 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$3,596 mensuales. Desde enero del 2016 hasta junio del 2019, la suma de US\$643 mensuales. Desde julio del 2019 hasta junio del 2021, la suma de US\$281 mensuales.

- Por honorarios de gestión, el 1.15% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$12,561 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$9,930 mensuales. A partir de enero del 2016 hasta junio del 2019 la suma US\$457 mensuales. Desde julio del 2019 hasta junio del 2021, la suma de US\$3,198 mensuales.

- Por fee tecnología Karibao, el 1.89% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$79,380 mensuales. Desde enero 2014 hasta noviembre del 2014, la suma de US\$36,855 mensuales y en el mes de diciembre del 2014, la suma de US\$9,589.

- Por honorarios de escrituración, hasta marzo 1 del 2015 un honorario de US\$1,000 (incluido IVA) y desde marzo 2 del 2015 un honorario de US\$1,400 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao II con los promitentes compradores.

Fideicomiso Karibao III - En diciembre 18 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao III, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En julio 20 del 2015 se llevó a cabo una adenda al contrato. Los honorarios son los siguientes:

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

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$52,083 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$31,850 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.

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

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$39,062 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$23,887 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.

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

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$6,510 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$3,981 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.

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

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$19,531 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$11,944 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.

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

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

- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,400 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao III con los promitentes compradores.

Fideicomiso Spazio - En septiembre 16 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S. A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Edificio Spazio, ubicado en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil. En abril 28 del 2015 se llevó a cabo una adenda al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 4.96% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$25,209 mensuales. Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$69,010 mensuales. Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$18,403 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma \$20,797 mensuales.

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

- Por la gerencia comercialización, el 2.45 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$26,071 mensuales. Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$80,657 mensuales. Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$21,508 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma US\$6,809 mensuales.

- Por la promoción, el 0.71% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$4,717 mensuales. Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$12,913 mensuales. Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$3,443 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma US\$3,892 mensuales.

- Por honorarios de gestión, el 1.19% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde junio del 2013 hasta agosto del 2013, la suma de US\$7,862 mensuales. Desde septiembre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$21,521 mensuales. Desde enero del 2014 hasta mayo del 2014, la suma de US\$5,739 mensuales. A partir de junio del 2014 hasta enero del 2017 la suma US\$6,486 mensuales.

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

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

- Por la gerencia del proyecto, el 5.5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos de construcción pagaderos de la siguiente forma:

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$18,482 mensuales. En el mes de noviembre del 2013 la suma de US\$250,000. A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma US\$10,214 mensuales.

- Por la publicidad será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por la gerencia comercialización, el 2.7 % el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$23,419 mensuales. En el mes de noviembre del 2013 la suma de US\$219,105. A partir de diciembre del 2013 hasta febrero del 2014, la suma US\$1,520 mensuales. Desde marzo del 2014 hasta marzo del 2016, la suma de US\$3,435 mensuales.

- Por la promoción, el 0.72% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$3,503 mensuales. En noviembre del 2013 la suma de US\$35,000. A partir de diciembre del 2013 hasta marzo del 2016 la suma US\$2,378 mensuales.

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

Desde abril del 2013 hasta octubre del 2013, la suma de US\$5,473 mensuales. En noviembre del 2013 la suma de US\$50,000. A partir de diciembre del 2013 hasta febrero del 2014, la suma US\$3,883 mensuales. Desde marzo del 2014 hasta marzo del 2016, la suma de US\$4,770 mensuales.

- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Emporium con los promitentes compradores.

Fideicomiso 100 Business Plaza - En noviembre 28 del 2014, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario 100 Business Plaza, ubicado en la ciudad de Guayaquil. En abril 20 del 2015 se llevó a cabo una adenda al contrato. Los honorarios son los siguientes:

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

Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015, la suma de US\$9,230 mensuales. A partir del mes de abril del 2015, quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

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

Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015, la suma de US\$35,691 mensuales. A partir del mes de abril del 2015, quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

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

Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015, la suma de US\$8,923 mensuales. A partir del mes de abril del 2015, quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- Por honorarios de gestión, el 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagaderos de la siguiente forma:

Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015, la suma de US\$3,742 mensuales. A partir del mes de abril del 2015, quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,400 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso 100 Business Plaza con los promitentes compradores.

Fideicomiso Santana Lofts - En octubre 26 del 2015, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. con la gerencia del proyecto inmobiliario Santana Lofts, ubicado en la ciudad de Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

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

Desde octubre del 2015 hasta febrero 2017, la suma de US\$17,084 mensuales. Desde marzo del 2017 hasta febrero del 2019, la suma de US\$48,406 mensuales

- Por la gerencia de comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración e ingresos por venta de parqueos para negocio de alquiler), el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2015 hasta febrero del 2017, la suma de US\$58,902 mensuales. Desde marzo del 2017 hasta febrero del 2019, la suma de US\$10,431 mensuales.

- Por la gerencia de promoción un honorario correspondiente al 0.75% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración e ingresos por venta de parqueos para negocio de alquiler), pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2015 hasta febrero del 2017, la suma de US\$14,725 mensuales. Desde marzo del 2017 hasta febrero del 2019, la suma de US\$2,608 mensuales.

- Por la gerencia de gestión un honorario correspondiente al 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración e ingresos por venta de parqueos para negocio de alquiler), pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2015 hasta febrero del 2017, la suma de US\$6,136 mensuales. Desde marzo del 2017 hasta febrero del 2019, la suma de US\$17,384 mensuales.

- Por la publicidad será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Santana Lofts con los promitentes compradores.

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

- Por la gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto, pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en 9 cuotas iguales.
- Por la comercialización, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en 9 cuotas iguales.
- Por la promoción, el 1.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en 9 cuotas iguales.
- Por gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero desde noviembre del 2014 hasta julio 2015 en 9 cuotas iguales.

26. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la administración en marzo 17 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE LA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

Emisión de papeles comerciales aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.SC-INMV-DNAR-14-0005168

La Junta General de Accionistas celebrada en febrero 14 del 2014, aprobó la emisión de obligaciones por US\$10,000,000, la cual fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No.SC-INMV-DNAR-14-0005168 en agosto 8 del 2014. Esta emisión fue inscrita en el Registro de Mercado de Valores en agosto 15 del 2014, con el No. 2014-2-02-01328. Las principales condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública son:

Características de la emisión de obligaciones:

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.1	Fecha del Acta de la Junta General de Accionistas	Cumplida	Ninguno
1.2	Valor y plazo	Cumplida	Ninguno
	El monto total autorizado para la emisión es de US\$10,000,000. El plazo del programa de emisión de papel comercial es de 720 días.		
	La emisión se realizó de forma desmaterializada.		
1.3	Moneda	Cumplida	Ninguno
1.4	Tasa de interés y forma de cálculo	Cumplida	A diciembre 31 del 2015, incluye papeles comerciales, negociados en mayo del 2015, con pagos trimestrales de capital e intereses por US\$750,000, con tasa de interés del 6% anual y vencimientos hasta mayo del 2016.
	Las obligaciones de corto plazo o papel comercial no pagarán interés alguno (cupón cero) y amortizarán el capital al vencimiento de cada uno de los mismos.		

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE LA
EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>NUMERAL</u>		<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.5	Pago de intereses y amortización de capital	Las obligaciones de corto plazo o papel comercial no pagarán interés alguno (cupón cero) y amortizarán el capital al vencimiento de cada uno de los mismos.	Cumplida	A diciembre 31 del 2015, incluye papeles comerciales, negociados en mayo del 2015, con pagos trimestrales de capital e intereses por US\$750,000, con tasa de interés del 6% anual y vencimientos hasta mayo del 2016.
1.6	Agente pagador y lugar de pago	El agente pagador de las obligaciones es Decevale S. A. Los pagos se realizaran mediante cheque o crédito en cuenta de los beneficiarios.	Cumplida	Ninguno
1.7	Resguardos	- La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos: (i) Establecer las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: - Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante mayor o igual a 0.64, a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y, - Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE LA
EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>NUMERAL</u>		<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
		(ii) No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora;		
		(iii) Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación (80%), según lo establecido en el artículo 2 de la sección I, del capítulo IV, subtítulo I, del título III de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, la Ley de Mercado de Valores y demás normativas pertinentes.		
1.8	Garantía de la emisión	La emisión estará respaldada por Garantía General en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.	Cumplida	Ver Anexo 4
1.9	Destino de la emisión	Los recursos captados servirán en un 80% para la inversión de preoperativos de nuevos proyectos requeridos en el desarrollo inmobiliario, y 20% para sustitución de pasivos, con el objetivo de disminuir el costo financiero y mejorar el mix de financiamiento.	Cumplida	Ver Anexo 2
1.10	Descripción del sistema de colocación	Las obligaciones serán colocadas de forma bursátil o extrabursátil, a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en el país, mediante Ecuabursátil Casa de Valores S. A.	Cumplida	Ninguno
1.11	Representante de los obligacionistas y convenio de representación	El representante de los obligacionistas será el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados.	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE LA
EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>NUMERAL</u>		<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
		En junio 9 del 2014, se suscribió el contrato de representación de obligacionistas entre Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. y Estudio Jurídico Pandzic & Asociados, en el que constan las obligaciones y facultades del representante de los obligacionistas, así como las obligaciones de la Emisora.		
1.12	Procedimiento de rescates anticipados	La presente emisión de obligaciones no contempla rescate anticipado.	No aplica	Ninguno
1.13	Contrato de Underwriting	No existe contrato de Underwriting.	No aplica	Ninguno
1.14	Calificadora de riesgos	En diciembre 30 del 2015, la Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamericana otorgó una calificación “AAA-”.	Cumplida	Ninguno

**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

Emisión de obligaciones aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.SC-INMV-DNAR-14-0005168

Los recursos netos de descuentos y comisiones provenientes de esta emisión de obligaciones por US\$7.2 millones fueron utilizados en un 48% para financiamiento en pre-operativos de nuevos proyectos y 52% para sustitución de pasivos.

Un detalle del destino de los fondos a continuación:

	<u>Valor pagado</u> (en US\$ dólares)
<u>Primera emisión:</u>	
Inversión en pre-operativos	1,440,000
Pago de pasivos	<u>1,560,000</u>
Total	<u>3,000,000</u>
<u>Segunda emisión:</u>	
Inversión en pre-operativos	535,200
Pago de pasivos	<u>579,800</u>
Total	<u>1,115,000</u>
<u>Tercera emisión:</u>	
Inversión en pre-operativos	1,460,640
Pago de pasivos	<u>1,582,360</u>
Total	<u>3,043,000</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

ANEXO 3

**PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL E INTERESES DE LA EMISIÓN DE
PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**Emisión de papeles comerciales aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución
No.SC-INMV-DNAR-14-0005168**

Al 31 de diciembre del 2015, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. tiene registrado en sus estados financieros los siguientes saldos relacionados con la emisión de obligaciones:

	Saldo <u>contable</u>	<u>Diferencia</u> ... (en U.S. dólares) ...	Saldo <u>requerido</u>
Vencimientos corrientes	7,078,779	(90,418)	6,988,361
Intereses por pagar	4,330	90,418	94,748

**GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

*Emisión de papeles comerciales aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución
No.SC-INMV-DNAR-14-0005168*

Garantía general de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., según el Artículo 2 de la Sección I, Capítulo IV, Subtítulo I, Título III de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores:

<u>Colateral constituido</u>	(en U. S. dólares)
Total activos	33,313,135
(-) Activos con gravamen	(5,082,153)
(-) Monto no redimido de las obligaciones en circulación	(7,158,000)
(-) Cuentas por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	(2,130,334)
(-) Activos en litigios	(1,237,049)
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y están vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	<u>(272,447)</u>
Activos libres de gravamen	<u>17,433,152</u>
Monto máximo disponible (80%)	13,946,522
Obligaciones colocadas	<u>7,158,000</u>
Excedente	<u>6,788,522</u>

**PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO
ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A
RELACIONADAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

*Emisión de papeles comerciales aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución
No.SC-INMV-DNAR-14-0005168*

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas:

A continuación se detallan los principales saldos con compañías relacionadas vigentes al 31 de diciembre del 2015, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2015 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

	<u>31/12/15</u>
<u><i>Cuentas por cobrar:</i></u>	
Fideicomiso Spazio	1,295,909
Fideicomiso Karibao II	887,266
Fideicomiso Santana Lofts	658,624
Haussler S. A.	420,383
Fideicomiso Karibao I	415,176
Fideicomiso Macrolote Karibao	281,621
Fideicomiso Karibao III	230,622
Fideicomiso Ofistore	199,378
Fideicomiso Emporium	190,407
Mascardi S. A.	64,929
Fideicomiso 100 Business Plaza	24,350
Conprogra S. A.	20,399
Proespacios S. A.	6,502
Fideicomiso Bosques del Sol	4,743
Otros	<u>42,665</u>
Total	<u>4,742,974</u>

Bases de reconocimiento:

Las bases de reconocimiento y medición de las cuentas por cobrar se encuentran reveladas en las notas 2.18 a los estados financieros.
