

**PROMOTORES
INMOBILIARIOS
PRONOBIS S. A.**

*Estados Financieros por el
año terminado el 31 de diciembre del 2016
e Informe de los Auditores Independientes*

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 6
Estado de situación financiera separado	7
Estado de resultado integral separado	8
Estado de cambios en el patrimonio separado	9
Estado de flujos de efectivo separado	10 - 11
Notas a los estados financieros separados	12 - 51

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.:

Opinión

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 2016 y los correspondientes estados de resultado integral separado, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Cuestiones claves de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Evaluación de deterioro de cuentas por cobrar e inversiones en proyectos inmobiliarios

Debido que la Compañía efectúa prestamos y aportes importantes a los fideicomisos mercantiles constituidos para el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios y al 31 de diciembre de 2016 el valor en libros de estos activos asciende a US\$16.4 millones, la evaluación de deterioro de las cuentas por cobrar y derechos fiduciarios comprende un asunto clave de auditoría, ya que el saldo de estas cuentas representan el 45% del total de activos de la Compañía y su recuperación depende de la viabilidad y rentabilidad de los proyectos en ejecución.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Para todas las inversiones en derechos fiduciarios realizamos procedimientos que nos permitieron obtener certeza razonable de su adecuada valuación, los cuales consistieron en:
 - Enviamos solicitudes de confirmación a todos los fideicomisos en los cuales la Compañía es Constituyente, y comparamos las respuestas recibidas con los registros en los estados financieros.
 - Solicitamos a la Administración de la Compañía el análisis de factibilidad financiera de los proyectos inmobiliarios desarrollados por los Fideicomisos, en los cuales la Compañía es Constituyente, informes de avance de obra emitidos por el Fiscalizador de los proyectos, actas de Juntas de Fideicomisos y rendiciones anuales de cuenta.
 - Solicitamos y revisamos la determinación del importe recuperable a través de la ejecución de los proyectos inmobiliarios y lo comparamos con el valor en libros de las inversiones en derechos fiduciarios, con el objetivo de determinar si hubiere deterioro que deba de ser reconocido por la Compañía.

En el desarrollo de nuestras pruebas no identificamos excepciones.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados de Gobierno de la Compañía por los estados financieros separados

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

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los encargados de Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

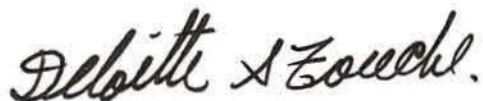
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros separados del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.



Guayaquil, Abril 28, 2017
SC-RNAE 019



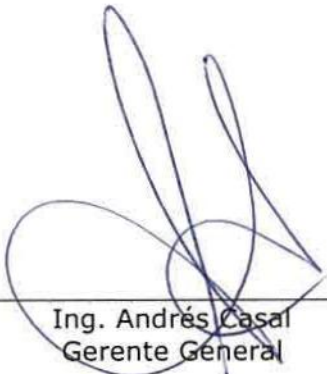
Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,828,642	1,095,803
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	5	215,000	607,293
Inventarios	6	4,967,986	2,869,647
Cuentas por cobrar	7, 24	8,497,933	7,718,501
Impuestos	14		942
Otros		31,489	6,476
Total activos corrientes		<u>15,541,050</u>	<u>12,298,662</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	8	2,598,392	2,625,266
Propiedades de inversión	9	7,001,993	7,105,642
Inversiones en derechos fiduciarios	10	10,738,243	11,008,910
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	272,447	272,447
Impuestos diferidos	14	36,336	
Otros			2,208
Total activos no corrientes		<u>20,647,411</u>	<u>21,014,473</u>
 TOTAL		 <u>36,188,461</u>	 <u>33,313,135</u>

Ver notas a los estados financieros separados



Ing. Andrés Casal
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas** **31/12/16** **31/12/15**
(en U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	12	12,772,231	10,383,696
Cuentas por pagar	13, 24	4,043,420	2,783,832
Impuestos	14	82,620	194,401
Obligaciones acumuladas	16	294,597	563,765
Provisiones	17	<u>147,832</u>	<u>213,106</u>
Total pasivos corrientes		<u>17,340,700</u>	<u>14,138,800</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	12	2,212,217	3,798,014
Cuentas por pagar	13	35,769	
Obligaciones por beneficios definidos	18	<u>201,101</u>	<u>217,692</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2,449,087</u>	<u>4,015,706</u>

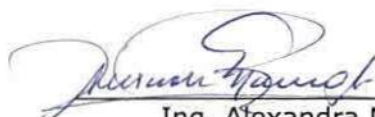
Total pasivos		<u>19,789,787</u>	<u>18,154,506</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

PATRIMONIO:

20

Capital social		5,350,000	5,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		1,736,646	1,736,646
Reservas		8,253,789	5,781,758
Utilidades retenidas		<u>1,058,239</u>	<u>2,290,225</u>
Total patrimonio		<u>16,398,674</u>	<u>15,158,629</u>

TOTAL		<u>36,188,461</u>	<u>33,313,135</u>
-------	--	-------------------	-------------------

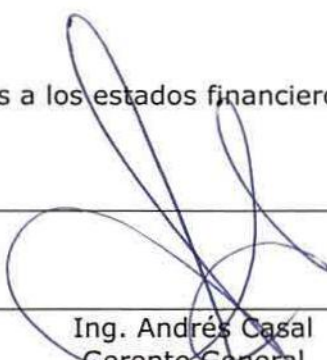

Ing. Alexandra Mancero
Contadora General

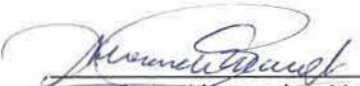
PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

		Año terminado	
	Notas	31/12/16	31/12/15
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Remanentes fiduciarios	24	5,186,539	4,318,712
Servicios de gerencia y gestión de proyectos	24	1,426,931	3,383,301
Utilidad en venta de unidades inmobiliarias	21	898,932	3,466,996
Utilidad en venta de propiedades de inversión	24		213,283
Total		<u>7,512,402</u>	<u>11,382,292</u>
GASTOS:			
Administración	22	(5,140,880)	(7,381,822)
Ventas	22	(272,566)	(338,796)
Costos financieros	23	(1,170,875)	(1,212,620)
Ingresos financieros	23	269,624	264,712
Otros ingresos (egresos), neto		<u>224,744</u>	<u>(9,245)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,422,449	2,704,521
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA:	14		
Corriente		(217,059)	(216,520)
Diferido		<u>36,336</u>	<u>(15,970)</u>
Total		<u>(180,723)</u>	<u>(232,490)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1,241,726</u>	<u>2,472,031</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		<u>(1,681)</u>	<u>47,804</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,240,045</u>	<u>2,519,835</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Andrés Casal
Gerente General


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 2016**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
		(en U.S. dólares)			
Enero 1, 2015	5,350,000	850,372	1,780,250	5,071,898	13,052,520
Apropiación			4,001,508	(4,001,508)	
Dividendos declarados, nota 20				(1,300,000)	(1,300,000)
Aportes, nota 20		886,274			886,274
Utilidad				2,472,031	2,472,031
Otro resultado integral				47,804	47,804
Diciembre 31, 2015	5,350,000	1,736,646	5,781,758	2,290,225	15,158,629
Apropiación, nota 20			2,472,031	(2,472,031)	
Utilidad				1,241,726	1,241,726
Otro resultado integral				(1,681)	(1,681)
Diciembre 31, 2016	<u>5,350,000</u>	<u>1,736,646</u>	<u>8,253,789</u>	<u>1,058,239</u>	<u>16,398,674</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Andrés Casal
Gerente General

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 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de relacionadas por servicios de gerencia y gestión de proyectos	1,123,228	4,463,686
Recibido de clientes por venta de unidades inmobiliarias	2,916,061	3,288,049
Pagado a proveedores, empleados y otros	(3,378,264)	(5,800,647)
Impuesto a la renta pagado	<u>(244,640)</u>	<u>(270,132)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>416,385</u>	<u>1,680,956</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Restituciones de inversiones en derechos fiduciarios	764,867	1,401,900
Adiciones de inversiones en derechos fiduciarios	(499,200)	(1,650,861)
Venta de inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	390,000	42,707
Adiciones de propiedades y equipos	(92)	(42,245)
Venta de propiedades y equipos	29,016	11,829
Cobro de inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento	<u> </u>	<u>600,600</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>684,591</u>	<u>363,930</u>

(Continúa...)

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevos préstamos	21,691,206	23,403,195
Pago de préstamos	(21,151,234)	(25,887,011)
Pago de intereses	(908,109)	(1,205,026)
Aportes para futuras capitalizaciones		886,274
Pago de dividendos a accionistas		(974,293)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(368,137)</u>	<u>(3,776,861)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto durante el año	732,839	(1,731,975)
SalDOS al comienzo del año	<u>1,095,803</u>	<u>2,827,778</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4	<u>1,828,642</u>	<u>1,095,803</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFFECTIVO		
Remanentes fiduciarios:		
Restitución de unidades inmobiliarias	2,706,900	2,703,116
Restitución de maquinaria	149,941	
Cesión de derechos de cobro en venta de inmuebles	750,743	
Cesión de acreencias por anticipos recibidos	1,321,976	
Cesión de derechos fiduciarios		1,347,000
Resultados de fideicomisos inmobiliarios	1,937	268,596
Propiedades recibidas en dación de pago	245,037	456,174
Venta de propiedades de inversión		703,003
Aportaciones en subsidiarias		170,000

Ver notas a los estados financieros

Ing. Andrés Casal
Gerente General

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 2016

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 2016, 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, Inmobiliario Karibao (antes 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. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unionar S. A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

Emisión de obligaciones:

En abril 26 del 2016, mediante Junta General de Accionistas se aprobó una emisión de papel comercial por un valor de hasta US\$10 millones con garantía general y resguardos; con plazo de 720 días. Dicha emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante resolución N°. SCVS.INMV.DNAR.16.0003662 del 30 de junio del 2016.

A efectos de esta emisión, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos obteniendo al 30 de mayo del 2016 una calificación de “AAA”. En noviembre 29 del 2016, de acuerdo al informe de calificación de riesgos se ha otorgado calificación “AAA” a la Compañía, la cual se origina por 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 2016, 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 2016</u>	<u>Grado de avance al 31 de diciembre del 2015</u>
Torres Bellini III IV	Inmobiliario		Nov - 13	100%	100%

<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 2016</u>	<u>Grado de avance al 31 de diciembre del 2015</u>
Karibao I	Inmobiliario	No iniciado	No iniciado	n/a	n/a
Karibao II	Inmobiliario	No iniciado	Mar - 20	n/a	n/a
Karibao III	Inmobiliario	No iniciado	Mar - 21	n/a	n/a
100 Business Plaza	Inmobiliario	No iniciado	No iniciado	n/a	n/a
Spazio	Inmobiliario	Ene - 15	Abr - 17	78%	n/a
Emporium	Inmobiliario	Ene - 14	Oct - 16	100%	85%
Bosques del Sol	Inmobiliario	Nov - 13	Feb - 16	100%	95%
Club The Point	Administración		Comercializado	n/a	n/a
Santana Lofts	Inmobiliario	No iniciado	Ago - 21	n/a	n/a
Inmobiliario Karibao	Inmobiliario		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 2016:

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 Inmobiliario Karibao (antes Macrolote Karibao), propietario de los terrenos donde se desarrollarán las obras de urbanización.

Mediante escritura pública de noviembre 22 del 2016, se efectúa la reforma integral del contrato del Fideicomiso Macrolote Karibao, a través del cual pasa a ser un fideicomiso mercantil inmobiliario cuya denominación es “Fideicomiso Inmobiliario Karibao”.

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

Hasta el 31 de diciembre del 2016 los fideicomisos Karibao I y Karibao II han suscrito 10 y 114 promesas de compraventa las cuales representan el 2.77% y 45.42% de las unidades inmobiliarias disponibles en el inmueble, respectivamente.

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.

Hasta el 31 de diciembre del 2016 el Fideicomiso ha suscrito 351 promesas de compraventa las cuales representan el 92.86% de las unidades inmobiliarias disponibles en el inmueble.

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.

Hasta el 31 de diciembre del 2016 el Fideicomiso ha suscrito 157 promesas de compraventa las cuales representan el 34.13% de las unidades inmobiliarias disponibles en el inmueble.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

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 consolidados, 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 separados.

2.4 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.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 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.

2.5.2 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.

2.5.3 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	20 - 60
Muebles y enseres	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Vehículo	5

2.5.4 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.

2.6 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.

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a 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 y reversiones 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 o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2016, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.8 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 2016, 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.

2.9 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.

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

2.10.1 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 imponderables 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.

2.10.2 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 impositivas. 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.

2.10.3 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.

2.11 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 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.

2.12.2 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.

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

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

2.13.3 Utilidad en venta de unidades inmobiliarias - Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere 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.

2.13.4 Utilidad en venta de propiedades de inversión - Corresponde a la utilidad obtenida en venta de terrenos para la construcción de los nuevos proyectos. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere 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 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.

2.15 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.

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

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.17 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y equivalentes, 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.

2.17.1 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.

2.17.2 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.

2.17.3 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.

2.17.4 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.

2.17.5 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.

2.17.6 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.

2.18 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.

2.18.1 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.

2.18.2 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 35 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.

2.18.3 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.

2.19 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos.

Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano. Al 31 de diciembre del 2016, la Administración no ha efectuado cambios en la tasa de descuento, cuyo efecto es inmaterial sobre los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas

reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación 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:

<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, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros y sus revelaciones. 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 de la Compañía 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 surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Efectivo y bancos	1,827,558	1,095,803
Inversiones temporales	<u>1,084</u>	<u> </u>
Total	<u>1,828,642</u>	<u>1,095,803</u>

Al 31 de diciembre del 2016, efectivo y bancos incluye principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, las cuales no generan intereses.

5. INVERSIONES EN TÍTULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Títulos negociables Hotel Ciudad del Río	215,000	217,293
Títulos negociables GM Hotel	<u> </u>	<u>390,000</u>
Total	<u>215,000</u>	<u>607,293</u>

Al 31 de diciembre del 2016, representa 43 títulos – VTP's "Valores de Titularización y Participación" - del 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 2016, la Compañía vendió 78 títulos – VTP's del Fideicomiso GM Hotel por US\$390,000.

6. INVENTARIOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Terrenos:</u>		
Mirasol	508,697	696,448
Piedra Larga	478,959	478,959
Administración Machala	<u> </u>	<u>43,884</u>
Subtotal terrenos	<u>987,656</u>	<u>1,219,291</u>

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Inmuebles:</u>		
Torres Bellini	2,706,900	
Bellini	349,371	650,914
Plaza del Sol	300,875	300,875
The Point	282,021	520,759
Ofistore	245,037	
Finca San Rafael	77,059	
Ciudad Colón	19,067	19,067
Galería del Sol		158,741
Subtotal inmuebles	<u>3,980,330</u>	<u>1,650,356</u>
Total	<u>4,967,986</u>	<u>2,869,647</u>

Al 31 de diciembre del 2016, inventarios incluye: departamentos con un área total de 2,207.28 m² por US\$ 2.2 millones, lotes de terrenos con un área total de 10,908.45 m² por US\$987,656, parques con un área total de 852.69 m² por US\$663,103, oficinas con un área total de 389.86 m² por US\$347,249, locales comerciales con un área total de 332.00 m² por US\$335,980, suites con un área total de 407.77 m² por US\$253,453, y otros inmuebles con un área total de 8,242.51 m² por US\$218,358, ubicados en las ciudades de Machala, Guayaquil, Manta y Bucay.

Un resumen del movimiento del inventario, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	2,869,647	3,852,217
Restituciones (1)	2,706,900	2,827,321
Ventas (2)	(1,047,927)	(2,475,537)
Bienes recibidos en dación de pago (3)	245,037	
Reclasificaciones (4)	103,649	(1,150,000)
Ajustes y otros	<u>90,680</u>	<u>(184,354)</u>
Saldos al fin del año	<u>4,967,986</u>	<u>2,869,647</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 2016, la Compañía recibió inmuebles del proyecto Torres Bellini por US\$2.7 millones, ver nota 24.
- (2) Corresponde a la venta de unidades inmobiliarias a terceros, ver nota 21.
- (3) Durante el año 2016, la Compañía recibió unidades inmobiliarias en dación de pago por parte del Fideicomiso Ofistore por US\$245,037.
- (4) Durante el año 2016, la Compañía reclasificó de propiedades de inversión el inmueble denominado Finca San Rafael por US\$77,059 y costos incurridos en la subestación eléctrica del proyecto Mirasol por US\$26,590, ver nota 9.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2016, 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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Compañías relacionadas, ver nota 24	6,405,061	4,742,974
Clientes	1,666,527	2,489,801
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos desembolsados en proyectos	322,687	152,955
Anticipos a proveedores	59,066	122,257
Empleados y funcionarios	15,249	43,351
Otros	<u>29,343</u>	<u>167,163</u>
Total	<u>8,497,933</u>	<u>7,718,501</u>

Al 31 de diciembre del 2016, clientes corresponde principalmente saldos pendientes de cobro por venta de unidades inmobiliarias, con plazos de vencimiento hasta más 91 días, las cuales generaron una ganancia de US\$898,933, 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.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>
Por vencer:	384,612
Vencidos:	
Hasta 30 días	367,907
De 31 a 60 días	75,696
De 61 a 90 días	9,972
Más de 91 días	<u>828,340</u>
Total	<u>1,666,527</u>

Durante el primer trimestre del año 2017, la Compañía recaudó US\$331,529 correspondiente a los saldos pendientes de cobro a clientes al 31 de diciembre del 2016.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	3,443,376	3,462,262
Depreciación acumulada	<u>(844,984)</u>	<u>(836,996)</u>
Total	<u>2,598,392</u>	<u>2,625,266</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Terrenos	115,229	115,229
Edificios	1,957,592	2,041,439
Maquinarias	433,291	333,775
Muebles, enseres y equipos de oficina	72,738	107,533
Equipos de computación	12,386	18,266
Vehículo	<u>7,156</u>	<u>9,024</u>
Total	<u>2,598,392</u>	<u>2,625,266</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, 2015		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						(24,152)	(24,152)
Diciembre 31, 2015	115,229	2,259,099	541,585	237,724	275,505	33,120	3,462,262
Adiciones			149,941		92		150,033
Ventas y bajas			(21,614)	(62,049)	(85,256)		(168,919)
Reclasificación		(7,797)		9,660	(1,770)	(93)	
Diciembre 31, 2016	<u>115,229</u>	<u>2,251,302</u>	<u>669,912</u>	<u>185,335</u>	<u>188,571</u>	<u>33,027</u>	<u>3,443,376</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, 2015		(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						10,748	10,748
Diciembre 31, 2015		(217,660)	(207,810)	(130,191)	(257,239)	(24,096)	(836,996)
Depreciación		(69,023)	(52,830)	(17,429)	(9,882)	(6,605)	(155,769)
Ventas y bajas			20,561	43,686	83,534		147,781
Reclasificación		(7,027)	3,458	(8,663)	7,402	4,830	
Diciembre 31, 2016		<u>(293,710)</u>	<u>(236,621)</u>	<u>(112,597)</u>	<u>(176,185)</u>	<u>(25,871)</u>	<u>(844,984)</u>

Al 31 de diciembre del 2016, adiciones incluye principalmente la restitución de un montacargas por US\$149,941, mediante la liquidación del Fideicomiso Torres Bellini efectuada en diciembre del 2016, ver nota 24.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2016, edificios y maquinarias con un costo en libros de US\$1.5 millones y US\$511,750, han sido pignorados para garantizar los préstamos de la Compañía. Los activos respaldan préstamos bancarios mediante hipotecas, ver nota 12.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016, propiedades de inversión comprende terrenos con un área total de 14,995.55 m² por US\$7 millones, ubicados en el Puerto Santa Ana, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, los cuales serán utilizados en un mediano y largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

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

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	7,105,642	7,595,362
Reclasificaciones (1)	(103,649)	
Ventas (2)		<u>(489,720)</u>
Saldo al fin del año	<u>7,001,993</u>	<u>7,105,642</u>

(1) En el 2016, la Compañía reclasificó inmuebles a inventarios por US\$103,649, ver nota 6.

(2) En el 2015, corresponde a la venta del lote de terreno 118-A2 ubicado en vía Pasaje del cantón Machala, 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.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2016, 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 2016, el valor razonable de los terrenos clasificados como propiedades de inversión es de US\$10.5 millones, el cual se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Fideicomiso Karibao III	3,063,386	3,063,386
Fideicomiso Karibao II	2,568,130	2,544,130
Fideicomiso Karibao I	1,694,433	1,689,433
Fideicomiso Spazio	1,358,466	1,358,466
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	1,173,099	1,173,099
Fideicomiso Bosques del Sol	437,000	2,000
Fideicomiso 100 Business Plaza	422,929	396,929
Fideicomiso Emporium	1,000	765,867
Otros menores	<u>19,800</u>	<u>15,600</u>
Total	<u>10,738,243</u>	<u>11,008,910</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	11,008,910	10,189,798
Aportes (1)	499,200	1,650,861
Remanentes y restituciones (2)	(768,867)	(2,022,178)
Cesión de derechos fiduciarios (3)		1,347,000
Reclasificaciones	<u>(1,000)</u>	<u>(156,571)</u>
Saldo al fin del año	<u>10,738,243</u>	<u>11,008,910</u>

- (1) Durante el año 2016, se realizaron desembolsos a los proyectos de los fideicomisos que se encuentran en desarrollo, los cuales incluyen: Bosques del Sol por US\$435,000, 100 Business Plaza por US\$26,000, Karibao II por US\$24,000, Santana Lofts por US\$9,200, y Karibao I por US\$5,000; con el propósito de cumplir el objeto para los cuales fueron constituidos.
- (2) Durante el año 2016, la Compañía recibió restituciones patrimoniales del Fideicomiso Emporium por US\$764,867, en 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.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

		Proporción de participación accionaria y poder de voto	Saldo contable
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>			
Proespacios S. A.	Administración de inmuebles	99.53 %	170,000
Falot S. A.	Compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles	99.88 %	799
Dubel S. A.	Compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles	99.88 %	799
Braslav S. A.	Compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles	99.88 %	<u>799</u>
			172,397
<u>Inversiones en asociadas:</u>			
Conprogra S. A.	Administración de hoteles	2.36 %	99,250
Realnet S. A.	Compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles	50.00 %	400
Unifelsa S. A.	Compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles	50.00 %	<u>400</u>
			100,050
Total			<u>272,447</u>

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones en subsidiarias es como sigue:

	Valor Patrimonial		Saldo contable	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>				
Proespacios S. A.	115,138	75,251	170,000	170,000
Falot S. A.	244,558	244,963	799	799
Dubel S. A.			799	799
Braslav S. A.			799	799
			<u>172,397</u>	<u>172,397</u>

Información financiera resumida en relación con cada una de las filiales del Grupo que cuenta con las participaciones no controladoras materiales se expone a continuación. La información financiera se resume a continuación representa las cantidades antes de las eliminaciones intragrupo.

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Egresos</u>
<u>31 de diciembre del 2016:</u>					
Proespacios S. A.	181,204	65,525	115,679	709,295	693,674
Falot S. A.	535,090	290,226	244,864	2,722	
Dubell S. A.	401,281	368,264	33,017		4,283
Braslav S. A.	713,284	751,760	(38,476)	95	3,265
<u>31 de diciembre del 2015:</u>					
Proespacios S. A.	124,961	49,356	75,605	532,870	553,669
Falot S. A.	535,496	290,226	245,270	16,281	2,063
Dubell S. A.	408,553	368,352	40,201	105,811	93,609
Braslav S. A.	774,732	806,927	(32,195)	5	6,061

12. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Garantizados - al costo amortizado:</u>		
Emisión de papel comercial (1)	9,772,298	7,083,109
Préstamos bancarios (2)	2,534,009	3,713,314
M.I. Municipalidad de Guayaquil (3)	<u>2,678,141</u>	<u>3,385,287</u>
Total	<u>14,984,448</u>	<u>14,181,710</u>
<u>Clasificación:</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Corriente	12,772,231	10,383,696
No corriente	<u>2,212,217</u>	<u>3,798,014</u>
Total	<u>14,984,448</u>	<u>14,181,710</u>

Al 31 de diciembre del 2016, los préstamos no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

	<u>31/12/16</u>
<u>No corriente</u>	
2018	489,052
2019	529,822
2020	573,993
2021	<u>619,350</u>
Total	<u>2,212,217</u>

- (1) Representa documentos por pagar por emisión de papel comercial cupón cero, negociados con terceros entre julio y diciembre del 2016 por US\$9.5 millones, con pago de rendimientos entre el 3.2% y el 7.6% anual, vencimientos hasta julio del 2017, y cuyo valor nominal asciende a US\$10 millones, ver nota 1.

Durante el año 2016, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$637,703 relacionados con estos préstamos.

Durante el periodo de vigencia de la emisión del papel comercial la Compañía se compromete a mantener entre otros los siguientes resguardos principalmente:

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante mayor o igual a 0.64, a partir de la oferta pública y hasta la rendición total de los valores. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene un índice de 0.90.
- Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene una relación de 1.83.
- Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre del 2016, el 80% de los activos libres de gravamen representan US\$14.3 millones, y no existe un exceso de las obligaciones en circulación.

Estas emisiones se encuentran garantizadas con Garantía General, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.

- (2) Al 31 de diciembre del 2016, representa obligaciones con una institución financiera local por US\$2.5 millones, con vencimientos hasta septiembre del 2017, y tasa de interés anual nominal del 8.50% y 8.95%.

Durante el año 2016, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$277,113 relacionados con estos préstamos.

- (3) Al 31 de diciembre del 2016, representa obligaciones con la M.I. Municipalidad de Guayaquil por US\$2.7 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 2016, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$256,059 relacionados con este préstamo.

Los préstamos con instituciones bancarias locales 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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Compañías relacionadas, nota 24	1,922,181	1,462,908
Anticipos de clientes	1,776,635	308,732
Fondos de garantía	225,985	272,301
Proveedores	108,815	624,904
Otras	<u>45,573</u>	<u>114,987</u>
Total	<u>4,079,189</u>	<u>2,783,832</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,043,420	2,783,832
No corriente	<u>35,769</u>	<u> </u>
Total	<u>4,079,189</u>	<u>2,783,832</u>

Anticipos de clientes - Al 31 de diciembre del 2016, representa principalmente obligaciones recibidas mediante liquidación del Fideicomiso Torres Bellini por US\$1.3 millones, ver nota 24.

14. IMPUESTOS

14.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Crédito tributario IVA		<u>942</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta	39,685	67,266
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	22,742	86,306
Impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente e IVA	19,103	40,829
Otras contribuciones	<u>1,090</u>	<u> </u>
Total	<u>82,620</u>	<u>194,401</u>

14.2 Impuesto a la renta cargado en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,422,449	2,704,521
Remuneraciones empleados con discapacidad	(105,226)	(22,469)
Gastos no deducibles (1)	1,248,251	2,040,065
Ingresos exentos (2)	<u>(5,230,539)</u>	<u>(4,299,646)</u>
Base imponible	(2,665,065)	422,471
Impuesto a la renta causado al 22%		92,944
Anticipo calculado e impuesto a la renta cargado a resultados (3)	217,059	216,520

- (1) Incluye principalmente la participación a trabajadores proveniente de ingresos exentos por US\$783,181.
- (2) Incluye principalmente la restitución de remanentes fiduciarios del fideicomiso Torres Bellini por US\$5.2 millones, el cual fue liquidado en el año 2016.
- (3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y pagado durante el año, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, incluidos en los estados financieros del año anterior.

Durante el año 2016, la Compañía incurrió en pérdidas tributarias por US\$2.7 millones; por lo cual, el anticipo de impuesto a la renta calculado y cargado a los resultados fue de US\$217,059, correspondiente al impuesto a la renta mínimo.

Hasta el 31 de diciembre del 2016, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al inicio del año	67,266	120,878
Provisión	217,059	216,520
<i><u>Pagos efectuados:</u></i>		
Anticipo de impuesto a la renta	(139,388)	(71,584)
Impuesto a la renta año anterior	(67,266)	(120,878)
Retenciones en la fuente	<u>(37,986)</u>	<u>(77,670)</u>
Saldos al final del año	<u>39,685</u>	<u>67,266</u>

14.4 Impuesto diferido - Representa activo por impuesto diferido relacionado con la amortización de pérdidas tributarias por US\$36,336, el cual fue reconocido en el resultado del año.

15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia, o si las transacciones con partes relacionadas superan el importe acumulado de US\$3 millones, están obligados a presentar el Anexo AOPR, los cuales determinan si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera los importes acumulados antes mencionados.

16. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Participación a trabajadores	251,021	494,780
Beneficios sociales	<u>43,576</u>	<u>68,985</u>
Total	<u>294,597</u>	<u>563,765</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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al inicio del año	494,780	983,873
Provisión	251,021	477,270
Pagos	<u>(494,780)</u>	<u>(966,363)</u>
Saldos al final del año	<u>251,021</u>	<u>494,780</u>

17. PROVISIONES

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Comisiones a vendedores	130,192	152,615
Bono por cumplimiento		4,355
Otras	<u>17,640</u>	<u>56,136</u>
Total	<u>147,832</u>	<u>213,106</u>

Al 31 de diciembre del 2016, 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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Jubilación patronal	138,321	149,934
Bonificación por desahucio	<u>62,780</u>	<u>67,758</u>
Total	<u>201,101</u>	<u>217,692</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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldo al comienzo del año	149,934	171,164
Costo por servicios corrientes	41,324	44,294
Costo por intereses	9,398	10,233
Ganancias actuariales	(14,460)	(20,863)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(47,875)	(40,191)
Otros ajustes	_____	<u>(14,703)</u>
Saldos al final del año	<u>138,321</u>	<u>149,934</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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldo al inicio del año	67,758	43,877
Costo por servicios corrientes	18,603	14,143
Costo por intereses	4,201	2,631
Ganancias actuariales	16,141	(9,338)
Pagos	(43,923)	
Costo por servicios pasados		19,345
Otros ajustes	_____	<u>(2,900)</u>
Saldos al final del año	<u>62,780</u>	<u>67,758</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 suerte 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 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 puntos (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, aumentaría por US\$25,054 (disminuiría por US\$21,887).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en 0.5 puntos, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$25,781 (disminuiría por US\$22,643).

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.

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. Las principales presunciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Tasa(s) de descuento	6.30	6.31
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00	3.00

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo actual del servicio	59,927	58,437
Intereses sobre la obligación	13,599	12,864
Pérdidas (ganancias) actuariales reconocidas en el año	1,681	(30,201)
Costo de servicios pasados		19,345
Ganancias provenientes de reducciones	(47,875)	(40,191)
Otros ajustes		(17,603)

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 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 2016:				
<u>No devenga interés:</u>				
Cuentas por pagar		<u>2,266,785</u>	<u>35,769</u>	<u>2,302,554</u>
<u>Obligaciones financieras</u>				
<u>con tasas de interés fijas:</u>				
Emisión de papel comercial	5.37	9,772,298		9,772,298
Préstamos bancarios	8.67	2,534,009		2,534,009
Otros	8.17	<u>465,924</u>	<u>2,212,217</u>	<u>2,678,141</u>
Total		<u>12,772,231</u>	<u>2,212,217</u>	<u>14,984,448</u>
31 de diciembre del 2015:				
<u>No devenga interés:</u>				
Cuentas por pagar		<u>2,475,100</u>		<u>2,475,100</u>
<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>

19.1.4 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4	1,828,642	1,095,803
Cuentas por cobrar, nota 7	8,497,933	7,718,501
Valor razonable con cambio en otro resultado integral:		
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta, nota 5	<u>215,000</u>	<u>607,293</u>
Total	<u>10,541,575</u>	<u>9,421,597</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Préstamos, nota 12	14,984,448	14,181,710
Cuentas por pagar, nota 13	<u>2,302,554</u>	<u>2,475,100</u>
Total	<u>17,287,002</u>	<u>16,656,810</u>

19.1.5 Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2016, 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 - Al 31 de diciembre del 2016, comprende aportes efectuados en años anteriores por su principal accionista Beauport S. A., para futuras capitalizaciones.

20.3 Reservas - Las reservas patrimoniales al 31 de diciembre del 2016 incluyen:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Facultativa	7,027,104	4,803,873
Legal	<u>1,226,685</u>	<u>977,885</u>
Total	<u>8,253,789</u>	<u>5,781,758</u>

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. En abril 1 del 2016, la Junta de Accionistas resolvió la apropiación de US\$248,800 sobre los resultados obtenidos en el año 2015 para la constitución de esta reserva.

20.3.2 Reserva Facultativa - Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas. En abril 1 del 2016, la Junta de Accionistas resolvió la apropiación de US\$2.2 millones sobre los resultados obtenidos en el año 2015 para la constitución de esta reserva.

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	1,323,938	2,555,924
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>1,058,239</u>	<u>2,290,225</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.

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 2016, es como sigue:

	<u>Ingresos</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Utilidad</u>
<u>Proyectos año 2016:</u>			
Mirasol	599,728	(305,022)	294,706
Lotes Restitución Machala	329,720	(43,884)	285,836
The Point	355,597	(238,738)	116,859
Bellini	438,644	(301,542)	137,102
Galería del Sol	<u>223,170</u>	<u>(158,741)</u>	<u>64,429</u>
Total	<u>1,946,859</u>	<u>(1,047,927)</u>	<u>898,932</u>
<u>Proyectos año 2015:</u>			
Mirasol	2,399,050	(1,192,716)	1,206,334
Lotes Restitución Machala	1,068,955	(80,320)	988,635
Terrenos Machala	1,107,885	(500,251)	607,634
Oficina Machala	346,792	(60,587)	286,205
Bellini	315,741	(157,572)	158,169
Galería del Sol	233,060	(161,413)	71,647
The Point	110,200	(42,967)	67,233
Torre Sol Machala	269,850	(209,914)	59,936
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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Gastos de administración	5,140,880	7,381,822
Gastos de ventas	<u>272,566</u>	<u>338,796</u>
Total	<u>5,413,446</u>	<u>7,720,618</u>

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Sueldos y beneficios a empleados	2,641,783	3,835,159
Honorarios	708,976	762,226
Servicios básicos, alícuotas y expensas	273,677	279,822
Comisiones en venta	272,566	338,796
Infraestructura tecnológica y licencias	260,303	189,142
Regalías y licencia de uso de imagen	255,224	396,002
Indemnizaciones	224,321	768,749
Impuestos y contribuciones	200,843	122,156
Depreciación, nota 8	155,769	142,728
Mantenimiento y reparaciones	89,847	128,916
Seguros	51,405	66,330
Promoción y publicidad	36,758	39,624
Gastos de viaje y atención	36,436	75,187
Suministros de oficina y limpieza	9,886	20,130
Otros menores	<u>195,652</u>	<u>555,651</u>
Total	<u>5,413,446</u>	<u>7,720,618</u>

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Sueldos	1,555,934	2,171,035
Beneficios sociales	374,601	445,309
Aporte patronal	237,908	332,583
Bonificaciones	108,254	213,801
Otros beneficios	88,414	144,706
Participación a trabajadores, nota 16	251,021	477,270
Jubilación patronal y desahucio, nota 18	<u>25,651</u>	<u>50,455</u>
Total	<u>2,641,783</u>	<u>3,835,159</u>

23. FINANCIEROS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses ganados	(269,624)	(264,712)
<u>Costos financieros:</u>		
Por obligaciones emitidas	637,703	408,954
Por préstamos con entidades financieras	277,113	476,699
Por financiamiento con M.I. Municipalidad de Guayaquil	<u>256,059</u>	<u>326,967</u>
Total	<u>1,170,875</u>	<u>1,212,620</u>

24. SALDOS Y PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Cuentas por cobrar, nota 7:</u>		
Fideicomiso Santana Lofts	1,391,021	658,624
Fideicomiso Spazio	1,308,019	1,295,909
Fideicomiso Karibao II	1,069,675	887,266
Fideicomiso Karibao I	693,190	415,176
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	663,780	281,621
Haussler S. A.	424,868	420,383
Fideicomiso Karibao III	268,318	230,622
Fideicomiso Centro de Negocios Colón	155,618	
Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S. A.	151,205	
Wulfbi S. A.	96,208	32,515
Mascardi S. A.	64,615	64,929
Fideicomiso Ofistore	61,779	199,378
Genviplacorp S. A.	32,973	8,219
Fideicomiso Emporium		190,407
Fideicomiso 100 Business Plaza		24,350
Otros	<u>23,792</u>	<u>33,575</u>
Total	<u>6,405,061</u>	<u>4,742,974</u>

<u>Cuentas por pagar corriente, nota 13:</u>		
Beauport S. A. (1)	737,337	737,337
Fincas San Rafael (2)	551,158	551,158
Anyimp S. A.	196,000	
Fideicomiso Ciudad Colón	155,618	
Braslav S. A.	80,939	87,269
Proespacios S. A.	39,835	46,912
Operadora Internacional Hotelera S. A. Operinter	34,311	
Fideicomiso Torre Bellini		3,536
Otras	<u>91,214</u>	<u>36,696</u>
Total	<u>1,886,412</u>	<u>1,462,908</u>

<u>Cuentas por pagar no corriente, nota 13:</u>		
Duncan Business	<u>35,769</u>	

Al 31 de diciembre del 2016:

- Cuentas por cobrar incluye préstamos por US\$5.7 millones, servicios de gerencia de proyectos y otros por US\$495,640, intereses por cobrar por US\$175,089, y reembolsos de gastos por US\$43,931.
- Cuentas por pagar incluye principalmente:
 - (1) Dividendos declarados pendientes de pago por US\$737,337, correspondientes a resultados del año 2014.
 - (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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos, ver nota 25:</u>		
Fideicomiso Spazio	406,966	406,966
Fideicomiso Santana Lofts	412,648	259,412
Fideicomiso Karibao I	183,600	504,386
Fideicomiso Club The Point	176,606	53,571
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	122,680	
Fideicomiso Karibao II	68,725	1,031,906
Fideicomiso Emporium	55,706	222,822
Fideicomiso Karibao III		447,888
Fideicomiso Mirasol		286,732
Fideicomiso 100 Business Plaza		154,247
Fideicomiso Bosques del Sol Machala		15,371
Total	<u>1,426,931</u>	<u>3,383,301</u>
<u>Remanentes fiduciarios:</u>		
Fideicomiso Torres Bellini	5,186,539	
Fideicomiso Bellini		2,470,960
Fideicomiso Ciudad del Río		1,430,398
Fideicomiso Mirasol		398,287
Fideicomiso Ciudad Colón		19,067
Total	<u>5,186,539</u>	<u>4,318,712</u>

Al 31 de diciembre del 2016, remanentes fiduciarios incluyen la restitución de efectivo por US\$3.1 millones, unidades inmobiliarias por US\$2.7 millones, transferencia de saldos por cobrar a clientes por US\$750,743, maquinarias por US\$149,941, obligaciones por anticipos recibidos de clientes por US\$1.3 millones, fondo de garantías por US\$149,385, neto de los resultados obtenidos por el fideicomiso liquidado denominado Torres Bellini, ver notas 6, 8 y 13.

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Utilidad en venta de propiedades de inversión, ver nota 9:</u>		
Fideicomiso Mirasol		<u>213,283</u>
Total		<u>213,283</u>
<u>Gastos:</u>		
Asesoría técnica, Consorcio Nobis S. A.	342,384	358,377
Regalías, licencia y uso de imagen, Inverquim S. A.	255,224	396,002
Infraestructura tecnológica, internet y otros, Tecnobis S. A.	140,513	149,354
Alquiler, alícuotas y expensas, Inmobiliaria del Sol S. A.		
Mobilsol	57,952	55,000
Capacitaciones, Fundación Nobis	25,000	25,000
Alícuotas y expensas, Proespacios S. A.	9,720	1,285
Parqueos, Wulfbi S. A.	3,982	7,727

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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Sueldos y beneficios sociales	45,262	25,158
Honorarios	87,780	117,722
Comisiones y bonificaciones		140,992
Otros beneficios		<u>5,692</u>
Total	<u>133,042</u>	<u>289,564</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 y octubre 14 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. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016 la suma US\$2,340 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- Por la publicidad será determinado por la Junta del Fideicomiso 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. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016, la suma US\$13,994 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 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 0.4% 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. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016, la suma US\$1,516 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 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 1.15% 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. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016 la suma US\$1,035 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- 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 septiembre del 2016, la suma de US\$3,486 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 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\$1,000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao I con los promitentes compradores.

En octubre 14 del 2016, la Junta del Fideicomiso decidió cesar la facturación de los honorarios; por lo cual, la Compañía reconoció ingresos por US\$183,600 durante el año 2016 correspondiente a 9 meses. Los referidos ingresos comprenden gerencia de comercialización por US\$112,449, fee de tecnología por US\$31,128, gerencia de proyecto por US\$19,531, gerencia de promoción por US\$12,179 y gerencia de gestión por US\$8,313.

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, enero 27 del 2016 y octubre 14 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 septiembre del 2016, la suma de US\$1,409 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- 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 septiembre del 2016, la suma de US\$6,044 mensuales. A partir del mes de octubre del 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro de la gerencia.

- 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 septiembre del 2016, la suma de US\$643 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro de esta gerencia.

- 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 septiembre del 2016 la suma US\$457 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro de esta gerencia.

- 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.

En 14 de octubre del 2016, la Junta del Fideicomiso decidió cesar la facturación de los honorarios; por lo cual, la Compañía reconoció ingresos por US\$68,725 durante el año 2016 correspondiente a 9 meses. Los referidos ingresos comprenden gerencia de comercialización por US\$48,566, gerencia de proyecto por US\$11,321, gerencia de promoción por US\$5,167 y gerencia de gestión por US\$3,671.

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 Fideicomiso 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.

Los ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos fueron facturados hasta el año 2015, según los acuerdos celebrados entre las partes, anteriormente descritos.

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.

Durante el año 2016, la Compañía obtuvo ingresos por gerencia de proyecto por US\$222,830, gerencia de comercialización por US\$72,950, gerencia de gestión por US\$69,491 y gerencia de promoción por US\$41,695.

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.

Durante el año 2016, la Compañía obtuvo ingresos por gerencia de proyecto por US\$27,358, gerencia de gestión por US\$12,776, gerencia de comercialización por US\$9,202 y gerencia de promoción por US\$6,370.

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.

Los ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos fueron facturados hasta el año 2015, según los acuerdos celebrados entre las partes, anteriormente descritos.

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.

En octubre 14 del 2016, la Junta del Fideicomiso decidió cesar la facturación de los honorarios; por lo cual, la Compañía reconoció ingresos por US\$412,648 durante el año 2016 correspondiente a 9 meses. Los referidos ingresos comprenden gerencia de comercialización por US\$246,084, gerencia de proyecto por US\$76,451, gerencia de promoción por US\$61,521 y gerencia de gestión por US\$28,592.

Fideicomiso Inmobiliario Karibao, proyecto Karibao Laguna - En noviembre 29 del 2016, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S. A. con la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao Laguna, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. Los honorarios son los siguientes:

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

Por los meses de noviembre y diciembre del 2016, la suma bimensual de US\$54,825. Desde enero del 2017 hasta noviembre del 2018, la suma de US\$7,050 mensuales.

Durante el año 2016, la Compañía obtuvo ingresos por servicios de gerencia de proyectos por US\$54,825.

Fideicomiso Inmobiliario Karibao, proyecto Karibao Playa - En noviembre 29 del 2016, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S. A. con la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao Playa, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5% sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto (rubro edificación), pagadero de la siguiente forma:

Por los meses de noviembre y diciembre del 2016, la suma bimensual de US\$67,855. Desde enero del 2017 hasta junio del 2017, la suma de US\$38,904 mensuales. Desde julio del 2017 hasta febrero del 2018, la suman de US\$6,462 mensuales.

- Por la gerencia de comercialización, un honorario correspondiente al 2% sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración), el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde el mes de julio del 2017 hasta febrero del 2018, la suma mensual de US\$23,271.

- Por la gerencia de promoción, un honorario correspondiente al 0.4% sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración), pagadero de la siguiente forma:

Desde el mes de julio del 2017 hasta febrero del 2018, la suma mensual de US\$4,654.

- Por fee de tecnología, un honorario correspondiente al 1.85% sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración), pagadero de la siguiente forma:

Desde el mes de julio del 2017 hasta febrero del 2018, la suma mensual de US\$21,823.

Durante el año 2016, la Compañía obtuvo ingresos por servicios de gerencia de proyectos por US\$67,855.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros (abril 28 del 2017) 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 2016 han sido aprobados por la administración en marzo 31 del 2017 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.

**PROMOTORES
INMOBILIARIOS
PRONOBIS S. A.**

*Información Financiera Suplementaria por el
año terminado el 31 de diciembre del 2016
e Informe de los Auditores Independientes*

PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.

**INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2 - 3
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:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CNV	Consejo Nacional de Valores
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral separado, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha abril xx del 2017. También, hemos auditado la Información Financiera Suplementaria incluida en los Anexos 1 al 5 adjuntos de la Compañía, al 31 de diciembre del 2016.

En nuestra opinión, la Información Financiera Suplementaria de la Compañía incluida en los Anexos 1 al 5 adjuntos al 31 de diciembre del 2016, está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad 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.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las referidas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria". Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de la Información Financiera Suplementaria en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis - Base de presentación y restricción de distribución

La Información Financiera Suplementaria adjunta es preparada por la Compañía, en cumplimiento de 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.

Este informe se emite únicamente para información y uso de Accionistas, Miembros del Directorio y Administración de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., y para su presentación al Consejo Nacional de Valores en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; por lo tanto, no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Responsabilidad de la administración por la Información Financiera Suplementaria

La Administración es responsable por la preparación de la Información Financiera Suplementaria de acuerdo a lo establecido en las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de la Información Financiera Suplementaria libre de errores materiales, debido a fraude o error.

Los Encargados del Gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte de la Información Financiera Suplementaria de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la Información Financiera Suplementaria

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de si la Información Financiera Suplementaria está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) detectará siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en la Información Financiera Suplementaria.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en la Información Financiera Suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Guayaquil, Abril 28, 2017
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

**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 2016**

Emisión de papeles comerciales aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.16.0003662

La Junta General de Accionistas celebrada en abril 26 del 2016, aprobó la emisión de los papeles comerciales por US\$10,000,000, la cual fue aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.16.0003662 en junio 30 del 2016. 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	Ninguno
	Las obligaciones de 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 2016**

1.5	Pago de intereses y amortización de capital	Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno (cupón cero) y amortizarán el capital al vencimiento de cada uno de los mismos.	Cumplida	Ninguno
1.6	Agente pagador y lugar de pago	El pago del papel comercial será al vencimiento del plazo y se lo realizará mediante compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación DECEVALE S. A.	Cumplida	Ninguno
1.7	Resguardos	La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos: 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 permancer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora;	Cumplida	Ver anexo 4

**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 2016**

		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	Ninguno
1.9	Destino de la emisión	Los recursos captados servirán en un 60% para capital de trabajo específicamente para pago a proveedores y gastos preoperativos de la empresa, y 40% para restructuración de pasivos con costos locales.	Cumplida	Ver Anexo 2. A febrero 28 del 2016, la relación de los recursos utilizados en capital de trabajo y sustitución de pasivos fue del 52% y 48%, respectivamente.
1.10	Descripción del sistema de colocación	Las obligaciones serán colocadas de forma bursátil, a través de las bolsas de valores legalmente establecidas en Quito y/o Guayaquil.	Cumplida	Ninguno
1.11	Representante de los obligacionistas y convenio de representación	El representante de los obligacionistas será el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados. En mayo 13 del 2016, se suscribió el contrato de representación de obligacionistas entre Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. y Estudio Jurídico Pandzic &	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 2016**

		Asociados S. A., 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 papel comercial 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 noviembre 29 del 2016, Class International Rating Calificadora de Riesgo 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 2016**

**Emisión de papeles comerciales aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de
Valores mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.16.0003662**

Hasta diciembre 31 del 2016, los recursos netos de descuentos y comisiones provenientes de esta emisión de obligaciones por US\$9.4 millones fueron utilizados en un 51% para financiamiento de capital de trabajo y 20% para sustitución de pasivos. A febrero 28 del 2016, la relación de los recursos utilizados en capital de trabajo y sustitución de pasivos fue del 52% y 48%, respectivamente.

Un detalle del destino de los fondos a continuación:

	<u>31/12/2016</u>		<u>28/02/2017</u>	
	<u>US\$</u>	<u>%</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Capital de trabajo	4,831,042	51%	4,939,803	52%
Sustitución de pasivos	<u>1,560,000</u>	20%	<u>4,503,950</u>	48%
Total	<u>6,712,202</u>		<u>9,443,753</u>	

**PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL E INTERESES DE LA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Emisión de papeles comerciales aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.16.0003662

Al 31 de diciembre del 2016, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. tiene registrado en sus estados financieros separados los siguientes saldos relacionados con la emisión de obligaciones:

	Saldo <u>contable</u>	<u>Diferencia</u>	Saldo <u>requerido</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>Emisión de papel comercial:</u>			
Vencimientos corrientes	9,458,711		9,458,711
Costo financiero por pagar	<u>313,587</u>	<u>(64)</u>	<u>313,523</u>
Total	<u>9,772,298</u>	<u>(64)</u>	<u>9,772,234</u>

Papel comercial - Representa documentos por pagar por emisión de papel comercial cupón cero, negociados con terceros entre julio y diciembre del 2016 por US\$9.5 millones, con pago de rendimientos entre el 3.2% y el 7.6% anual, vencimientos hasta julio del 2017, y cuyo valor nominal asciende a US\$10 millones.

**GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016****Emisión de papeles comerciales aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.16.0003662**

Durante el periodo de vigencia de la emisión del papel comercial la Compañía se compromete a mantener los siguientes compromisos y resguardos a partir de la oferta pública y hasta la rendición total de los valores:

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.64. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene un índice de 0.90.
- Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene una relación de 1.83.
- La Compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no presenta obligaciones en mora.
- Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre del 2016, el 80% de los activos libres de gravamen representan US\$14.3 millones, y no existe un exceso de las obligaciones en circulación.

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	36,188,461
(-) Activos con gravamen	(4,750,329)
(-) Activos diferidos	(36,336)
(-) Monto no redimido de las obligaciones en circulación	(10,000,000)
(-) Cuentas por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	(2,648,535)
(-) 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	(272,447)
(-) Activos en litigios	(614,211)
Activos libres de gravamen	17,866,603
Monto máximo disponible (80%)	14,293,282
Obligaciones colocadas	10,000,000
Excedente	4,293,282

**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 2016**

**Emisión de papeles comerciales aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de
Valores mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.16.0003662**

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 2016, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2016 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>	
Fideicomiso Santana Lofts	1,391,021
Fideicomiso Spazio	1,308,019
Fideicomiso Karibao II	1,069,675
Fideicomiso Karibao I	693,190
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	663,780
Haussler S. A.	424,868
Fideicomiso Karibao III	268,318
Fideicomiso Centro de Negocios Colón	155,618
Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S. A.	151,205
Wulfbi S. A.	96,208
Mascardi S. A.	64,615
Fideicomiso Ofistore	61,779
Genviplacorp S. A.	32,973
Otros	<u>23,792</u>
Total	<u>6,405,061</u>

Bases de reconocimiento:

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.

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

**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 2016**

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.

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 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.

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.
