

BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultado integral	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5 - 6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 62

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 Accionistas
de Beauport S.A. y subsidiarias:

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

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

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Los estados financieros consolidados de Beauport S. A. y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 15 de julio del 2015. Con posterioridad a la emisión de los estados financieros auditados la Administración de la Compañía restableció los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 por ciertas reclasificaciones y por la corrección de errores cuyos efectos se resumen en la nota 28.

Nosotros revisamos la reclasificación y los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la nota 28, los cuales fueron realizados por la Administración de Beauport S. A. y sus subsidiarias. En nuestra opinión tales ajustes son apropiados y han sido adecuadamente incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 y al 1 de enero del 2014. Nosotros no fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013; consecuentemente, no expresamos una opinión sobre los estados financieros por los años terminados en esas fechas tomados en su conjunto.



Guayaquil, Mayo 20, 2016
SC-RNAE 019

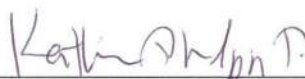


Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>01/01/14</u>
		(en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	17,002,683	20,117,793	17,553,292
Otros activos financieros	5	3,727,237	3,177,146	3,855,763
Inventarios	6	14,631,928	13,538,458	30,568,949
Cuentas por cobrar	7	26,624,419	29,701,069	13,201,765
Impuestos corrientes	17	2,958,011	1,647,937	733,393
Otros activos		<u>647,933</u>	<u>417,063</u>	<u>4,010,501</u>
Total activos corrientes		<u>65,592,211</u>	<u>68,599,466</u>	<u>69,923,663</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades, planta y equipos	8	72,747,108	36,869,805	30,669,705
Propiedades de inversión	9	87,572,880	85,312,884	73,114,627
Construcciones en curso	10	57,604,383	65,852,507	41,020,603
Derechos de concesión	11	14,469,695	3,798,627	
Activos intangibles	12	4,027,081	3,413,635	221,122
Otros activos financieros	5	2,489,645	2,232,000	
Cuentas por cobrar	7	1,010,484	1,384,432	486,254
Inversiones en asociadas		2,024,332	2,009,361	
Impuestos diferidos	17	4,404,845	4,433,695	3,550,434
Otros		<u>202,710</u>	<u>140,568</u>	<u>186,684</u>
Total activos no corrientes		<u>246,553,163</u>	<u>205,447,514</u>	<u>149,249,429</u>
TOTAL		<u>312,145,374</u>	<u>274,046,980</u>	<u>219,173,092</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

Katherin Philipp
Presidenta

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	(Restablecidos)		
		31/12/15	31/12/14	01/01/14
		(en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	13	48,264,425	42,655,286	21,097,484
Cuentas por pagar	14	65,270,521	48,446,265	19,151,715
Anticipos recibidos de clientes	15	54,486,272	69,502,767	82,439,080
Ingresos diferidos	16	2,075,173	2,119,289	2,178,581
Impuestos	17	1,713,155	2,792,490	1,663,150
Obligaciones acumuladas	18	3,822,464	4,450,781	3,177,291
Provisiones		<u>218,984</u>	<u>530,228</u>	<u>392,014</u>
Total pasivos corrientes		<u>175,850,994</u>	<u>170,497,106</u>	<u>130,099,315</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	13	65,586,176	32,869,914	16,182,411
Cuentas por pagar	14	14,476,917	26,511,700	36,851,135
Ingresos diferidos	16	17,102,200	18,731,736	19,363,351
Obligaciones por beneficios definidos	19	1,370,689	1,111,359	1,025,005
Otros		<u>144,438</u>	<u>144,438</u>	<u>342,436</u>
Total pasivos no corrientes		<u>98,680,420</u>	<u>79,369,147</u>	<u>73,764,338</u>
Total pasivos		<u>274,531,414</u>	<u>249,866,253</u>	<u>203,863,653</u>
PATRIMONIO:	21.			
Capital social		1,397,595	200,000	200,000
Aportes para futuras capitalizaciones		111,101	1,199,996	2,400
Reservas		5,534,651	5,534,651	5,534,651
Resultados acumulados		<u>14,590,860</u>	<u>5,807,099</u>	<u>1,699,312</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		21,634,207	12,741,746	7,436,363
Participación no controladora		<u>15,979,753</u>	<u>11,438,981</u>	<u>7,873,076</u>
Total patrimonio		<u>37,613,960</u>	<u>24,180,727</u>	<u>15,309,439</u>
TOTAL		<u>312,145,374</u>	<u>274,046,980</u>	<u>219,173,092</u>



Roberto Dunn
Vicepresidente

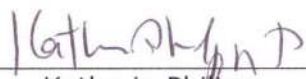
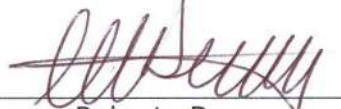
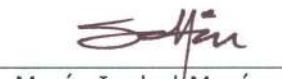


María Isabel Macías
Contadora General

BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

		Año terminado (Restablecidos)	
	Notas	31/12/15	31/12/14
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	22,23	138,161,966	105,813,623
COSTO DE VENTAS	23	(73,531,645)	(51,799,452)
MARGEN BRUTO		64,630,321	54,014,171
Gastos de administración y ventas	23,24	(44,599,763)	(39,139,715)
Costos financieros, neto	23,25	(5,595,072)	(4,436,010)
Otros (egresos) ingresos, neto	23	(431,443)	778,026
Ganancia en derechos fiduciarios	23		3,174,970
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		14,004,043	14,391,442
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA:			
Corriente	17	(3,490,711)	(3,663,225)
Diferido	17	(28,850)	1,265,015
Total		(3,519,561)	(2,398,210)
UTILIDAD DEL AÑO		10,484,482	11,993,232
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		115,587	(29,340)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		10,600,069	11,963,892
Resultado integral total atribuible a:			
Propietarios de la controladora		9,192,675	10,201,588
Participaciones no controladoras		1,407,394	1,762,304
Total		10,600,069	11,963,892
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN (en U.S. dólares)		0.15	0.02

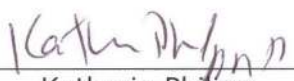
Ver notas a los estados financieros consolidados


Katherin Philipp
Presidenta
Roberto Dunn
Vicepresidente
María Isabel Macías
Contadora General

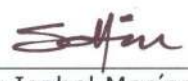
BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Participación no controladora</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2014 (previamente reportados)	200,000	2,400	5,534,651	(1,557,837)	7,798,861	11,978,075
Efecto de corrección por no reconocimiento de, nota 28:						
Costos de construcción				747,090		747,090
Impuesto diferido				542,748		542,748
Interés implícito				339,787		339,787
Marcas				1,701,739		1,701,739
Participación no controladora	_____	_____	_____	(74,215)	74,215	_____
Enero 1, 2014 (restablecido)	200,000	2,400	5,534,651	1,699,312	7,873,076	15,309,439

Continúa...


Katherin Philipp
Presidenta

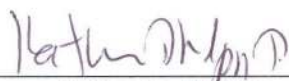

Roberto Dunn
Vicepresidente


María Isabel Macías
Contadora General

BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas ... (en U.S. dólares) ...	Déficit acumulado	Participación no controladora	Total
Aportes para futuras capitalizaciones		10,595,131				10,595,131
Dividendos declarados				(5,038,036)		(5,038,036)
Otros				287,677		287,677
Utilidad (previamente reportada)				11,928,398	1,807,472	13,735,870
Efecto de corrección en la utilidad de los estados financieros previamente reportados, nota 28:						
Impuesto diferido				949,112	59	949,171
Interés implícito				(42,219)		(42,219)
Remanentes fiduciarios				(393,301)		(393,301)
Derechos preferenciales				(400,000)		(400,000)
Gerencia de proyectos en derechos de concesión				(982,168)		(982,168)
Salos con relacionadas				(109,324)		(109,324)
Pasivos por impuestos corrientes				(196,251)		(196,251)
Otros				(597,886)		(597,886)
Efecto de corrección en los resultados acumulados y reclasificaciones de los estados financieros previamente reportados, nota 28:						
Inversiones en subsidiarias				(99,253)		(99,253)
Reclasificación a cuentas por pagar		(9,397,535)				(9,397,535)
Otros ajustes				559,412		559,412
Participación no controladora				(1,758,374)	1,758,374	
Diciembre 31, 2014 (restablecido)	200,000	1,199,996	5,534,651	5,807,099	11,438,981	24,180,727
Aumento de capital, nota 21	1,197,595	(1,197,595)				
Aportes para futuras capitalizaciones, nota 21		108,700			3,276,000	3,384,700
Dividendos declarados, nota 21				(679,229)		(679,229)
Utilidad				9,192,675	1,407,394	10,600,069
Reclasificación				390,288	(390,288)	
Otros				(119,973)	247,666	127,693
Diciembre 31, 2015	<u>1,397,595</u>	<u>111,101</u>	<u>5,534,651</u>	<u>14,590,860</u>	<u>15,979,753</u>	<u>37,613,960</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados


Katherin Philipp
Presidenta

Roberto Dunn
Vicepresidente

María Isabel Macías
Contadora General

BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

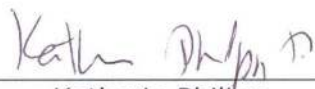
	Año terminado (Restablecidos)	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	131,063,394	99,597,494
Pagado a proveedores, empleados y otros	(73,923,896)	(76,799,710)
Impuesto a la renta pagado	(4,129,451)	(2,386,084)
Otros ingresos, neto	<u>74,546</u>	<u>6,561,437</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>53,084,593</u>	<u>26,973,137</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades, planta y equipos	(37,391,251)	(13,905,554)
Adiciones en construcciones en curso	(28,949,470)	(23,971,083)
Adiciones en derechos de concesión	(7,014,656)	(4,780,795)
Adiciones de propiedades de inversión	(450,844)	(15,076,635)
Adiciones de activos intangibles	(670,681)	(3,235,997)
Adquisición de acciones en asociadas y otras inversiones	(284,634)	(3,051,527)
(Contratación) cobro de inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento, neto	(479,348)	757,017
Adquisición de inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta, neto	<u>(70,743)</u>	<u>(78,400)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(75,311,627)</u>	<u>(63,342,974)</u>

Continúa...

BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	Año terminado (Restablecidos)	
	31/12/15	31/12/14
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos, neto	33,012,367	34,967,965
Aportes para futuras capitalizaciones	108,700	
Pago de dividendos	(10,000)	(428,571)
(Disminución) incremento de cuentas por pagar a compañías relacionadas	(2,258,648)	17,331,257
Disminución de anticipos recibidos de promitentes compradores	(15,016,495)	(12,936,313)
Aportes de participación no controladora	<u>3,276,000</u>	
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>19,111,924</u>	<u>38,934,338</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución (incremento) neto durante el año	(3,115,110)	2,564,501
SalDOS al comienzo del año	<u>20,117,793</u>	<u>17,553,292</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4	<u>17,002,683</u>	<u>20,117,793</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Reclasificación anticipos por compra de propiedades y maquinarias	5,000,000	
Transferencia desde propiedades, planta y equipos a propiedades de inversión	3,960,188	
Reclasificación de anticipos a derechos de concesión	2,361,259	

Ver notas a los estados financieros consolidados

Katherin Philipp
PresidentaRoberto Dunn
VicepresidenteMaría Isabel Macías
Contadora General

BEAUPORT S. A. Y SUBSIDIARIAS

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Beauport S. A. (la Compañía) fue constituida en Ecuador en noviembre 25 del 2010 y su actividad principal es la tenencia de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías que tengan objetos sociales lícitos, sean nacionales o extranjeras. El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía Edificio Executive Center.

El accionista principal de la Compañía y controladora final es Unionar S.A., entidad constituida en la República Oriental del Uruguay.

Las principales actividades de la Compañía y sus subsidiarias (el Grupo) se dividen en varios segmentos de operación, los cuales comprenden: planificación, construcción y venta de unidades inmobiliarias; arrendamiento de inmuebles; producción, comercialización, importación y exportación de productos de chocolatería, confitería, galletería y otros; y, servicios de hotelería y turismo.

Al 31 de diciembre del 2015, el Grupo reporta un déficit de capital de trabajo de US\$110.3 millones. Este déficit se produce fundamentalmente por anticipos recibidos de promitentes compradores, y emisión de obligaciones (papel comercial) a corto plazo, necesarios para financiar los costos de los nuevos proyectos inmobiliarios a largo plazo así como las operaciones del segmento consumo masivo.

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

La Administración del Grupo ha estimado que los proyectos en desarrollo al 31 de diciembre del 2015, generaran en los próximos 5 años ingresos por ventas por aproximadamente US\$224 millones y costos por US\$169 millones, de los cuales al 31 de diciembre del 2015 se han suscrito promesas de compra-venta por US\$112 millones, que generarán un resultado antes de impuestos de aproximadamente US\$34 millones, que permitirán revertir en el futuro la situación financiera existente al 31 de diciembre del 2015.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados son las siguientes:

		Proporción de participación accionaria y poder de voto	
<u>Compañía:</u>	<u>Operaciones</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Segmento consumo masivo:</u>			
• Universal Sweet Industries S.A.	Producción, comercialización, importación y exportación de productos de consumo masivo	99.99%	99.99%
<u>Segmento inmobiliario:</u>			
• Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. y sus subsidiarias	Planificación, construcción y venta de unidades inmobiliarias	99.99%	99.99%
• Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Arrendamiento y concesión de locales comerciales y otros	71.12%	71.12%
• Wulfbi S.A.	Alquiler de parqueos	99.00%	99.00%
• Proespacios S. A. (1)	Administración de inmuebles		99.88%
<u>Segmento de hotelería y turismo:</u>			
• Anyimp S. A. y su subsidiaria (2)	Tenedora de acciones, su subsidiaria presta servicios de hotelería	99.99%	99.99%
• Solcentro S. A.	Prestación de servicios de hotelería y turismo	99.88%	99.88%
• Promotora Turística Rafa S. A. Proturasa	Prestación de servicios de hotelería y turismo	99.92%	99.92%
• Operadora Internacional Hotelera S. A. Operinter	Operador de hoteles	51.00%	51.00%
• Mornin S. A.	Prestación de asistencia técnica	99.88%	99.88%
• Olansur S. A.	Prestación de asistencia técnica	80.00%	80.00%

(1) Durante el año 2015, la Compañía fue consolidada por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., quien obtuvo el control de la referida compañía.

(2) Anyimp S. A. es una tenedora de acciones e inversiones, cuya subsidiaria denominada Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra S. A., se encarga de la administración del hotel Wyndham Quito Airport.

A continuación se detallan las operaciones de las principales compañías subsidiarias:

Universal Sweet Industries S. A.

Universal Sweet Industries S. A. fue constituida en septiembre 30 del 2005, su domicilio principal se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil en las calles Eloy Alfaro 1103 y Gómez Rendón, y su actividad principal es la fabricación, distribución, maquila, comercialización, importación y exportación de productos de chocolatería, confitería, galletería y otros relacionados con estos rubros alimenticios bajo la marca La Universal.

El 11 de junio del 2013 Universal Sweet Industries S.A. fue autorizada por la Superintendencia de Compañías, según Resolución N° SC-IMV-DJMV-DAYR-G-13-0003422, para la emisión de obligaciones con garantía general por US\$6 millones. Posteriormente, el 15 de octubre del 2014, la compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías, según Resolución N° SCV-INMV-DNAR-14-29322, para la segunda emisión de obligaciones por US\$10 millones.

A efectos de estas emisiones, la referida compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos; obteniendo una calificación de "AA+" para la primera emisión y "AAA-" para la segunda emisión. En febrero 29 del 2016, de acuerdo al informe de calificación de riesgos se ha otorgado una calificación "AAA-" para ambas emisiones, la cual corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados.

Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. y sus subsidiarias

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

Los proyectos inmobiliarios son desarrollados a través de la constitución de fideicomisos, por lo cual esta subsidiaria prepara estados financieros consolidados con las siguientes subsidiarias: fideicomisos Bosques del Sol, Ciudad Colón, Torres Bellini, Emporium, Karibao III, Karibao II y Karibao I, Spazio, 100 Business Plaza, Santana Lofts, Club The Point y Administración Karibao, y las compañías Dubell S. A., Braslav S. A., Falot S. A. y Proespacios S. A.

En febrero 14 del 2014, mediante Junta General de Accionistas de la compañía se aprobó una emisión de papel comercial por un monto de hasta US\$10 millones con garantía general y cuyo plazo es 720 días. Dicha emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante resolución SC. IMV. DNAR. 14.5168 del 15 de agosto del 2014.

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

Inmobiliaria del Sol Mobilsol S. A.

La compañía fue constituida en octubre de 1993 en la ciudad de Guayaquil originalmente con el nombre de Sinaquat S. A. y en marzo de 1996 cambió su denominación al de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol. Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la avenida Juan Tanca Marengo y Avenida Joaquín Orrantía, su actividad principal es la explotación y desarrollo del centro comercial de su propiedad denominado "Mall del Sol" en Guayaquil y de las torres de oficinas y salones de eventos anexas al referido centro comercial denominadas "Torres del Mall".

La compañía mantiene en el Mercado de Valores 3 emisiones de obligaciones aprobadas por la Superintendencia de Compañías mediante las resoluciones SC.IMV.DAYR.DJMV.G.11.0003669 emitida en junio del 2011, SC.IMV.DJMV.DAYR.G.13.0002490 en abril del 2013, y SCV.INMV.DNAR.14.0005392 en agosto del 2014.

A efectos de esta emisión, la referida compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificador de riesgos; obteniendo una calificación de "AA+" para la primera y segunda emisión y calificación "AAA" para la tercera emisión. En noviembre 30 del 2015, de acuerdo al informe de calificación de riesgos se ha otorgado una calificación "AAA" para todas las obligaciones emitidas, la cual corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados.

Solcentro S. A.

Solcentro S. A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador el 14 de enero de 1998. Su domicilio está en la ciudad de Quito. Las principales actividades de la Compañía se relacionan con la instalación y administración de hoteles y restaurantes, además de la explotación y desarrollo de las actividades turísticas.

Anyimp S. A. y sus subsidiarias

Anyimp S. A. fue constituida en abril 26 del 2012. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía, Edificio Executive Center, su principal actividad es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Esta compañía prepara estados financieros consolidados con su subsidiaria Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor Conprogra S. A. la cual fue constituida en mayo 5 del 2014, cuya actividad principal es la administración de hoteles.

En septiembre 15 del 2014, la compañía relacionada Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. cedió a favor de Conprogra S. A. los derechos sobre el contrato que ésta mantenía para el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial del Hotel "Wyndham Gran Cándor", ubicado en la ciudad de Quito. El plazo de la concesión del Hotel "Wyndham Gran Cándor" es hasta el 26 de enero del 2041, plazo luego del cual la Compañía entregará el manejo del hotel a Quiport S.A., con una capacidad de 150 habitaciones, nota 27. La Administración inició la etapa operativa del hotel en abril del 2016, luego de que se analizó la construcción y adecuaciones, y se realizaron las pruebas que se consideraron.

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica Beauport S. A. en la preparación de sus estados financieros.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento – Los estados financieros consolidados 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 y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación – Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Bases de consolidación – Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y las entidades controladas por la Compañía.

Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada;
- b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

El Grupo reevalúa si controla una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando el Grupo adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando este pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que el Grupo deje de controlar a la referida compañía.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

2.4.1 Inversiones en asociadas – Son aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la entidad asociada en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la entidad asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

2.5 Inventarios

2.5.1 Inmobiliarios – 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.

2.5.2 Industriales y hoteleros – Son presentados al costo de adquisición/producción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.6 Propiedades, planta y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento – Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de los activos calificados.

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

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

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles – El costo de propiedades, planta 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, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	47 – 60
Instalaciones	3 – 60
Maquinarias y equipos	3 – 25
Moldes	5 – 10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5 – 10
Equipos de computación	3 – 10
Equipos de oficina y comunicación	3 – 10
Equipos de laboratorio	10 – 20
Repuestos y piezas	5 – 12

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

2.7 Costos por préstamos – Los intereses por préstamos atribuidos directamente a la adquisición o construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.8 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.

La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 60 años para los edificios y 20 años para las instalaciones, y se ha estimado un valor residual del 20%.

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 netas y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.9 Activos intangibles

2.9.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada – Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. 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.

Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

2.9.2 Baja de activos intangibles – Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

2.9.3 Método de amortización y vidas útiles – La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita o indefinida. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo. Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles del Grupo son igual a cero.

A continuación se presenta los principales activos intangibles de vida útil finita y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Licencias	3 - 8

2.10 Derechos de concesión – De acuerdo a lo que establece CINIIF 12 “Acuerdos de Concesión”, la Compañía ha aplicado el modelo del intangible. Los costos de construcción y dotación del hotel "Wyndham Gran Cándor", se registran como bienes intangibles al costo histórico, menos su correspondiente amortización acumulada. La amortización de los bienes que conforman el activo intangible es calculada utilizando el método de línea recta en función del plazo remanente del Contrato de Concesión. El costo incluye los desembolsos atribuibles a la adquisición, construcción y mejora del activo, más otros costos atribuibles al activo.

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

Los activos intangibles con una vida útil no definida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

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

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

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

2.12 Construcciones en curso – Se medirán inicialmente al costo, comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción de los proyectos.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de construcciones en curso, los intereses ganados de las inversiones temporales directamente atribuibles a la construcción de los proyectos.

Las partidas de construcciones en curso se activan cuando se encuentran listas para la venta y se registran como inventarios si la venta se ejecuta en el período de un año u otros activos si la venta se la realiza en un período superior a un año.

2.13 Impuesto a la renta – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.13.1 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 del Grupo por concepto del impuesto se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.13.2 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 imponderables. 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 contras 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.

2.13.3 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.

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

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

2.15 Beneficios a empleados

2.15.1 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 las 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.

2.15.2 Participación a trabajadores – El Grupo 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.

2.16 Reconocimiento de ingresos

2.16.1 Venta de unidades inmobiliarias – Corresponde a los ingresos obtenidos en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, casas). Se reconocen cuando el Grupo transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado 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 el Grupo reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

2.16.2 Concesión de inmuebles – El Grupo suscribe diversos tipos de contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de “contratos de concesión”. Generalmente en los contratos con clientes con períodos de corto y mediano plazo, se establecen contraprestaciones divididas en: valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de alquiler (“Valores iniciales de concesión” –VIC), y valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme al uso de las instalaciones (“Valores mensuales de concesión” – VMC). En los casos de clientes con los que se suscriben contratos a largo plazo, generalmente clientes que alquilan espacios representativos en el centro comercial a quienes se les domina “clientes ancla”, se pacta el cobro solo de “Valores iniciales de concesión” –VIC. Los ingresos provenientes de estos contratos se reconocen de la siguiente manera:

Valores Iniciales de Concesión - VIC – Los “valores iniciales de concesión” se reconocen inicialmente en el rubro de Ingresos Diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independientemente del momento de su cobro.

Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se presentan en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

Valor Mensual de Concesión – Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponde a los valores de alquiler devengados.

2.16.3 Venta de productos manufacturados y servicios prestados – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda haber otorgado.

Venta de productos manufacturados – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El Grupo ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- El Grupo no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Servicios de maquila – Corresponden a honorarios por servicios relacionados con la elaboración de galletas, los cuales se reconocen en resultados en función de la prestación del servicio.

2.16.4 Alojamiento, alimentación y otros servicios – Los ingresos provenientes de alojamiento se reconocen en función a la realización del servicio. Los ingresos por restaurante y otros servicios se reconocen cuando los alimentos y bebidas son vendidos.

2.17 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 más cercano en el que se conocen.

2.18 Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros consolidados 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 el Grupo 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.

2.19 Instrumentos financieros – Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del Grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

2.20.1 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.

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

2.20.3 Inversiones financieras 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.

2.20.4 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.

2.20.5 Activos financieros medidos a valor razonable – Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados. Debido a que no existe un mercado activo y el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, el Grupo los mantiene al costo.

2.20.6 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 cambios en los resultados.

2.20.7 Deterioro de valor de activos financieros – Los activos financieros distintos a 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.

2.20.8 Baja en cuenta de los activos financieros – El Grupo 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 el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.21 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 el Grupo tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.21.1 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 consolidado de resultado integral durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.21.2 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 30 a 90 días.

El Grupo 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.

2.21.3 Baja de un pasivo financiero – El Grupo da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones del Grupo.

2.22 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos 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
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014.	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros consolidados del Grupo en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos, pasivos y las revelaciones del Grupo. 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 consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Grupo, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Efectivo y bancos	13,758,288	13,349,481
Inversiones temporales	<u>3,244,395</u>	<u>6,768,312</u>
Total	<u>17,002,683</u>	<u>20,117,793</u>

Al 31 de diciembre del 2015:

- Efectivo y bancos incluye principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales y del exterior, las cuales no generan intereses.
- Inversiones temporales, incluye certificados de depósito a plazo por US\$1.1 millones contratados con una institución financiera local y una del exterior, con vencimientos en enero y febrero del 2016, y generan rendimientos a una tasa de interés anual del 2% y 6%. Adicionalmente, corresponden a dos fondos de inversión denominados Fideicomiso de Inversión CN y Fondo de Inversión real por US\$1.9 millones y US\$151,216, respectivamente, los cuales generan rendimientos a una tasa de interés anual del 3% al 4.55%.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i><u>Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:</u></i>		
Certificados de depósito (1)	2,406,471	620,358
Pólizas de acumulación (1)	300,456	1,808,388
Otras	<u>261,167</u>	<u>60,000</u>
Subtotal	<u>2,968,094</u>	<u>2,488,746</u>
<i><u>Inversiones disponibles para la venta:</u></i>		
VTP's Fideicomiso GM Hotel (2)	437,600	406,000
VTP's Fideicomiso Hotel Ciudad del Río (2)	<u>321,543</u>	<u>282,400</u>
Subtotal	<u>759,143</u>	<u>688,400</u>
<i><u>Inversiones medidas al valor razonable con cambios en resultados:</u></i>		
VTP's Fideicomiso Omnihospital (3)	2,386,946	2,232,000
Corporación Favorita	99,999	
Startup Lab S. A.	<u>2,700</u>	
Subtotal	<u>2,489,645</u>	<u>2,232,000</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,727,237	3,177,146
No corriente	<u>2,489,645</u>	<u>2,232,000</u>
Total	<u>6,216,882</u>	<u>5,409,146</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a certificados de depósito y pólizas de acumulación contratados con instituciones financieras locales, por US\$2.4 millones y US\$300,000 respectivamente, con vencimientos entre enero y diciembre del 2016, y con rendimientos a una tasa de interés anual entre el 5% y 7.5%.
- (2) Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente 166 títulos – VTP’s “Valores de Titularización y Participación” - del Fideicomiso GM Hotel y Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, el valor nominal de estas inversiones es de US\$5,000, los cuales fueron cedidos en calidad de remanentes fiduciarios.
- Durante el año 2015, el Grupo adquirió 33 títulos – VTP’s del Fideicomiso GM Hotel y Fideicomiso Hotel Ciudad del Río por US\$113,450 y vendió 9 títulos – VTP’s del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río por US\$42,707.
- (3) Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente 395 títulos – VTP’s “Valores de Titularización y Participación” – del Fideicomisos Omnihospital, el valor nominal de estas inversiones es de US\$6,000. Durante el año 2015, el Grupo adquirió 23 títulos por US\$154,946.

6. INVENTARIOS

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
<i><u>Inmobiliarios:</u></i>		
Departamentos	2,694,880	
Lotes	1,221,172	2,594,399
Estacionamientos	885,295	477,311
Suites	618,704	366,908
Oficinas	259,274	
Locales	158,741	171,332
Otros	<u>11,373</u>	
Subtotal	5,849,439	3,609,950
<i><u>Consumo masivo:</u></i>		
Material de empaque	2,559,620	2,664,242
Producto semi-elaborado	2,386,246	2,598,553
Producto terminado	1,841,426	2,503,307
Materia prima	1,142,521	1,390,503
Repuestos, materiales y otros	<u>676,232</u>	<u>626,634</u>
Subtotal	8,606,045	9,783,239
<i><u>Hoteleros y otros:</u></i>		
Alimentos y bebidas	18,075	14,658
Suministros de operación	149,189	118,292
Otros	<u>9,180</u>	<u>12,319</u>
Subtotal	<u>176,444</u>	<u>145,269</u>
Total	<u>14,631,928</u>	<u>13,538,458</u>

Un resumen del movimiento del inventario inmobiliario, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
Saldo al inicio del año	3,609,950	25,270,620
Adiciones		171,332
Activaciones (1)	38,054,114	2,341,935
Ventas (2)	(35,868,003)	(24,585,756)
Valor neto de realización	(76,714)	
Ajustes	130,092	(701,990)
Reclasificaciones		<u>1,113,809</u>
Saldo al final del año	<u>5,849,439</u>	<u>3,609,950</u>

(1) Comprende la activación de construcciones en curso por los proyectos inmobiliarios Bellini I y II por US\$32.5 millones, Bosques del Sol Machala por US\$3.3 millones y Mirasol por US\$2.3 millones, nota 10.

(2) Corresponde a la venta de unidades inmobiliarias a terceros, ver nota 22.

7. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
Clientes (1)	22,542,709	15,163,422
Compañías relacionadas, nota 26	4,245,459	4,887,630
Anticipos entregados a proveedores	1,326,366	11,791,128
Otros	1,083,599	722,143
Provisión para cuentas incobrables (2)	<u>(1,563,230)</u>	<u>(1,478,822)</u>
Total	<u>27,634,903</u>	<u>31,085,501</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	26,624,419	29,701,069
No corriente	<u>1,010,484</u>	<u>1,384,432</u>
Total	<u>27,634,903</u>	<u>31,085,501</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, clientes corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro por venta de productos de confitería, chocolatería y galletería, por US\$18.7 millones, los cuales tienen vencimientos promedios de 60 días y no generan intereses. Un detalle de la antigüedad de los saldos por cobrar por segmento consumo masivo, es como sigue:

Corriente	13,558,652
Vencido (en días):	
1 - 30	3,666,648
31 - 60	422,647
61 - 90	74,282
91 en adelante	<u>1,000,142</u>
Total	<u>18,722,371</u>

Adicionalmente, incluye cuentas por cobrar por US\$2.6 millones correspondiente a la venta de unidades inmobiliarias, con plazos de vencimiento hasta octubre del 2016. La recuperación de los saldos por cobrar se encuentra garantizada mediante hipotecas abiertas otorgadas por los clientes a favor de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.

(2) Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	(1,478,822)	(1,538,626)
Provisión	(84,408)	
Bajas	<u> </u>	<u>59,804</u>
Saldos al final del año	<u>(1,563,230)</u>	<u>(1,478,822)</u>

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	(Restablecido) <u>01/01/14</u>
Costo	82,366,110	44,071,827	36,118,094
Depreciación acumulada	<u>(9,619,002)</u>	<u>(7,202,022)</u>	<u>(5,448,389)</u>
Total	<u>72,747,108</u>	<u>36,869,805</u>	<u>30,669,705</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>			
Terrenos	7,671,616	5,740,153	5,643,339
Edificios e instalaciones	30,928,590	12,666,022	10,842,517
Maquinarias, moldes y equipos	17,383,814	14,440,848	9,599,965
Muebles, enseres y equipos de oficina y comunicación	744,121	784,186	744,389
Equipos de computación	698,677	560,996	416,321
Vehículos	156,327	160,495	204,528
Repuestos y piezas importantes	159,168		
Construcciones en curso e importaciones en tránsito	14,988,398	2,501,405	3,202,946
Otros	<u>16,397</u>	<u>15,700</u>	<u>15,700</u>
Total	<u>72,747,108</u>	<u>36,869,805</u>	<u>30,669,705</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Maquinarias, moldes y equipos	Muebles, enseres y equipos de oficina y comunicación	Equipos de computación	Vehículos	Repuestos y piezas importantes	Otros	Construcciones en curso e importaciones en tránsito	Total
<u>Costo</u>										
Enero 1, 2014	5,643,339	12,353,370	12,535,116	1,112,076	938,703	316,844		15,700	3,202,946	36,118,094
Adiciones	96,814	2,642,560	5,437,935	311,849	137,728	8,035			270,633	8,905,554
Activaciones		25,375	879,111	67,688					(972,174)	
Ventas y/o bajas		<u>(337,611)</u>	<u>(239,837)</u>	<u>(298,851)</u>	<u>(6,760)</u>	<u>(68,762)</u>				<u>(951,821)</u>
Diciembre 31, 2014	5,740,153	14,683,694	18,612,325	1,192,762	1,069,671	256,117		15,700	2,501,405	44,071,827
Adiciones	5,032,900	18,507,687	3,251,429	101,901	202,828	58,305	21,277	699	15,214,225	42,391,251
Activaciones		336,955	1,211,180		180,140		140,206		(1,868,481)	
Ventas y/o bajas		(14,979)	(68,944)	(7,177)	(21,528)	(24,152)				(136,780)
Transferencia a propiedad de inversión, nota 9	<u>(3,101,437)</u>								<u>(858,751)</u>	<u>(3,960,188)</u>
Diciembre 31, 2015	<u>7,671,616</u>	<u>33,513,357</u>	<u>23,005,990</u>	<u>1,287,486</u>	<u>1,431,111</u>	<u>290,270</u>	<u>161,483</u>	<u>16,399</u>	<u>14,988,398</u>	<u>82,366,110</u>
<u>Depreciación acumulada</u>										
Enero 1, 2014		(1,510,853)	(2,935,151)	(367,687)	(522,382)	(112,316)				(5,448,389)
Depreciación		(563,421)	(1,413,256)	(155,588)	(147,960)	(33,709)				(2,313,934)
Ventas y/o bajas		<u>56,602</u>	<u>176,930</u>	<u>114,699</u>	<u>161,667</u>	<u>50,403</u>				<u>560,301</u>
Diciembre 31, 2014		(2,017,672)	(4,171,477)	(408,576)	(508,675)	(95,622)				(7,202,022)
Depreciación		(667,170)	(1,503,387)	(142,784)	(244,948)	(49,069)	(2,315)	(2)		(2,609,675)
Ventas y/o bajas		7,030	56,292	6,168	20,880	10,748				101,118
Ajustes		<u>93,045</u>	<u>(3,604)</u>	<u>1,827</u>	<u>309</u>					<u>91,577</u>
Diciembre 31, 2015		<u>(2,584,767)</u>	<u>(5,622,176)</u>	<u>(543,365)</u>	<u>(732,434)</u>	<u>(133,943)</u>	<u>(2,315)</u>	<u>(2)</u>		<u>(9,619,002)</u>

Al 31 de diciembre del 2015, adiciones incluye principalmente desembolsos efectuados por el segmento consumo masivo para la compra de: (1) terreno por US\$4.9 millones; (2) edificios por US\$17.8 millones; (3) maquinarias por US\$6.7 millones y; (4) anticipos de efectivo para la adquisición y puesta en funcionamiento de las líneas de caramelos y huevitos por US\$7.1 millones, estos desembolsos están relacionados principalmente con la adquisición y ampliación de la nueva planta de producción de la Compañía ubicada en el sector denominado TABALTAL de la parroquia San Juan, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2015, existen gravámenes constituidos en garantía de los préstamos sobre los terrenos por US\$7.3 millones, edificios e instalaciones por US\$21.3 millones, maquinarias por US\$17.9 millones y vehículos por US\$42,778.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Terrenos:</u>		
Centro comercial Mall del Sol	24,931,547	24,931,547
General Villamil Playas - Karibao	9,758,016	9,846,139
Puerto Santa Ana	7,001,993	7,001,993
Vía Durán - Yaguachi	3,960,188	
Mirasol Machala		489,720
Administración Machala		<u>124,202</u>
Subtotal terrenos	<u>45,651,744</u>	<u>42,393,601</u>
<u>Inmuebles:</u>		
Centro comercial Mall del Sol	47,249,264	47,091,345
Finca San Rafael	77,059	77,059
Otros	26,590	26,590
Depreciación acumulada	<u>(5,446,027)</u>	<u>(4,425,233)</u>
Subtotal inmuebles	<u>41,906,886</u>	<u>42,769,761</u>
<u>Construcciones en curso:</u>		
Centro comercial Mall del Sol	<u>14,250</u>	<u>149,522</u>
Total	<u>87,572,880</u>	<u>85,312,884</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldo al comienzo del año	85,312,884	73,114,627
Adiciones (1)	450,844	15,076,635
Depreciaciones	(1,020,792)	(726,377)
Transferencias a construcciones en curso (2)	(856,520)	(860,821)
Transferencia de propiedades, planta y equipos (3)	3,960,188	
Reclasificaciones (4)	(124,202)	(1,113,810)
Bajas	<u>(149,522)</u>	<u>(177,370)</u>
Saldo al fin del año	<u>87,572,880</u>	<u>85,312,884</u>

- (1) Durante el año 2015, el Grupo efectuó desembolsos por mejoras de los lotes de terreno ubicados en el sitio "El Pelado", parroquia General Villamil del cantón Playas, las cuales incluyen principalmente costo por estudio de suelos, sistemas de riesgo, regularización ambiental, instalación de acometida de agua potable y eléctrica, diseño eléctrico, habilitación urbana, diseño paisajístico, entre otros por US\$278,677.
- (2) Corresponde a transferencia de lotes de terreno a construcciones en curso, los cuales incluyen 5,240 m2 de terrenos ubicados en la parroquia General Villamil del cantón Playas por US\$366,800 destinado para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Karibao Dos", mediante escritura pública del 19 de diciembre del 2014 celebrada entre el fideicomiso Macrolote Karibao y Karibao Dos, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el 6 de marzo del 2015; y, 27,038 m2 de lotes de terreno ubicados en vía Pasaje del cantón Machala por US\$489,720 para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Mirasol", mediante escritura pública del 14 de enero del 2015 celebrada entre el fideicomiso Mirasol y la Compañía, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Machala el 25 de febrero del 2015.
- (3) Representa la reclasificación del terreno ubicado en el Km. 14 de la vía Durán – Yaguachi, provincia del Guayas, el cual tiene extensión de 25.87 hectáreas, ver nota 8.
- (4) Corresponde a la reclasificación de los lotes de terreno de Administración Machala a inventario disponible para la venta.

Centro comercial Mall del Sol: Al 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión comprenden principalmente locales comerciales en el Centro comercial Mall del Sol, los cuales son entregados en arrendamiento a terceros.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2015, los terrenos ubicados en el Puerto Santa Ana garantizan las obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil, ver nota 13. Adicionalmente, existen gravámenes constituidos en garantía sobre los terrenos ubicados en el Km. 14 de la vía Durán – Yaguachi por US\$3.9 millones.

Valor razonable de las propiedades de inversión: Al 31 de diciembre del 2015, el valor razonable de los inmuebles que comprenden el Centro comercial Mall del Sol y terrenos ubicados en el Km. 14 de la vía Durán – Yaguachi, por US\$99 millones y US\$4.3 millones respectivamente, se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con el Grupo 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. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13. Adicionalmente, no han existido transferencias entre el Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3 durante el año.

La Administración del Grupo considera que el valor en libros de las otras propiedades de inversión es equivalente al valor razonable en razón que no ha transcurrido un tiempo sustancial desde la fecha en que fueron adquiridas y la fecha de los estados financieros.

10. CONSTRUCCIONES EN CURSO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	(Restablecido) <u>01/01/14</u>
Terrenos	8,776,905	7,920,385	10,034,874
<u>Construcciones en curso: (1)</u>			
Construcción edificio	77,179,990	51,098,560	58,240,494
Honorarios profesionales	6,071,575	7,897,859	12,021,266
Costos financieros	1,839,590	26,027	1,042,455
Impuestos, tasas y permisos	770,901	590,973	482,711
Otros neto	<u>1,019,536</u>	<u>660,638</u>	<u>107,626</u>
Subtotal	95,658,497	68,194,442	81,929,426
Activaciones a inventarios, nota 6	<u>(38,054,114)</u>	<u>(2,341,935)</u>	<u>(40,908,823)</u>
Saldos al final del año	<u>57,604,383</u>	<u>65,852,507</u>	<u>41,020,603</u>

(1) Durante el año 2015, el Grupo realizó desembolsos por US\$28.9 millones para la construcción y desarrollo de los proyectos inmobiliarios que comprenden principalmente: Torres Bellini por US\$11.9 millones, Spazio por US\$8.2 millones, Mirasol por US\$2.3 millones, Emporium por US\$3.8 millones, Club The Point por US\$1.2 millones y Bellini por US\$1.1 millones.

Activos en garantía: Al 31 de diciembre del 2015, los terrenos con un valor en libros de US\$1.3 millones, ubicados en el Puerto Santa Ana sobre los cuales se lleva a cabo el proyecto Spazio, garantizan las obligaciones contraídas con el Banco del Austro S. A., ver nota 13.

11. DERECHOS DE CONCESIÓN

Representa derechos de uso mantenidos por la compañía Conprogra S. A. relacionados con el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial del Hotel "Wyndham Gran Cándor", en virtud del contrato celebrado por la Compañía. El derecho de uso se amortizará en un período de 25 años, en función al cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de concesión, ver nota 27. Actualmente, el Hotel se encuentra en fase pre operativo, un detalle de los costos incurridos en la construcción y dotación del hotel es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
<u>Construcciones en curso:</u>		
Costos directos del proyecto	11,316,701	3,574,996
Dotación	1,758,068	
Costos financieros	517,104	
Diseño eléctrico	412,089	31,729
Supervisión de obra	294,517	78,417
Cálculo estructural	128,432	112,424
Otros	<u>42,784</u>	<u>1,061</u>
Total	<u>14,469,695</u>	<u>3,798,627</u>

Al 31 de diciembre del 2015:

- Costos directos del proyecto incluyen principalmente costos de construcción por US\$11.1 millones los cuales han sido facturados por Hidalgo & Baquero Construcciones Cía. Ltda. conforme al compromiso suscrito entre las partes, ver nota 27.
- Dotación corresponde a costos de adquisición de muebles, enseres y equipos para la adecuación del hotel.
- Durante el año 2015, el Grupo capitalizó costos financieros por US\$517,104 relacionados con préstamos del Banco del Pacífico, el cual fue destinado para la construcción del hotel.

La administración del Grupo ha estimado el costo total de la obra será de US\$17.2 millones y al 31 de diciembre del 2015 los costos incurridos ascienden a US\$15.4 millones y el avance de obra es del 95%.

12. ACTIVOS INTANGIBLES

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	4,114,678	3,444,175
Depreciación acumulada	<u>(87,597)</u>	<u>(30,540)</u>
Total	<u>4,027,081</u>	<u>3,413,635</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Marcas	3,400,111	3,235,819
Licencias	370,455	
Franquicias	151,278	171,278
Know How	100,000	
Otros	<u>5,237</u>	<u>6,538</u>
Total	<u>4,027,081</u>	<u>3,413,635</u>

Un movimiento de los activos intangibles, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldo al comienzo del año	3,413,635	221,122
Adiciones	670,681	1,172,524
Reconocimiento de marcas		2,063,473
Bajas		(21,666)
Amortizaciones	<u>(57,235)</u>	<u>(21,818)</u>
Saldo al fin del año	<u>4,027,081</u>	<u>3,413,635</u>

Al 31 de diciembre del 2015:

- **Marcas** – Representa intangibles con vida útil no definida por US\$3.4 millones. Durante el año 2015 la subsidiaria Universal Sweet Industries S. A. registró adquisición de marcas por US\$164,114.
- **Licencias** – Representa desembolsos por la adquisición de licencias de módulos contables por US\$406,389.

13. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
<i><u>Garantizados - al costo amortizado:</u></i>		
Préstamos bancarios (1)	80,958,550	42,436,143
Emisión de papel comercial (2)	28,131,605	29,175,296
Partes relacionadas, nota 26	1,173,934	
Otros (3)	<u>3,385,287</u>	<u>3,863,761</u>
Subtotal	113,649,376	75,475,200
<i><u>No garantizados - al costo amortizado:</u></i>		
Partes relacionadas, nota 26	<u>201,225</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>113,850,601</u>	<u>75,525,200</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Corriente	48,264,425	42,655,286
No corriente	<u>65,586,176</u>	<u>32,869,914</u>
Total	<u>113,850,601</u>	<u>75,525,200</u>

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

	<u>31/12/15</u>
<i><u>No corriente:</u></i>	
2017	14,845,710
2018	10,563,839
2019	11,601,692
2020	9,800,836
2021 al 2025	<u>18,774,099</u>
Total	<u>65,586,176</u>

- (1)** Al 31 de diciembre del 2015, representa obligaciones con instituciones financieras locales y del exterior, con vencimientos hasta agosto del 2025.

Un detalle de préstamos bancarios es como sigue:

<u>Institución financiera</u>	<u>Vencimiento hasta</u>	<u>Tasa promedio anual</u>	
<u>Locales:</u>			
Corporación Financiera Nacional - CFN	Agosto 2025	7.08%	23,008,744
Banco Internacional S. A.	Mayo 2017	8.95% - 9.34%	16,100,046
Banco del Pacífico S. A.	Noviembre 2024	7.95% - 8.49%	15,563,421
Banco de la Producción S. A.	Diciembre 2020	8.59% - 9.02%	9,236,623
Banco General Rumiñahui S. A. BGR	Mayo 2016	9.36%	<u>3,474,229</u>
Banco Bolivariano C.A.	Marzo 2016	8.31% - 9.00%	3,389,614
Banco de Guayaquil S. A.	Noviembre 2016	8.14%	2,244,078
Banco del Austro S. A.	Octubre 2019	8.72%	1,803,986
Banco Machala S. A.	Junio 2016	9.76%	<u>1,122,909</u>
Subtotal instituciones locales			75,943,650
<u>Exterior:</u>			
Banco Santander International	Abril 2017	2.00%	4,014,233
Banco Bolivariano de Panamá	Febrero 2016	4.00%	<u>1,000,667</u>
Subtotal instituciones locales			<u>5,014,900</u>
Total			<u>80,958,550</u>

Durante el año 2015, la Compañía registró con cargo a resultados del año costos financieros por US\$2.3 millones y capitalizó US\$1.2 millones con cargos a costos de construcción y US\$517,104 con cargos a derechos de concesión.

- (2) Representa documentos por pagar a terceros por emisión de papel comercial. Un resumen de las obligaciones emitidas por las subsidiarias es como sigue:

Universal Sweet Industries S. A.:

- Primera colocación: En junio del 2013 por un total de US\$6 millones, intereses del 7.75% anual y vencimientos hasta junio del 2018, la cual fue colocada en su totalidad en julio 24 del 2013.
- Segunda colocación: En octubre del 2014 por un total de US\$10 millones, divididos en dos clases: "A" por US\$7 millones y "B" por US\$3 millones, intereses del 7.75% y 8.00% anual respectivamente y vencimientos hasta noviembre del 2020, la cual fue colocada en su totalidad en febrero 25 del 2015.

Durante el año 2015, la compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$1 millón relacionados con estas emisiones.

Inmobiliaria de Sol S. A. Mobilsol:

- Primera colocación: En julio del 2011 por un total de US\$5 millones, intereses del 7.75% anual y vencimientos hasta marzo del 2017, con pagos trimestrales de capital e intereses.
- Segunda colocación: En abril del 2013 por un total de US\$4 millones, intereses del 7.75% anual y vencimientos hasta mayo del 2018, con pagos trimestrales de capital e intereses.
- Tercera colocación: En agosto del 2014 por un total de US\$6 millones, divididos en dos clases: "A" con plazos de 1,800 días, rendimientos del 8.25% anual, pagos semestrales de capital y pagos trimestrales de intereses, y "B" con plazos de 2,160 días, rendimientos del 8.50% anual, pagos trimestrales de capital con un periodo de gracia de 360 días desde su emisión y pagos trimestrales de interés, con vencimientos hasta septiembre del 2020.

Durante el año 2015, la compañía reconoció en los resultados del año US\$747,439 por concepto de costos financieros, relacionados con la emisión de obligaciones y titularización.

Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.:

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

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

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

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

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

14. CUENTAS POR PAGAR

		(Restablecido)	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>01/01/14</u>
Compañías relacionadas, nota 26	60,973,229	59,283,092	40,051,337
Proveedores	10,874,080	8,379,899	11,886,410
Dividendos por pagar, nota 26	5,278,696	4,609,465	
Fondos de garantía	1,679,960	1,109,513	986,236
Desistimientos de contratos	163,257	366,496	366,496
Dividendos anticipados, nota 26	24,729		
Otros	<u>753,487</u>	<u>1,209,500</u>	<u>2,712,371</u>
Total	<u>79,747,438</u>	<u>74,957,965</u>	<u>56,002,850</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	65,270,521	48,446,265	19,151,715
No corriente	<u>14,476,917</u>	<u>26,511,700</u>	<u>36,851,135</u>
Total	<u>79,747,438</u>	<u>74,957,965</u>	<u>56,002,850</u>

Proveedores: Representa principalmente saldos pendientes de pago por compra de bienes y servicios, los cuales tienen vencimientos promedios entre 45 y 90 días, los cuales no generan intereses.

Fondos de garantía: Representan principalmente valores constituidos en caso de mora e incumplimiento en la ejecución del proyecto, y son retenidos a determinados contratistas en cada pago que se realice por avance de obra y anticipos otorgados.

15. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

Corresponde a efectivo recibido de los promitentes compradores por las unidades inmobiliarias construidas por los fideicomisos, los cuales serán liquidados en la medida en que los proyectos sean concluidos y se proceda con la transferencia de riesgos y ventajas de tipo significativo sobre la propiedad de los bienes, o se lleven a cabo desistimientos o resciliaciones de contratos.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Fideicomiso Torres Bellini	28,981,726	24,709,460
Fideicomiso Emporium	9,107,477	5,458,677
Fideicomiso Spazio	7,864,653	4,198,130
Fideicomiso Club The Point	3,885,149	3,729,242
Fideicomiso Karibao II	2,471,365	150,971
Fideicomiso Bosques del Sol	1,360,981	1,812,351
Fideicomiso Santana Lofts	430,856	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	308,732	444,117
Fideicomiso Ciudad Colón (en Liquidación)	75,333	75,252
Fideicomiso Bellini		<u>28,924,567</u>
Total	<u>54,486,272</u>	<u>69,502,767</u>

16. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde principalmente a la porción corriente y largo plazo por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) de 128 concesionarios, por US\$2.1 millones y US\$16.5 millones respectivamente, a plazos de 1 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

Durante el año 2015, el Grupo reconoció ingresos por US\$2.3 millones, acorde con la realización del ingreso y cumplimiento de los términos contractuales.

El detalle de los ingresos diferidos al 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>
<u>Valor Inicial de Concesión (VIC):</u>	
Porción corriente	2,075,173
Porción no corriente	<u>16,469,064</u>
	18,544,237
<u>Otros ingresos diferidos:</u>	
Porción no corriente	<u>633,136</u>
Total	<u>19,177,373</u>

Los vencimientos contractuales futuros del ingreso diferido por Valor Inicial de Concesión (VIC) al 31 de diciembre del 2015, son como sigue:

<u>Años</u>	
2017	1,620,494
2018	1,048,131
2019	522,043
2020	494,779
2021 - 2047	<u>12,783,617</u>
Total	<u>16,469,064</u>

17. IMPUESTOS

17.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado - IVA	618,279	663,739
Anticipo de impuesto a la renta	67,523	57,465
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	550,023	397,165
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>1,722,186</u>	<u>529,568</u>
Total	<u>2,958,011</u>	<u>1,647,937</u>

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	301,062	1,002,620
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	343,862	224,043
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	<u>1,068,231</u>	<u>1,565,827</u>
Total	<u>1,713,155</u>	<u>2,792,490</u>

17.2 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2015 los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>31/12/15</u>
Saldos al inicio	1,002,620
Provisión	3,490,711
<i>Pagos efectuados:</i>	
Anticipo de Impuesto a la renta	(132,191)
Impuesto a la renta año anterior	(1,002,620)
Retenciones en la fuente	(2,164,195)
Liquidación de proyectos	(830,445)
Compensación de retenciones de periodos anteriores	<u>(62,818)</u>
Saldos al final	<u>301,062</u>

17.3 Saldos del impuesto diferido

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido directamente en el patrimonio</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<u>Año 2015</u>				
Ingresos diferidos y otros	4,221,057	(486,324)		3,734,733
Pérdidas tributarias	1,491,919	943,430		2,435,349
Provisión otras cuentas dudosas	144,989	(144,989)		
Provisión de jubilación patronal	86,035	(86,035)		
Propiedades, planta y equipos	(1,671,978)	(110,136)		(1,782,114)
Valor neto de realización de inventarios		16,877		16,877
Otros	<u>161,673</u>	<u>(161,673)</u>		
Total	<u>4,433,695</u>	<u>(28,850)</u>		<u>4,404,845</u>

	Saldos al comienzo <u>del año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u>	Reconocido directamente en el <u>patrimonio</u>	Saldos al final <u>del año</u>
<u>Año 2014 (restablecido)</u>				
Ingresos diferidos y otros	3,903,899	317,158		4,221,057
Pérdidas tributarias	542,748	949,171		1,491,919
Provisión otras cuentas dudosas	144,989			144,989
Provisión de jubilación patronal	84,732		1,303	86,035
Propiedades, planta y equipos	(1,380,007)	(1,314)	(290,657)	(1,671,978)
Otros	<u>254,073</u>	<u> </u>	<u>(92,400)</u>	<u>161,673</u>
Total	<u>3,550,434</u>	<u>1,265,015</u>	<u>(381,754)</u>	<u>4,433,695</u>

De acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria, las sociedades podrán compensar las pérdidas obtenidas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. Al 31 de diciembre del 2015, el Grupo ha reconocido un activo por impuesto diferido sobre las pérdidas tributarias incurridas por los Fideicomiso en el ejercicio económico actual por US\$943,430 y de años anteriores por US\$1.5 millones, los cuales la Administración espera deducir en la conciliación tributaria de periodos futuros.

17.4 Aspectos tributarios

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

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

Impuesto a la renta:

- **Ingresos gravados** - Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.
- **Deducibilidad de Gastos** - En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
 - ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
 - ✓ No se considerarán deducibles los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.

- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

• **Tarifa de Impuesto a la Renta**

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

• **Anticipo de Impuesto a la Renta**

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

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

Impuesto a la Salida de Divisas

- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

18. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Participación trabajadores	2,554,644	3,274,384
Beneficios sociales	1,255,584	1,124,308
Otros	<u>12,236</u>	<u>52,089</u>
Total	<u>3,822,464</u>	<u>4,450,781</u>

18.1 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:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al inicio del año	3,270,674	2,181,689
Provisión	2,536,940	3,274,189
Pagos	<u>(3,252,970)</u>	<u>(2,181,494)</u>
Saldos al final del año	<u>2,554,644</u>	<u>3,274,384</u>

19. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Jubilación patronal	979,132	979,571
Bonificación por desahucio	<u>391,557</u>	<u>131,788</u>
Total	<u>1,370,689</u>	<u>1,111,359</u>

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

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

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldo al comienzo del año	979,571	846,715
Costo por servicios corrientes	218,364	229,809
Costo por intereses	64,713	64,848
Ganancias actuariales	(16,721)	(124,943)
Beneficios pagados	(6,806)	(4,402)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(245,286)	(129,463)
Otros ajustes	<u>(14,703)</u>	<u>97,007</u>
Saldos al final del año	<u>979,132</u>	<u>979,571</u>

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

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

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldo al inicio del año	131,788	178,287
Costo por servicios corrientes	54,448	22,407
Costo por intereses	17,779	12,194
Pérdidas (ganancias) actuariales	6,995	(35,341)
Beneficios pagados	(41,312)	(45,759)
Costo por servicios pasados	85,774	
Otros ajustes	<u>136,085</u>	<u> </u>
Saldos al final del año	<u>391,557</u>	<u>131,788</u>

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

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

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

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

Si la tasa de descuento varía en 0.5 % (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, disminuiría por US\$138,595 (aumentaría por US\$158,060). Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en U\$163,020 (disminuiría por US\$143,435).

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

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

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

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

20.1 Gestión de riesgos financieros

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

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos del Grupo. El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de Beauport S. A., 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 el Grupo, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo, si es el caso.

20.1.1 Riesgo de mercado

Sector inmobiliario

El Grupo se ha caracterizado por crear grandes proyectos inmobiliarios, mantenido siempre la vanguardia de esquemas innovadores de preventa 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 Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., ya que los compradores la identifican como sinónimo de seriedad y confianza al momento de tomar una decisión de inversión ya sea para un bien inmueble o de títulos valores en el caso de las titularizaciones la misma que mantiene ese mismo esquema para asegurar este riesgo.

El principal riesgo que puede tener la compañía Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall del Sol es un centro comercial con 18 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Guayaquil, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas de concesionarias con el fin de que su participación en el mercado no sufra variaciones.

La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall del Sol en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como posición y liderazgo.

20.1.2 Riesgo de crédito

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

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

20.1.3 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los promitentes compradores de los diferentes proyectos inmobiliarios. 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.

El Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo puede ser obligado 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 el Grupo puede ser obligado a pagar.

	Tasa promedio <u>anual</u>	Hasta 1 <u>Año</u>	1 a 5 <u>Años</u>	Mayor a 5 <u>años</u>	Valor en <u>libros</u>
<u>31 de diciembre del 2015:</u>					
<u>Obligaciones financieras</u> <u>con tasas de interés fijas:</u>					
Emisión de papel comercial	6.09 - 8.06	13,584,716	14,546,889		28,131,605
Préstamos bancarios	2.00 - 9.11	30,386,362	20,976,264	6,587,180	57,949,806
Compañías relacionadas	1.38 - 7.95	1,225,159	66,266	83,734	1,375,159
Otros	8.17	<u>559,444</u>	<u>2,825,843</u>		<u>3,385,287</u>
Total		<u>45,755,681</u>	<u>38,415,262</u>	<u>6,670,914</u>	<u>90,841,857</u>
<u>Obligaciones financieras</u> <u>con tasas de interés</u> <u>variables:</u>					
Préstamos bancarios	7.08	<u>2,508,744</u>	<u>11,546,875</u>	<u>8,953,125</u>	<u>23,008,744</u>
<u>31 de diciembre del 2014:</u>					
<u>Obligaciones financieras</u> <u>con tasas de interés fijas:</u>					
Emisión de papel comercial	6.09 - 8.06	10,968,652	18,206,644		29,175,296
Préstamos bancarios	7.33 - 8.98	28,061,228	5,348,491	2,120,680	35,530,399
Compañías relacionadas		50,000			50,000
Otros	8.17	<u>505,376</u>	<u>2,739,035</u>	<u>619,350</u>	<u>3,863,761</u>
Total		<u>39,585,256</u>	<u>26,294,170</u>	<u>2,740,030</u>	<u>68,619,456</u>
<u>Obligaciones financieras</u> <u>con tasas de interés</u> <u>variables:</u>					
Préstamos bancarios	8.19	<u>3,070,030</u>	<u>3,835,714</u>		<u>6,905,744</u>

20.1.4 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por el Grupo es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	17,002,683	20,117,793
Otros activos financieros	6,216,882	5,409,146
Cuentas por cobrar	<u>27,634,903</u>	<u>31,085,501</u>
Total	<u>50,854,468</u>	<u>56,612,440</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos	113,850,601	75,525,200
Cuentas por pagar	79,747,438	74,957,965
Anticipo recibido de clientes	<u>54,486,272</u>	<u>69,502,767</u>
Total	<u>248,084,311</u>	<u>219,985,932</u>

20.1.5 Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración del Grupo considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

21. PATRIMONIO

21.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2015, el capital autorizado es de US\$2.8 millones. El capital suscrito y pagado consiste de 1,397,595 acciones de US\$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

Mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada en mayo 15 del 2014, se aprueba el aumento del capital suscrito de la Compañía por US\$1.2 millones mediante la emisión de 1,197,595 nuevas acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, lo cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante resolución SCVS-INC-DNASD-SAS-15-0000547 de marzo 2 del 2015.

21.2 Aportes para futuras capitalizaciones – Durante el año 2015, su principal accionista Unionar S. A. aportó US\$108,700 a favor de la Compañía para futuras capitalizaciones. Adicionalmente, los accionistas Vindelcorp S. A. y Hoteltoursa S. A. aportaron US\$2 millones y US\$1.3 millones a las compañías subsidiarias Anyimp S.A. y Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A., respectivamente, y capitalizaron aportes por US\$2.1 millones correspondientes a aportes de los años 2014 y 2015.

21.3 Reservas – Al 31 de diciembre de 2015, la composición de las reservas, es como sigue:

Reserva legal	100,000
Reserva facultativa	<u>5,434,651</u>
Total	<u>5,534,651</u>

21.3.1 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.

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

21.4 Dividendos – En julio 15 del 2015, la Junta de Accionistas resolvió la distribución de dividendos por US\$679,229, sobre los resultados obtenidos en el año 2014. Durante el año 2015, la Compañía realizó desembolsos por pago de dividendos a accionistas por US\$10,000.

21.5 Utilidad básica por acción – Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizados en el cálculo de la utilidad básica por acción son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad del año atribuible a los propietarios de la controladora	9,192,675	10,201,588
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	1,397,595	200,000

22. INGRESOS

Un resumen de los ingresos del Grupo es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Venta de chocolatería, confitería, galletería y otros (1)	55,804,218	48,377,199
Venta de unidades inmobiliarias (2)	49,899,580	31,289,617
Valor mensual de concesión de inmuebles (3)	11,553,646	10,566,155
Servicio de maquila (1)	5,754,218	
Alícuota de mantenimiento	3,406,152	3,318,747
Publicidad	2,890,437	3,019,911
Valor inicial de concesión, nota 16	2,313,304	2,393,666
Ingresos por hospedaje	2,017,912	2,037,306
Operación de hoteles	1,166,973	1,518,527
Ingreso por venta de alimentos y bebidas	921,696	1,014,740
Asistencia técnica , regalías y marketing	657,895	659,301
Alquiler de parqueos	540,888	464,349
Derechos de preferencia		99,000
Alquiler de salón de eventos	430,554	405,803
Dividendos ganados	361,193	
Ingreso por otros servicios de hospedaje y eventos	226,065	314,392
Honorarios de administración de inmuebles	217,235	113,786
Servicios de gerencia y gestión de proyectos, nota 26		221,124
Total	<u>138,161,966</u>	<u>105,813,623</u>

(1) Corresponde a la venta local y exportación de chocolatería, confitería y galletería bajo la marca La Universal por US\$50.3 millones y US\$2.7 millones respectivamente, y la venta de materia prima y material de empaque en prestación de servicio de maquila a la compañía Corporación El Rosado S.A. por US\$2.8 millones.

- (2) Un resumen de la venta de unidades inmobiliarias durante el año 2015, es como sigue:

	<u>Unidades</u>	<u>Saldo contable</u>
Departamentos	281	36,420,119
Lotes	43	6,210,581
Parqueos	242	3,248,896
Locales comerciales	12	1,966,951
Atelier	8	654,654
Estudios	9	617,600
Oficinas	3	547,992
Bodegas	6	44,650
Otros		<u>188,137</u>
Total		<u>49,899,580</u>

- (3) Corresponde principalmente a ingresos obtenidos en arrendamiento de locales comerciales, islas, oficinas y espacios ubicados en el Centro Comercial Mall del Sol.

23. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A continuación se detalla información financiera por segmentos, relacionada con las operaciones del Grupo durante el año 2015:

<u>Año 2015</u>	<u>Consumo masivo</u>	<u>Inmobiliario</u>	<u>... Segmentos ... Hotelería y turismo</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Ingresos	61,558,436	71,251,796	4,990,541	361,193	138,161,966
Costo de ventas	<u>(37,663,642)</u>	<u>(35,868,003)</u>			<u>(73,531,645)</u>
Margen bruto	23,894,794	35,383,793	4,990,541	361,193	64,630,321
Gastos:					
De Administración y ventas	(16,855,263)	(23,301,611)	(3,862,932)	(579,957)	(44,599,763)
Financieros, neto	(2,679,243)	(1,836,302)	(52,263)	(1,027,264)	(5,595,072)
Otros egresos, neto	<u>49,787</u>	<u>(146,896)</u>	<u>(276,550)</u>	<u>(57,784)</u>	<u>(431,443)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>4,410,075</u>	<u>10,098,984</u>	<u>798,796</u>	<u>(1,303,812)</u>	<u>14,004,043</u>

<u>Año 2014</u>	<u>Consumo masivo</u>	<u>Inmobiliario</u>	<u>Hotelería y turismo</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Ingresos	48,377,199	51,793,158	5,544,266	99,000	105,813,623
Costo de ventas	(29,009,799)	(22,789,653)			(51,799,452)
Margen bruto	19,367,400	29,003,505	5,544,266	99,000	54,014,171
Gastos:					
De administración y ventas	(12,819,576)	(21,912,101)	(4,078,019)	(330,019)	(39,139,715)
Financieros, neto	(1,308,987)	(1,409,729)	(153,509)	(1,563,785)	(4,436,010)
Ganancia en derechos fiduciarios		1,199,000		1,975,970	3,174,970
Otros ingresos, neto	719,123	450,159	281,932)	(109,324)	778,026
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,957,960	7,330,834	1,030,806	71,842	14,391,442

24. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos y beneficios a empleados	14,420,248	12,824,350
Honorarios	3,647,217	4,622,713
Mantenimiento y reparaciones	3,628,194	3,267,082
Promoción y publicidad	3,300,736	2,571,293
Distribución y logística	2,199,819	1,711,652
Depreciación y amortización	2,135,158	1,690,820
Impuestos y contribuciones	1,817,691	1,058,762
Regalías y licencia de uso de imagen	1,535,735	800,793
Servicios básicos	1,482,900	1,274,529
Seguridad y guardianía	1,061,126	855,546
Indemnizaciones	932,086	849,619
Arriendo	882,926	623,433
Seguros	833,842	673,367
Elaboración y diseño de videos y material publicitario	830,422	848,111
Asistencia técnica	632,314	744,552
Gastos de viaje y atención	480,791	278,453
Consumo de alimentos, bebidas y otros inventarios	456,216	482,195
Suministros de oficina y limpieza	384,783	312,094
Comisiones en venta	338,796	521,314
Información de mercado	287,588	152,516
Infraestructura tecnológica y licencias	287,189	318,453
Baja y ajuste de inventarios	204,133	100,020
Otros menores	2,819,853	2,558,048
Total	44,599,763	39,139,715

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

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos	7,540,334	6,195,838
Participación a trabajadores	2,071,066	2,673,496
Beneficios sociales	2,319,794	1,840,684
Aportes patronal	522,515	544,900
Bonificaciones	607,085	754,793
Otros beneficios	1,083,190	783,542
Jubilación patronal y desahucio	<u>276,264</u>	<u>31,097</u>
Total	<u>14,420,248</u>	<u>12,824,350</u>

25. COSTOS FINANCIEROS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses ganados	<u>(380,054)</u>	<u>(581,123)</u>
<u>Costo financieros:</u>		
Intereses por préstamos con entidades financieras	2,259,558	1,808,844
Intereses por obligaciones emitidas	2,166,632	1,068,076
Costo financiero con compañías relacionadas	1,042,196	1,560,711
Intereses por financiamiento de otras entidades	326,967	400,420
Otros costos financieros	<u>179,773</u>	<u>179,082</u>
Subtotal	<u>5,975,126</u>	<u>5,017,133</u>
Total	<u>5,595,072</u>	<u>4,436,010</u>

26. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
<u>Cuentas por cobrar corriente, nota 7:</u>		
Genviplacorp S. A. (1)	683,908	269,072
Relacionadas Ex – Universal (2)	659,042	659,042
Haussler S. A.	420,383	766,472
Fideicomiso Centro de Negocios Colón	271,528	278,528
Lakut S. A.	253,555	253,555
Fideicomiso Ofistore	199,378	167,659
Vindelcorp S.A.	186,067	
Mascardi S. A.	<u>124,929</u>	<u>124,929</u>
PASAN:	<u>2,798,790</u>	<u>2,519,257</u>

	<u>31/12/15</u>	(Restablecido) <u>31/12/14</u>
VIENEN:	2,798,790	2,519,257
Cosmocenter S. A.	124,553	134,553
Duncan Business Inc.	111,588	
Susanville S. A.	110,704	110,704
Consortio Nobis S. A.	46,003	
Dleistacorp S. A.	30,000	30,000
Fideicomiso Torres Médica	28,961	28,961
Unifelsa S. A.	20,476	
Inmobiliaria Equilibrium S. A. Equilisa	19,506	19,484
Hoteltoursa S.A.		99,000
Bbsolucorp S.A.		102,564
Fideicomiso Parqueo Plaza		444,534
Otros	<u>72,443</u>	<u>210,354</u>
Subtotal corriente	<u>3,363,024</u>	<u>3,699,411</u>
<i>Cuentas por cobrar no corriente, nota 7:</i>		
Genviplacorp S. A. (1)	863,376	1,151,168
Cosmocenter S. A.	11,163	11,163
Promoinmed S. A.	7,896	7,896
Opersalud S. A.		12,504
Dleistacorp S. A.		<u>5,488</u>
Subtotal no corriente	<u>882,435</u>	<u>1,188,219</u>
Total	<u>4,245,459</u>	<u>4,887,630</u>

- (1)** Corresponde a préstamos otorgados a esta compañía relacionada por US\$1.4 millones para capital de trabajo, de los cuales US\$269,040 tenían vencimiento en Junio de 2015 y no devengaron intereses y US\$1.2 millones con vencimiento en octubre del 2017, los cuales generan un interés del 5.25% anual. Durante el año 2015, la Compañía registró intereses ganados por US\$75,545 y no existió recuperación del préstamo otorgado.
- (2)** Al 31 de diciembre del 2015, relacionadas Ex - Universal representa valores pendientes de cobro a partes relacionadas de la antigua compañía La Universal S. A. por coerción de pago de obligaciones contraídas con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las cuales se encuentran provisionadas en su totalidad.

	<u>31/12/15</u>
<i>Préstamos, nota 13:</i>	
Fideicomiso de inversión CN, nota 27	1,173,934
Narciso Attia Galante (3)	151,225
Hacienda San Rafael (3)	<u>50,000</u>
Total	<u>1,375,159</u>

- (3)** Al 31 de diciembre del 2015, los referidos préstamos no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Cuentas por pagar corriente, nota 14:</u>		
Black Forest Overseas S. A. (4)	9,397,535	9,397,535
Genviplacorp S. A. (5)	8,841,000	8,841,000
Narbeth Investment S. A. (6)	8,337,836	1,493,786
Caroni Business Limited (7)	6,464,147	3,344,612
Compañía Azucarera Valdez (8)	3,719,245	769,883
Blue Creek (9)	3,000,000	3,000,000
Dalis Overseas Limited (10)	2,878,664	1,416,757
Duncan Business Inc.	1,222,651	2,532,339
Fincas San Rafael	551,158	551,158
Invede S.A.	530,467	
Meliquina	500,000	500,000
Fuller Trading	412,654	412,654
Consortio Nobis S. A.	281,818	
Inverquim S. A.	146,448	56,330
Tecnobis S. A.	96,294	
Horsford Holding Inc.	13,900	13,900
Markunet	4,225	205,390
Otros	<u>271,659</u>	<u>359,325</u>
Subtotal corriente	<u>46,669,701</u>	<u>32,894,669</u>
<u>Cuentas por pagar no corriente, nota 14:</u>		
Narbeth Investment S. A. (6)	5,516,636	12,372,878
Dalis Overseas Limited (10)	5,226,287	6,326,420
Caroni Business Limited (7)	3,001,014	6,285,873
Duncan Business Inc.	559,591	559,591
Invede S. A.	<u></u>	<u>843,661</u>
Subtotal no corriente	<u>14,303,528</u>	<u>26,388,423</u>
Total	<u>60,973,229</u>	<u>59,283,092</u>
<u>Dividendos por pagar, nota 14:</u>		
Unionar S. A.	5,278,669	4,609,440
Lakut S. A.	25	25
Vindelcorp S. A.	<u>2</u>	<u></u>
Total	<u>5,278,696</u>	<u>4,609,465</u>
<u>Dividendos anticipados, nota 14:</u>		
Landuni S. A.	<u>24,729</u>	

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

- (4)** Corresponde a acreencias que la Compañía mantenía con Duncan Business, las cuales fueron transferidas durante el año 2014 a Black Forest Overseas S. A.. Las referidas obligaciones no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

- (5)** Corresponde a obligaciones pendientes de pago por la adquisición de los macrolotes ubicados en el sector El Pelado, parroquia General Villamil, del cantón Playas. Las referidas obligaciones no tienen un plazo de vencimiento y devengan intereses.
- (6)** Incluye principalmente obligación contraída por la Compañía en adquisición del 50.79% de las acciones de Inmobiliaria del Sol Mobilsol S. A. a Narbeth Investment S. A. en el año 2012, ver nota 27. Durante el año 2015, la Compañía registró un costo financiero implícito por US\$431,501, y no existieron pagos correspondientes de estas obligaciones. Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de la referida transacción asciende a US\$8.6 millones.

En julio del 2015, la Compañía celebró un acuerdo de cesión de derechos sobre créditos mediante el cual su compañía relacionada Narbeth Investments S. A. vende, cede y transfiere a favor de Beauport S. A. los derechos de crédito por US\$4.5 millones que la referida compañía mantenía con Inmobiliaria del Sol Mobilsol S. A. Durante el año 2015 no han existido pagos, y este valor no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses.

- (7)** Al 31 de diciembre del 2015, los saldos por pagar por la Compañía a su relacionada Caroni Business Limited ascienden a US\$6.8 millones, los cuales incluyen obligaciones por:

- Adquisición de acciones de Solcentro S.A. a Caroni Business Ltd. Inc. por US\$2 millones, las cuales no devengan intereses y son pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$200,000 hasta el 2016 y una cuota final de US\$1 millón en el 2017, ver nota 14. Durante el año 2015, la Compañía registró un costo financiero implícito por US\$60,562.
- Adquisición de acciones de Inmobiliaria de Sol S. A. Mobilsol a Milgard International Limited (compañía absorbida por fusión por Caroni Business Ltd. Inc. en el 2014) por US\$5.8 millones, las cuales no devengan intereses y son pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$575,000 hasta el 2016 y una cuota final de US\$2.9 millones en el 2017, ver nota 14. Durante el año 2015, la Compañía registró un costo financiero implícito por US\$174,114.
- Compra de cuentas por cobrar a Solcentro S. A. e Inmobiliaria del Sol Mobilsol S. A. por US\$2.1 millones y US\$1.8 millones, respectivamente, las cuales no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento, ver numeral 1 y 2. Durante el año 2015, la Compañía canceló US\$1.8 millones por estas obligaciones.

Durante el año 2015, la Compañía recibió un préstamo de su relacionada por US\$1.4 millones, el cual no devenga intereses y no tiene fecha de vencimiento.

- (8)** Corresponde principalmente a saldos pendientes de pago por la adquisición de azúcar para la fabricación de productos de chocolatería, confitería y otros.
- (9)** Corresponde a un préstamo otorgado por Blue Creek, por US\$4.1 millones, para la cancelación de los préstamos recibidos por compra de acciones. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene un saldo pendiente de pago por US\$3 millones, el cual no devenga intereses y no tiene fecha de vencimiento. Durante el año 2015, y hasta la fecha de emisión de los estados financieros no se han efectuado pagos de estas obligaciones.

- (10)** Obligación contraída por la Compañía en adquisición del 99.99% de las acciones de Universal Sweet Industries S. A. a Dalis Overseas Limited en el año 2012, ver nota 27. Durante el año 2015, la Compañía registró un costo financiero implícito por US\$408,791 y canceló US\$47,017 correspondiente a estas obligaciones.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Compras de servicios y materias primas:</u>		
Compañía Azucarera Valdez S. A.	4,839,968	4,143,454
Consortio Nobis S. A.	1,302,049	1,438,616
Inverquim S. A.	1,080,650	544,479
Tecnobis S. A.	455,742	435,085
Otras	124,886	117,776
<u>Venta de bienes:</u>		
Consortio Nobis S. A.	1,910	1,786
Solcentro S. A.	1,488	1,851
Otras		875
<u>Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos:</u>		
Fideicomiso Bienes del Río		110,000
Mascardi S. A.		100,000
Fideicomiso Torre Médica II		11,124
<u>Dividendos declarados por asociadas:</u>		
Guayhost S. A.	96,025	
Landuni S. A.	26,856	
Manhost S. A.	6,738	
<u>Costos financieros, neto:</u>		
Narbeth Investment S.A.	431,501	409,978
Dalis Overseas Limited	408,791	388,400
Caroni Business Limited	234,676	221,859
Consortio Nobis S. A.	42,773	
Genviplacorp S. A.	(75,545)	
Duncan Business Inc.		596,722

27. CONTRATOS Y COMPROMISOS

En el año 2012, Beauport S. A. suscribió contratos de compra venta (cesión) de acciones con compañías domiciliadas en el exterior, las cuales mantenían participación accionaria en Universal Sweet Industries S. A., Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A., Solcentro S. A., e Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol. Los principales aspectos de los contratos son como siguen:

- Compra del 99.99% de las acciones de Universal Sweet Industries S. A. a Dalis Overseas Limited por US\$13.5 millones, que no devengan intereses, pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$1.4 millones hasta el año 2016 y una cuota final de US\$6.8 millones en el año 2017. Las acciones adquiridas están endosadas en garantía de este pasivo.

- Compra del 99.99% de las acciones de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. a Duncan Business Limited por US\$5 millones, que no devengan intereses pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$450,000 hasta el año 2016 y una cuota final de US\$2.8 millones en el año 2017. Las acciones adquiridas están endosadas en garantía de este pasivo.
- Compra del 99.88% de las acciones de Solcentro S.A. a Caroni Business Ltd. Inc. por US\$2 millones que no devengan intereses pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$200,000 hasta el año 2016 y una cuota final de US\$1 millón en el año 2017. Las acciones adquiridas están en cuotas endosadas en garantía de este pasivo.
- Compra del 20.33% de las acciones de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol a Milgard International Limited por US\$5.8 millones que no devengan intereses, pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$575,000 hasta el año 2016 y una cuota final de US\$2.9 millones en el año 2017. Las acciones adquiridas están endosadas en garantía de este pasivo.
- Compra del 50.79% de las acciones de Inmobiliaria del Sol Mobilsol S.A. a Narbeth Investment S.A. por US\$14.3 millones que no devengan intereses, pagaderos en cuotas anuales iguales de US\$1.4 millones hasta el año 2016 y una cuota final de US\$7.1 millones en el año 2017. Las acciones adquiridas están endosadas en garantía de este pasivo.

Durante el año 2014, la Compañía suscribió contratos de compraventa (cesión) de acciones, los cuales incluyen principalmente las siguientes transacciones:

- En febrero del 2014, se constituyó la Compañía Gran Cóndor Conprogra S.A. con una inversión inicial de la Compañía por US\$2 millones la misma que fue vendida, a su valor en libros, a su compañía relacionada Anyimp S. A. en noviembre del 2014. Durante el año 2014, la Compañía recibió US\$1.2 millones de abono por la referida transacción, cuyo saldo pendiente de cobro no genera intereses y será recuperado en un plazo de 5 años.
- Unionar S. A. entregó como aporte de capital en especies, las acciones de las compañías Mornin S. A. por US\$788,703, Operadora Internacional Hotelera S. A. Operinter por US\$220,910 y Olansur S. A. por US\$187,983, equivalentes al valor patrimonial proporcional de dichas acciones al 31 de diciembre del 2013.
- Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. transfirió a Beauport S. A. el dominio pleno y absoluto de 1.2 millones de acciones ordinarias y nominativas, de valor nominal de US\$1 cada una.
- Adquisición del 99% de las acciones de Wulfbi S. A. por US\$534,600 y 99.99% de las acciones de Promotora Turística Rafa S. A. Proturasa por US\$449,640, a su compañía relacionada Duncan Business Inc., pagaderos en plazos de hasta 2 años, los cuales no generan intereses. Posteriormente, mediante cesiones de deudas, este pasivo fue transferido a la compañía Black Forest Overseas S. A. quien finalmente realizó un aporte para futuras capitalizaciones a la Compañía.
- Adquisición del 21.6% de las acciones de Guayhost S. A. por US\$1.2 millones, a su compañía relacionada Hacienda San Rafael S. A., pagaderos, luego de cesión de deudas a la compañía relacionada Duncan Business Inc., en un plazo de 5 años. Posteriormente, mediante cesiones de deudas, este pasivo fue transferido a la compañía Black Forest Overseas S. A. quien finalmente realizó un aporte para futuras capitalizaciones a Beauport S. A.

- Adquisición del 2% de acciones de Manhost S. A. por US\$137,500, y 4% de las acciones de Landuni S. A. por US\$682,260, a su compañía relacionada Duncan Business Inc., pagaderos en plazos de hasta 2 años, los cuales no generan intereses. Posteriormente, mediante cesiones de deudas, este pasivo fue transferido a la compañía Black Forest Overseas S. A. quien finalmente realizó un aporte para futuras capitalizaciones a Beauport S. A.

Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía

En octubre 21 del 2005, la compañía subsidiaria Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol creó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Mobilsol Garantía". Para ello Mobilsol transfirió al Fideicomiso a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el dominio y posesión del 100% de los derechos fiduciarios que posee en el Fideicomiso FIMALL el cual está conformado por los terrenos, edificaciones e instalaciones del Centro Comercial Mall del Sol, con el objeto de que el derecho fiduciario que integra el patrimonio autónomo del fideicomiso sirva como garantía de la cancelación de créditos presentes y futuros de la compañía Mobilsol.

Los beneficiarios de este fideicomiso de garantía serán los acreedores de las obligaciones que Mobilsol mantenga y que hayan celebrado convenios con el constituyente para su incorporación como beneficiarios del mismo. Los convenios antes indicados pueden ser: a) de garantía específica y b) de garantía abierta.

El beneficiario acreedor a los cuales el constituyente no hubiere cancelado los créditos, deberá notificar por escrito a la fiduciaria que administra el fideicomiso el incumplimiento total o parcial por parte del constituyente debiendo adjuntar el detalle del crédito no cancelado con sus respectivos intereses y la petición de que se inicie un procedimiento convencional de ejecución.

La fiduciaria notificará al constituyente la petición del beneficiario acompañando una copia de la documentación respectiva, concediéndole un plazo de cinco días para que demuestre fehacientemente que ha cumplido con la cancelación de las obligaciones vencidas, suspendiéndose de esta manera el procedimiento ejecución. En el caso de no haber satisfecho las obligaciones se iniciará al proceso de ejecución de los bienes que constituyen la garantía del Fideicomiso en proporción a la participación que el beneficiario acreedor tenga como garantía.

En el año 2007 se registró como acreedor de Inmobiliaria del Sol S.A. el Produbanco S.A. con el 16.74% y el Banco de Machala con el 10%. El año 2009 fueron incorporados al Fideicomiso aproximadamente US\$3,622,000 correspondiente a la ampliación del Centro Comercial Mall del Sol.

En agosto 24 del 2009, se celebró el Convenio de incorporación a la garantía, en el cual se incorpora a los acreedores del deudor garantizado como beneficiarios del fideicomiso en un porcentaje del 15.46% del producto de la venta de los derechos fiduciario transferido al fideicomiso.

Acuerdo de intención

En noviembre 19 del 2014, la subsidiaria Universal Sweet Industries S. A. suscribió un acuerdo comercial con Nuvinat S. A., para la adquisición de una planta de producción de galletas ubicada en la parroquia San Juan, cantón Riobamba, provincia de Chimborazo. El referido acuerdo incluye la compra de: (1) terreno e infraestructuras por US\$22,725,600; (2) Maquinarias por US\$2,554,400; (3) Know How para la elaboración de harina y el manejo de una planta de molinería por US\$100,000 y; (4) Marcas por US\$20,000.

Adicionalmente Nuvinat S.A. se compromete a construir: (1) nave industrial para el funcionamiento de una planta de galletas waffer con capacidad anual de 2400TM y sus maquinarias; (2) edificaciones para el funcionamiento de planta de molinería con capacidad de molienda de 40TM por día y sus maquinarias y; (3) nave industrial para el funcionamiento de una planta de caramelos duros con capacidad de 14.4 TM por día por un costo total de US\$10,600,000

En junio 4 del 2015, la compañía suscribió un adendum a este contrato para incluir la construcción de: (1) línea de producción de caramelos suaves con capacidad de 14.4 TM por día; (2) línea de producción de huevitos con capacidad de producción de 2000TM anuales por un costo total de US\$4,859,750.

Durante el año 2015, la subsidiaria ha registrado en sus estados financieros separados la adquisición de activos por US\$36,596,196 relacionados con este contrato.

Contrato de compraventa de cartera

Al 31 de diciembre de 2015, la subsidiaria Universal Sweet Industries S. A. mantiene varios contratos de compraventa de cartera suscritos con el Fideicomiso de Inversión CN, los cuales a la fecha indicada ascienden a US\$1.2 millones aproximadamente, incluyendo una tasa de descuento del 1.25%.

Durante el año 2015, la subsidiaria registró en sus estados financieros costos financieros por US\$42,773 relacionados con este contrato.

Contrato de producción

En agosto 17 del 2009, se firmó el contrato de producción entre la subsidiaria Universal Sweet Industries y Corporación El Rosado S. A. en la cual la subsidiaria se compromete a producir, empacar y a entregar a Corporación El Rosado S. A., bajo los estándares de calidad, el producto cocoa en polvo bajo la marca comercial Mi Comisariato.

Durante el año 2015, la subsidiaria registró en sus estados financieros ingresos por US\$317,225 relacionados con este contrato.

Acuerdo para el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial de un hotel entre Corporación Quiport S.A. y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y posterior cesión de derechos a Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor CONPROGRA S.A.

En agosto 27 del 2013, Corporación Quiport S.A. (actual beneficiaria exclusiva de una concesión por un plazo de 35 años para la financiación, diseño, construcción, operación y mantenimiento del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de la ciudad Quito) y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., celebraron un acuerdo para el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial de un hotel, mediante el cual "Pronobis" se comprometió a construir y operar un hotel de aproximadamente 14,000 metros cuadrados y aproximadamente ciento cincuenta habitaciones ubicado dentro del área comercial concesionada a favor de Quiport, así como la provisión de los servicios especificados en el acuerdo.

Durante el plazo del acuerdo, que concluye en enero 26 del 2041, la subsidiaria Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor CONPROGRA S.A. explotará el hotel de conformidad con las estipulaciones del acuerdo, inclusive, sin limitación: el alquiler de habitaciones y espacios que lleven a cabo negocios minoristas (cafeterías, restaurantes, gimnasios, etc.)

Al finalizar el plazo del acuerdo, Conprogra S. A. se asegurará que se lleve a cabo una transferencia fluida de las instalaciones del hotel a Corporación Quiport S.A.

De acuerdo con lo establecido en la cláusula 20.2 del acuerdo suscrito entre Corporación Quiport S.A. y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., y con el consentimiento previo de Corporación Quiport S.A., en septiembre 15 del 2014, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. cedió todos los derechos sobre este acuerdo a favor de su compañía relacionada Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A., quien a partir de esa fecha asumió todos los derechos y obligaciones establecidos en el acuerdo original relacionado con el proyecto de construcción y operación del hotel.

Contrato de franquicia

En septiembre 15 del 2014, la subsidiaria Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A. suscribió un acuerdo de franquicia para el uso y explotación de la marca de la cadena de hoteles Wyndham, que le provee a la Compañía herramientas de entrenamiento, sistemas, procedimientos, entre otros, los cuales permitirán operar un hotel en la ciudad de Quito. Este contrato establece el pago inicial equivalente a US\$200 por habitación disponible y un pago recurrente mensual equivalente al 6% mensual sobre los Ingresos brutos por habitación; este contrato vence en enero del 2041.

Contrato para la construcción del hotel en el nuevo aeropuerto internacional de Quito

En junio 16 del 2014, la subsidiaria Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A. suscribió un contrato con Hidalgo & Baquero Construcciones Cía. Ltda., para que realice la construcción integral de una edificación tipo hotel, en el área destinada por Quiport, cuya ubicación consta en el proyecto Hotel Gran Cóndor.

El precio establecido por las partes por US\$13.1 millones, el cual incluye costos de dirección técnica, mano de obra, equipos, materiales, imprevistos, entre otros, el cual se pagará el 25% por concepto de anticipo a la firma del contrato y el saldo se pagará según avance de obra, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la factura. En cada factura se descontará el porcentaje del anticipo entregado.

El plazo máximo para la ejecución del proyecto es de 15 meses a partir del día de la comunicación de la adjudicación.

El contratista entregará las siguientes pólizas de seguros o garantías bancarias:

- Por fiel cumplimiento del contrato: US\$2.7 millones vigentes desde la firma del contrato hasta la entrega del proyecto.
- Por buen uso de anticipo: vigente desde la firma del contrato hasta la entrega del proyecto.
- Contra todo riesgo, construcción: vigente desde la firma del contrato hasta la entrega del proyecto.
- Responsabilidad civil contra terceros: límite de cobertura US\$10 millones con anexo de vehículos con límite de cobertura de US\$150,000.
- Accidentes personales de empleados con límite mínimo de US\$50,000 por muerte y US\$10,000 por gastos médicos.

- Por buena ejecución de la obra: por un valor igual al 5% del monto total del contrato, que tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir de la recepción definitiva del proyecto.

Durante el año 2015, la compañía subsidiaria realizó pagos por US\$2.9 millones.

28. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

Con posterioridad a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados de Beauport S. A. y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, la Administración determinó ajustes los cuales fueron aplicados en los saldos de cuentas de propiedad, planta y equipos, derechos de concesión, impuestos y otros rubros.

En razón de la corrección de los errores descritos en el párrafo anterior, la Administración del Grupo restableció los estados financieros consolidados respecto a los saldos previamente reportados con corte al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2014. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportadas:

	<u>31/12/14</u>		<u>01/01/14</u>	
	<u>Reportado</u>	<u>Restablecido</u>	<u>Reportado</u>	<u>Restablecido</u>
	<u>previamente</u>		<u>previamente</u>	
<i>Estado de situación financiera:</i>				
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	18,837,342	20,117,793		
Otros activos financieros corriente (1)	4,419,196	3,177,146		
Inventarios	13,367,127	13,538,458		
Cuentas por cobrar	29,443,243	29,701,069		
Impuestos corrientes	1,647,886	1,647,937		
Otros activos corrientes	1,007,258	417,063		
Propiedades, planta y equipos (2)	39,948,861	36,869,805	28,982,729	30,669,705
Propiedades de inversión	85,877,519	85,312,884		
Construcciones en curso (3)	65,105,417	65,852,507	40,273,513	41,020,603
Activos intangibles	3,413,635	3,413,635		221,122
Derechos de concesión (2)		3,798,627		
Otros activos financieros no corriente (5)		2,232,000		
Cuentas por cobrar no corriente	1,784,432	1,384,432		
Inversiones en asociadas	2,007,765	2,009,361		
Impuestos diferidos (4)	2,991,002	4,433,695	3,007,666	3,550,434
Otros activos no corrientes (5)	2,460,089	140,568	393,063	186,684
Préstamos corriente	42,458,716	42,655,286		
Cuentas por pagar corriente (6)(7)(8)	21,606,353	48,446,265		
Anticipos recibidos de clientes	69,058,650	69,502,767		
Impuestos corrientes	2,486,282	2,792,490		
Obligaciones acumuladas	4,395,283	4,450,781		
Provisiones	730,080	530,228		
Préstamos no corriente	34,655,514	32,869,914		
Cuentas por pagar no corriente (6)(8)	42,255,303	26,511,700	37,190,922	36,851,135

	<u>31/12/14</u>		<u>01/01/14</u>	
	Reportado <u>previamente</u>	<u>Restablecido</u>	Reportado <u>previamente</u>	<u>Restablecido</u>
Otros pasivos no corriente	1,143,490	144,438		
Aportes para futuras capitalizaciones (7)	10,597,531	1,199,996		
Resultados acumulados (2)(3)(4)(8)(10)	5,332,525	5,807,099	(1,557,837)	1,699,312
Participación no controladora (10)	9,894,010	11,438,981	7,798,861	7,873,076

Estado de resultado integral:

Ingresos (2)(9)	112,491,452	105,813,623
Costo de ventas	(51,305,032)	(51,799,452)
Gastos de administración y ventas	(39,474,466)	(39,139,715)
Costos financieros, neto (8)	(4,885,947)	(4,436,010)
Otros (egresos) ingresos, neto	60,993	778,026
Ganancia en derechos fiduciarios (9)		3,174,970
Impuesto a la renta diferido (4)	315,844	1,265,015
Impuesto a la renta corriente	(3,466,974)	(3,663,225)
Otros resultado integral		(29,340)

Explicación de los principales asientos de ajuste y reclasificación:

- (1)** Incluye principalmente reclasificación de inversiones contratadas con instituciones financieras y fondos de inversión por US\$1.3 millones a efectivo y equivalentes de efectivo.
- (2)** Corresponde a reclasificación de los costos incurridos en el proyecto "Wyndham Quito Airport" por US\$4.8 millones a derechos de concesión, sobre los cuales la Administración del Grupo realizó ajuste por eliminación de costos de gerencia de proyectos facturados por la subsidiaria Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. a Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor Conprogra S. A. durante el año 2014 por US\$982,168. Adicionalmente, incluye la corrección por subvaluación de propiedades, planta y equipos por US\$1.7 millones, contra resultados acumulados, correspondientes a marcas adquiridas.
- (3)** Corresponde al ajuste de costos de construcción a enero 1 del 2014 por US\$747,090.
- (4)** Corresponde principalmente al ajuste y reconocimiento del impuesto diferido de periodos anteriores por US\$542,748 y ajustes del periodo 2014 por US\$949,171.
- (5)** Corresponde principalmente reclasificación de los Valores de Titularización de Participación – VTP's del Omnihospital por US\$2.2 millones, como activos financieros medidos al valor razonable.
- (6)** Al 31 de diciembre del 2014, comprende la reclasificación de obligaciones pendientes de pago con la compañía relacionada Genviplacorp S. A. por US\$8.8 millones, a cuentas por pagar corrientes.
- (7)** Corresponde a la reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a cuentas por pagar corriente por US\$9.4 millones, correspondientes aportaciones efectuadas por la relacionada Black Forest Overseas S. A.

- (8) Incluye la reclasificación de la porción no corriente de cuentas por pagar a porción corriente por US\$7.2 millones a diciembre 31 del 2014, correspondiente a las compañías relacionadas Narbeth Investment S. A., Dalis Overseas Limited, Caroni Business Limited y Blue Creek. Adicionalmente, comprende el ajuste del costo financiero implícito de periodos anteriores por US\$339,787 y ajustes del periodo 2014 por US\$42,219.
- (9) Comprende la reclasificación de ganancia en derechos fiduciarios por liquidación del Fideicomiso Torre Médica II.
- (10) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a la reclasificación de resultados acumulados a participación no controladora por US\$1.8 millones, correspondiente principalmente a aportes para futuras capitalizaciones de US\$1 millón entregados por Hoteltoursa S.A. a la subsidiaria Conprogra S.A. y aportes de US\$720,197 entregados a la subsidiaria Proturasa S. A. por sus accionistas.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (mayo 20 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

30. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la administración en Abril 11 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
