pwc

BEAUPORT S.A Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

pwc

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

Beauport S.A. y subsidiarias

Guayaquil, 15 de julio del 2015

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

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

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

Responsabilidad del auditor

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

hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

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

Otros asuntos

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre del 2014 la Compañía y sus subsidiarias presentan un déficit de capital de trabajo por US$74,132,601 (2013: US$60,175,652). Las acciones y los planes de la Administración de la Compañía y sus subsidiarias con los que se espera revertir esta situación, en el mediano plazo, se exponen en la misma Nota.

PricewaterhouseCoopers

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

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

BEAUPORT S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

ACTIVOS	Nota	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	18,837,342	17,553,292
Otros activos financieros	7	4,419,196	3,855,763
Cuentas por cobrar comerciales	8	26,354,549	11,506,972
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	25	3,088,694	1,694,793
Inventarios	9	13,367,127	30,568,949
Impuestos por recuperar	21	1,647,886	733,393
Otros activos		1,007,258	4,010,501
Total activos corrientes		68,722,052	69,923,663
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales	8	596,213	305,986
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	25	1,188,219	180,268
Propiedades, planta y equipos	10	39,948,861	28,982,729
Propiedades de inversión	11	85,877,519	73,114,627
Construcciones en curso	12	65,105,417	40,273,513
Impuestos diferidos	21	2,991,002	3,007,666
Inversiones en asociadas	13	2,007,765	-
Activos intangibles	14	3,413,635	-
Otros activos no corrientes		2,460,089	393,063
Total activos no corrientes		203,588,720	146,257,852
Total activos		272,310,772	216,181,515

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

Katherin Philipp
Presidenta

Roberto Dunn
Vicepresidente

María Isabel Macías
Contadora General

BEAUPORT S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2014	2013
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	15	31,600,553	17,977,584
Emisión de obligaciones	16	10,858,163	3,119,900
Cuentas por pagar comerciales	17	10,505,778	11,886,410
Anticipos de clientes	18	69,058,650	82,439,080
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	25	5,393,599	3,200,202
Dividendos por pagar		4,609,465	-
Impuestos por pagar	21	2,486,282	1,663,150
Obligaciones laborales	19	4,395,283	3,177,291
Provisiones		730,080	392,014
Ingresos diferidos	20	2,119,289	2,178,581
Otros pasivos corrientes		1,097,511	4,065,103
Total pasivos corrientes		142,854,653	130,099,315
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	15	16,448,869	7,391,470
Emisión de obligaciones	16	18,206,645	8,790,941
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	25	42,255,302	37,190,922
Obligaciones por beneficios definidos	22	1,111,359	1,025,005
Ingresos diferidos	20	18,731,737	19,363,351
Otros pasivos no corrientes		1,143,490	342,436
Total pasivos		240,752,055	204,203,440
Patrimonio			
Capital	23	200,000	200,000
Aporte para futuras capitalizaciones		10,597,531	2,400
Reservas		5,534,651	5,534,651
Resultados acumulados		5,332,525	(1,557,837)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		21,664,707	4,179,214
Participaciones no controladas		9,894,010	7,798,861
Total patrimonio		31,558,717	11,978,075
Total pasivos y patrimonio		272,310,772	216,181,515

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

Katherin Phlipp	Roberto Dunn	María Isabel Macías
Presidenta	Vicepresidente	Contadora General

BEAUPORT S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2014	2013
Ingresos		112,491,452	120,700,521
Costo de ventas	24	(51,305,032)	(58,700,315)
Margen bruto		61,186,420	62,000,206
Gastos administrativos	24	(30,710,105)	(24,294,039)
Gastos de ventas	24	(8,764,361)	(4,191,752)
Otros gastos		60,993	(616,046)
		(39,413,473)	(29,101,837)
Utilidad operacional		21,772,947	32,898,369
Gastos financieros	24	(4,885,947)	(5,095,760)
Utilidad antes del impuesto a la renta		16,887,000	27,802,609
Gasto por impuesto a la renta		(3,151,130)	(3,845,383)
Utilidad neta y resultado integral del año		13,735,870	23,957,226
Resultado integral total atribuible a:			
Propietarios de la controladora		11,928,398	22,820,029
Participaciones no controladas		1,807,472	1,137,197
Total		13,735,870	23,957,226

Las notas explicativas anexas son parte integrante de 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 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

				Propietarios de
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa
Saldos al 1 de enero del 2013	200,000	-	-	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 20 de agosto del 2013				
Apropiación para reservas			100,000	5.434.6
Aportes para futuras capitalizaciones		2,400		
Liquidación de Fideicomiso Hotel Ciudad del Río				
Utilidad neta y resultado integral del año				
Saldos al 31 de diciembre del 2013	200,000	2,400	100,000	5.434.6
Resolución de la Junta General de Accionistas del 15 del mayo del 2014				
Aporte para futuras capitalizaciones	-	1,197.596	-	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 16 del diciembre del 2014				
Aporte para futuras capitalizaciones	-	9.397.535	-	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 29 de octubre del 2014				
Dividendos declarados	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2014	200,000	10,597.531	100,000	5.434.6

Las notas explicativas anexas son parte integ

Katherin Philipp
Presidenta

BEAUPORT S.A. Y SUBSIDIARIAS

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

	Nota	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		16,887,000	27,802,609
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación	10 y 11	1,242,358	2,186,401
Amortización		178	3,611
Provisión por deterioro de cuentas incobrables	8	-	1,025,174
Provisión para jubilación y desahucio	22	86,354	292,575
Provisión para participación a trabajadores	19	3,270,256	2,145,300
Provisiones		730,080	349,084
		22,216,226	33,804,754
Pago de impuesto a la renta		-	(910,936)
Desincorporación de fideicomiso Hotel Ciudad del Río		-	(19,147,338)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		(15,137,804)	2,962,120
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(2,401,852)	4,653,378
Inventarios		20,657,566	35,825,936
Impuestos por recuperar		(914,493)	2,677,322
Otros activos		936,217	535,815
Cuentas por pagar comerciales		(1,380,632)	(396,786)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		20,454,608	(21,890,808)
Impuestos por pagar		(2,311,334)	304,130
Obligaciones laborales		(2,052,264)	1,093,974
Provisiones por pagar		(392,014)	(712,857)
Obligaciones por beneficios definidos		(59,292)	1,348,975
Ingresos diferidos		(631,614)	-
Otros pasivos corrientes		(1,879,039)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		37,104,279	40,147,679
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento en otros activos financieros	7	(563,433)	(1,896,271)
Adquisición de propiedades, planta y equipos, neto	10	(13,183,852)	(7,461,819)
Adquisición de marcas e intangibles	14	(1,711,896)	-
Incremento neto de construcciones en curso		(27,173,839)	(13,084,728)
Adquisición de propiedades de inversión, neto	11	(14,603,078)	(3,002,649)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(57,236,098)	(25,445,467)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución de anticipos de clientes		(13,380,430)	(7,775,713)
Aumento (disminución) de obligaciones financieras y emisiones de obligaciones		39,834,335	(6,337,803)
Pago de dividendos		(5,038,036)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		21,415,869	(14,113,516)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,284,050	588,696
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		17,553,292	16,964,596
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		18,837,342	17,553,292

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

Katherin Philipp
Presidenta

Roberto Dunn
Vicepresidente

María Isabel Macías
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

Los estados financieros consolidados de Beauport S.A. y subsidiarias (en adelante El Grupo) incluyen los estados financieros de Beauport S.A. y los de las siguientes compañías subsidiarias:

- Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (consolidados con sus subsidiarias y fideicomisos)
- Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol
- Universal Sweet Industries S.A.
- Solcentro S.A.
- Anyimp.S.A. (consolidados con su subsidiaria)
- Proespacios S.A.
- Wulfbi S.A.
- Olansur S.A.
- Operinter S.A.
- Mornin S.A.
- Proturasa

A continuación se detallan las operaciones de las principales compañías que conforman el grupo Beauport:

Beauport S.A. (compañía holding)

Constituida el 25 de noviembre 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.

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y sus subsidiarias (incluye los fideicomisos)

Constituída el 7 de abril de 1997 con el nombre de Dismagril S.A., y el 19 de agosto 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: Dubell S.A., Braslav S.A., Falot S.A., y los siguientes fideicomisos: The Point, Bellini, Torres Bellini, Torre Médica II, Plaza del Sol Machala, Galería del Sol Machala, Bosques del Sol, Karibaos, Ciudad Colón (en liquidación) y Hotel del Río, entre los más significativos.

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

2015. Los recursos obtenidos de esta emisión fueron destinados para capital de trabajo y sustitución de pasivos.

Inmobiliaria del Sol Mobilsol S.A.

Constituida en octubre del 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 Mobilsol S.A. 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".

Mobilsol ha emitido obligaciones en el 2014 y 2013 a través de la Bolsa de Valores del Ecuador; por lo cual está registrada en este organismo.

El 8 de julio del 2009, el Directorio de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol resolvió realizar un proceso de titularización de flujos futuros provenientes de los contratos de concesión de los locales comerciales del Centro Comercial Mall del Sol por US$10,500,000, el cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-09-0006209 del 7 de octubre del 2009. Estas obligaciones se mostraban en el Estado de Situación Financiera bajo el rubro Deudas bancarias y financieras y al 31 de diciembre de 2014 ya están totalmente canceladas.

Universal Sweet Industries S.A.

Constituida en septiembre del 2005, y su actividad principal es la fabricación, distribución, comercialización, importación y exportación de productos de chocolatería, confitería, galletería y otros relacionados con estos rubros alimenticios bajo la marca La Universal. En agosto del 2006, la Compañía entró en etapa operativa.

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, a la emisión de obligaciones con garantía general por US$6,000,000 a una tasa anual del 7.5% a cinco años. Los intereses y el capital son pagaderos trimestralmente.

Solcentro S.A.

Constituida el 14 de enero de 1998. Su actividad es la instalación y administración de hoteles, restaurantes, cafeterías y la explotación y desarrollo de la actividad turística.

Anyimp S.A. y su subsidiaria Comprogra S.A.

Constituida en julio del 2012, su actividad principal radica en la realización de proyectos inmobiliarios, fiscalización, mantenimiento y construcción de edificios, viviendas residenciales, centros comerciales, condominios, además de efectuar proyectos de desarrollo urbano o rural. Anyimp es la principal accionista de Comprogra S.A., compañía que se constituyó durante el año 2014 y tiene como actividad principal el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial de un hotel ubicado dentro del área comercial concesionada a favor de Quiport S.A. (actual concesionario exclusivo de la concesión del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de la cuidad Quito), así como la provisión de los servicios especificados en el acuerdo.

El plazo para la concesión del Hotel "Wyndham Gran Cóndor" es hasta el 26 de enero del 2041, luego del cual se entregará el manejo a Quiport S.A.

En la actualidad el Grupo se dedica principalmente a la promoción inmobiliaria, producción y comercialización de productos de consumo masivo al detalle, arriendo y concesión de locales comerciales y actividades hoteleras. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo de la siguiente manera:

Promoción inmobiliaria:
- Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (consolidado con sus subsidiarias y fideicomisos)
- Anyimp S.A. (consolidado con su subsidiaria)

Arriendo y concesión de locales comerciales, espacios y parqueos:
- Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol
- Proespacios S.A.
- Wulfbi S.A.
- Mornin S.A.

Productos de consumo masivo:
- Universal Sweet Industries S.A.

Hotelería y turismo:
- Solcentro S.A.
- Proturasa
- Olansur S.A.
- Operinter S.A.

Situación financiera

Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía y sus subsidiarias presentan un déficit de capital de trabajo por US$74,132,601 (2013: US$60,175,651).

El déficit en el capital de trabajo, originado principalmente por el negocio inmobiliario de su subsidiaria Pronobis y sus fideicomisos, 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 inmobiliarios en desarrollo al 31 de diciembre del 2014, generaran en los próximos 5 años ingresos por ventas por aproximadamente US$205,000,000 y costos por US$164,000,000, de los cuales al 31 de diciembre del 2014 se han suscrito promesas de compra-venta por US$123,000,000 e incurrido en costos por US$69,000,000, que generarán un resultado antes de impuestos de aproximadamente US$41,000,000, que permitirán revertir en el futuro la situación financiera existente al 31 de diciembre del 2014.

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

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General el 10 de julio del 2015 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. Bases de preparación de estados financieros consolidados-

Los estados financieros consolidados de Beauport S.A. y sus subsidiarias han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de las Entidades. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los

estados financieros consolidados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

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

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

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

Consolidación -

Subsidiarias

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

Para la preparación de los estados financieros consolidados de Beauport S.A. y sus subsidiarias se han aplicado las normas y procedimientos contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, con base en las cuales las transacciones, los saldos y las ganancias no realizadas entre Beauport S.A y sus subsidiarias se eliminaron; así como se eliminaron las operaciones no realizadas con terceros que efectuaron entre sí las empresas consolidadas. También se eliminaron las utilidades y pérdidas no realizadas.

Participaciones no controladas

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

Las compañías que han sido consolidadas al 31 de diciembre del 2014 se detallan en la Nota 1.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.3. Activos y pasivos financieros -

2.3.1 Clasificación

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

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

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

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

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

2.4. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

a) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro Ingresos financieros. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición. Si el Grupo vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

b) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas realizadas en el curso normal de operaciones. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Si se esperan

cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

(ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos, reembolsos de gastos, intereses por cobrar y cobros de servicios prestados. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

c) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Emisión de obligaciones: Se registran inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su valor razonable colocado en el mercado. Los costos atribuibles a la transacción que son considerados significativos, forman parte del cargo financiero de estas obligaciones y son reconocidos en el resultado juntamente con los costos financieros, durante el plazo de vigencia de las obligaciones a que se relacionan. Los costos que no son considerados significativos se registran directamente a resultado en el momento en que se incurren. Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros, en el período en que se devengan.

(ii) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación como parte del saldo de esta cuenta.

(iii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

(iv) Cuentas por pagar compañías relacionadas: Corresponden fundamentalmente a obligaciones de pago para financiar la adquisición de inversiones en acciones y para capital de trabajo; en aquellos casos en que los plazos establecidos de pago son mayores a 180 días y no devengan intereses, se miden al costo amortizado, el cual se calcula reconociendo el interés implícito con base a tasas similares a las de mercado (véase Nota 3).

Deterioro de activos financieros

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

Baja de activos y pasivos financieros

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

2.5. Inventarios -

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

Industriales y hoteleros
Se registran al costo de importación o producción o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden las materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal, los impuestos y tasas no recuperables y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación.

2.6. Propiedades, planta y equipos -

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son

capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Grupo y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

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

Tipo de bienes	Número de años
Edificios	60
Muebles y enseres	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Otros	10

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

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

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

2.7. Propiedades de inversión -

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período

substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil, la que es estimada en 60 años para el caso de los Edificios y de 20 años para las Instalaciones. Los terrenos no se deprecian. A efectos de calcular la depreciación, en Mobilsol se considera un valor residual equivalente al 20% del costo original de los bienes.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

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

2.8. Construcciones en curso -

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

2.9. Inversiones en asociadas -

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.10. Activos intangibles -

Corresponde principalmente a las marcas adquiridas las cuales son registradas a su valor de adquisición, o al valor desembolsado para obtener dicho activo. Una parte de estos activos tienen vida útil indefinida, los que tienen vidas útiles definidas se amortizan de entre cinco y diez años. Los activos intangibles con vidas útiles indefinidas, no se amortizan, y se someten a pruebas anuales de deterioro para determinar si sufrieron algún deterioro de su valor. Al 31 de diciembre del 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro.

2.11. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

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

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Grupo registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro.

2.12. Anticipos de clientes -

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

2.13. Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

Impuesto a la renta corriente

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

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

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

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2014 y 2013 Beauport S.A y sus subsidiarias determinaron el valor de Impuesto a la Renta principalmente sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido

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

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

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

2.14. Beneficios a los empleados.-

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

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

ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Obligaciones por beneficios definidos – (Jubilación patronal y desahucio no fondeados): Las compañías subsidiarias tienen un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

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

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

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

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para las compañías que conforman el Grupo.

2.15. Provisiones corrientes -

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

2.16. Ingresos diferidos –

Los "Valores Iniciales de Concesión (VIC)" relacionados con los contratos de concesión (alquiler) firmados por Mobilsol con sus clientes, se reconocen inicialmente en el rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo de cada uno de los contratos de concesión, independiente del momento de su cobro.

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

2.17. Distribución de dividendos -

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

2.18. Aportes para futuras capitalizaciones -

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

2.19. Reservas -

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, Beauport debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

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

2.20. Resultados acumulados -

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos registrados en las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de las compañías. Se clasifican en Resultados acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF" -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo deudor éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.21. Reconocimiento de ingresos -

Ingresos por contratos de concesión

Los contratos de concesión (alquiler) incluyen "Valores iniciales de concesión (VIC)" y "Valores mensuales de concesión (VMC)". Los "Valores iniciales de concesión" se reconocen inicialmente en el rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo de los contratos de concesión; mientras que los "Valores mensuales de concesión" se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alquiler devengado.

Ingreso por venta de inmuebles

Estos ingresos se miden en base al precio de venta pactado por los bienes inmuebles y se reconocen en los resultados cuando el cliente hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan inicialmente en el rubro Construcciones en curso dentro del Activo, que al concluir las obras son transferidos a inventarios, y son registrados con cargo a resultados cuando el cliente hace posesión efectiva de los bienes.

Ingresos por venta de productos manufacturados y por servicios prestados

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

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos o prestación de los servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Grupo, puedan ser medidos con fiabilidad y se hace entrega de los productos y/o servicios al comprador y en consecuencia se transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no se mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de las compañías, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

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

  Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto de realización, se registra una provisión de deterioro por la diferencia de valor. El Grupo estima que la mayor parte de los inventarios tiene una rotación menor a 365 días. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de los inventarios.

- Propiedades, planta y equipos: La determinación de la vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

- Deterioro de Propiedades, planta y equipos, Propiedades de inversión y Construcciones en curso: Los activos sujetos a depreciación o amortización (Propiedades, planta y equipos y Propiedades de inversión), así como las construcciones en curso, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Ver Nota 2.11.

- Interés implícito en cuentas por pagar a Compañías relacionadas: El interés implícito de los pasivos financieros aplicado al financiamiento otorgado por compañías relacionadas se calcula tomando como base la tasa anual del 5.25% que corresponde al promedio ponderado de todas las tasas de préstamos/financiamiento vigentes en Beauport S.A.

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- Impuesto a la renta diferido: El Grupo ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

- Provisiones por pagar: Se registran en base a la mejor expectativa de la administración y consideran la probabilidad de exigibilidad de las obligaciones y de salida futura de caja.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos del Grupo. Para lo cual dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios del Grupo, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer 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.

a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado nomina varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que el Grupo sufra perdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad del Grupo. Entre las más comunes se encuentran:

- Riesgo de que el posicionamiento del Grupo se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros competidores.

- Riesgo de que las tasas de interés de su pasivo sufran variaciones significativas.

La administración de este riesgo es establecida por la Administración del Grupo quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles y variaciones de las diferentes variables.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Grupo.

El Grupo poseé políticas de calificación y evaluación de clientes previo al otorgamiento de créditos y periodos cortos de crédito, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa.

Las cuentas por cobrar a terceros se encuentran diversificadas entre diferentes clientes y diversas áreas geográficas a fin de evitar la concentración del riesgo. La evaluación de crédito se realiza sobre la

condición financiera de las cuentas por cobrar. El riesgo existe en las subsidiarias, surgiendo fundamentalmente de la exposición al crédito de los clientes, y la gestión de cuentas por cobrar a los diferentes clientes de las empresas subsidiarias.

El Grupo mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones

Entidad Financiera	Calificación 2014
Banco del Pichincha C.A.	AAA-
Produbanco S.A.	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA-
Banco del Pacifico S.A.	AAA-
Banco de Machala S.A.	AA+
Banco General Rumiñahui	AA+
Banco Internacional S.A.	AAA-
Banco Promérica S.A.	AAA-
Bank of Florida	n.d

c) Riesgo de liquidez:

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Comité Consultivo ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez del Grupo. El Grupo maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación se analizan los pasivos financieros no derivados del Grupo sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

2014	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras y emision de obligaciones	42,458,716	10,800,298	25,043,929
Cuentas por pagar comerciales	10,505,778	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5,393,599	10,181,596	37,464,886
Dividendos por pagar	4,609,465	-	-

2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras y emision de obligaciones	22,027,160	13,072,883	3,391,131
Cuentas por pagar comerciales	11,886,410	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,762,890	10,720,000	33,443,886

4.2 Administración del riesgo de capital

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

Consistente con la industria, el Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

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

	2014	2013
Obligaciones financieras y emisión de obligaciones	77,114,230	37,279,895
Anticipos de clientes	69,058,650	82,439,080
Cuentas por pagar comerciales	10,505,778	11,886,410
Cuentas por pagar compañías relacionadas	47,648,901	40,391,124
	204,327,559	171,996,509
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	18,837,342	17,553,292
Deuda neta	185,490,217	154,443,217
Total patrimonio neto	31,558,717	11,978,075
Capital total	217,048,934	166,421,292
Ratio de apalancamiento	85%	93%

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	18,837,342	-	17,553,292	-
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento				
Otros activos financieros	4,419,196	-	3,855,763	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 8)	14,496,533	596,213	11,383,451	305,986
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3,088,694	1,188,219	1,694,793	180,268
Total activos financieros	40,841,765	1,784,432	34,487,299	486,254
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras y emisión de obligaciones	42,458,716	34,655,514	21,097,484	16,182,411
Cuentas por pagar comerciales	10,505,778	-	11,886,410	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5,393,559	42,255,302	3,200,202	37,190,922
Total pasivos financieros	58,358,053	76,910,816	36,184,096	53,373,333

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2014	2013
Efectivo en caja	88,626	267,910
Bancos	13,260,855	9,360,597
Inversiones temporales (1)	5,487,861	7,924,785
	18,837,342	17,553,292

(1) Corresponden a pólizas de acumulación en bancos locales con vencimientos hasta 90 días plazo a tasas de interés entre 4.40% y el 6.10% (2013: hasta el 6.25%) anual.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	2014	2013
Inversión en títulos negociables GM Hotel (1)	390,000	390,000
Inversión en títulos negociables Hotel Ciudad del Río (1)	260,000	220,000
Pólizas de acumulación (2)	3,769,196	3,245,763
	4,419,196	3,855,763

(1) Corresponden principalmente a VTP'S "Valores de Titularización y Participación"- del Fideicomiso GM Hotel y Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio; el valor nominal de estas inversiones es de US$5,000 por cada título los cuales fueron cedidos en calidad de remanentes fiduciarios.

(2) Corresponde principalmente a inversiones mantenidas hasta su vencimiento, representada por pólizas de acumulación con bancos locales con vencimientos a partir de mayo del 2015 y tasas de interés de hasta el 6.25% (2013: 4.60%) anual.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	2014	2013
Corriente:		
Clientes	13,979,028	11,142,479
Tarjetas de crédito	18,156	15,342
Valores iniciales de concesión - VIC	564,030	786,385
Valores mensuales de concesión - VMC	32,410	38,366
Servicios de publicidad	83,431	53,270
Anticipos a terceros (1)	11,858,010	123,521
Otras	1,298,306	886,235
Provisión por deterioro de cuentas incobrables (2)	(1,478,822)	(1,538,626)
	26,354,549	11,506,972
No corriente:		
Valores iniciales de concesión - VIC	596,213	305,986
	26,950,762	11,812,958

(1) Corresponden a los anticipos entregados a proveedores por la adquisición o construcción de bienes, al cierre del 2014 incluye principalmente US$5,000,000 entregados por la adquisición de una planta industrial en la ciudad de Riobamba y US$2,500,000 para construcción de un hotel en la ciudad de Quito.

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

	2014	2013
Saldos al inicio del año	(1,538,626)	(815,240)
Provisiones del año	-	(1,025,174)
Utilizaciones / castigos	59,804	301,788
Saldos al 31 de diciembre	(1,478,822)	(1,538,626)

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos de clientes al cierre de cada año:

	2014		2013	
Por vencer	24,163,469	85%	10,366,330	78%
Vencidas				
Hasta 60 días	3,112,473	11%	2,006,039	15%
61 a 90 días	119,595	0%	4,475	0%
91 a 360 días	226,673	1%	81,324	1%
Más de 360	807,374	3%	893,416	7%
	4,266,115		2,985,254	
	28,429,584		13,351,584	
Provisión por deterioro de cuentas incobrables	(1,478,822)		(1,538,626)	
	26,950,762		11,812,958	

9. INVENTARIOS

	2014	2013
Inmobiliarios:		
Suites	366,908	1,384,083
Oficinas	-	17,382,529
Locales	-	2,101,239
Bodegas	-	127,705
Lotes	2,594,399	-
Estacionamientos	477,311	4,275,064
	3,438,618	25,270,620
Industriales:		
Materias primas y materiales de empaque	4,054,745	1,538,509
Productos terminados y semielaborados	5,101,860	2,936,573
Repuestos y otros	626,634	631,714
	9,783,239	5,106,796
Hoteleros:		
Alimentos	12,942	15,368
Licores y cigarrillos	1,716	3,876
Suministros	22,028	22,914
Otros	108,584	149,375
	145,270	191,533
	13,367,127	30,568,949

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	Terrenos	Edificios	Maquinarias
Al 1 de enero del 2013			
Costo	2,638,716	9,745,097	9,935,853
Depreciación acumulada	-	(828,486)	(1,342,034)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	2,638,716	8,916,611	8,593,819
Movimientos 2013			
Adiciones	3,004,623	182,912	969,070
Ventas y/o bajas	-	(34,581)	(40,891)
Depreciación	-	(198,895)	(840,523)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	5,643,339	8,866,047	8,681,475
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	5,643,339	9,893,428	10,864,032
Depreciación acumulada	-	(1,027,381)	(2,182,557)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	5,643,339	8,866,047	8,681,475
Movimientos 2014			
Adiciones, netas	96,814	6,574,408	6,029,241
Transferencias (1)	-	-	(1,701,739)
Depreciación	-	(180,718)	(159,691)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	5,740,153	15,259,737	12,849,286
Al 31 de diciembre del 2014			
Costo	5,740,153	16,467,836	15,191,534
Depreciación acumulada	-	(1,208,099)	(2,342,248)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	5,740,153	15,259,737	12,849,286

(1) Corresponde a la transferencia de marcas por US$1,701,739, las cu
momento de la adquisición de los bienes de Universal Sweet Indust

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Obras en proceso	Total
Al 1 de enero del 2013				
Costo	29,038,027	44,772,807	-	73,810,834
Depreciación acumulada	-	(2,672,684)	-	(2,672,684)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	29,038,027	42,100,123	-	71,138,150
Movimientos				
Adiciones (1)	2,616,725	1,451,728	177,428	4,245,881
Depreciacion del año	-	(1,026,172)	-	(1,026,172)
Bajas/ventas, costo (2)	(1,243,232)	-	-	(1,243,232)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	30,411,520	42,525,679	177,428	73,114,627
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	30,411,520	46,224,535	177,428	76,813,483
Depreciación acumulada	-	(3,698,856)	-	(3,698,856)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	30,411,520	42,525,679	177,428	73,114,627
Movimientos				
Adiciones (1)	14,060,361	1,010,124	570,784	15,641,269
Depreciacion del año	-	(726,377)	-	(726,377)
Bajas/ventas, costo (2)	(860,821)	(143,314)	(34,056)	(1,038,191)
Transferencias a inventarios (3)	(1,113,809)	-	-	(1,113,809)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	42,497,251	42,666,112	714,156	85,877,519
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	42,497,251	47,091,345	714,156	90,302,752
Depreciación acumulada	-	(4,425,233)	-	(4,425,233)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	42,497,251	42,666,112	714,156	85,877,519

(1) Corresponde principalmente: i) la adquisición de los macrolotes 018-1 y 018-2 de Puerto Santa Ana al M.I. Municipio de Guayaquil por US$3,500,000, más US$1,500,000 de valores anticipados en el 2013 que totalizaron US$5,000,000 y ii) la adquisición de los macrolotes comprados para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Karibao" ubicado en el cantón General Villamil en el sector de Engabao, por un costo de US$8,841,000 más las mejoras realizadas para el proyecto urbanístico, movimiento de tierras, estudio de suelo, sistema de riego, acometida eléctrica y entre otros, por un monto por el valor de US$1,005,139, totalizando US$9,846,139. En el 2013, correspondía principalmente a terrenos por US$560,000 recibidos del Fideicomiso Ciudad del Sol Machala como remanente fiduciario, y compra de terreno en Urbanización Piedra Larga por US$478,000. Además incluía anticipos entregados a la M.I. Municipio de Guayaquil por US$1,499,870 para compra de terreno en el puerto Santa Ana, el cual fue adquirido en el 2014, también incluyó adiciones en Mall y Torres del Sol por US$1,449,870.

(2) En el 2014 las ventas corresponde a la cesión de terrenos al Fideicomiso Spazio por US$860,821, que generó una utilidad de US$427,248. En el 2013 las ventas correspondían a cesiones de terrenos al Fideicomiso Torres Bellini y al Fideicomiso Emporium por US$1,243,232 que generaron una utilidad de US$614,872.

(3) Corresponde a varios bienes inmuebles que al 31 de diciembre del 2014 fueron clasificados como inventarios.

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2014 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US$99,000,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los del Grupo, y en los costos de construcción actuales por m2.

12. CONSTRUCCIONES EN CURSO (PROYECTOS INMOBILIARIOS)

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

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

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

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

13. INVERSIONES EN ASOCIADAS

a) Composición:

Entidad	Porcentaje de participación en el capital (%)	Valor en libros 2014	Valor en libros 2013	Actividad
Guayhost S.A.	21.60%	1,188,000	-	Inversiones en valores inmobiliarios
Manhost S.A.	2.08%	137,500	-	Hotelería
Landuni S.A.	3.86%	682,260	-	Tenencia de acciones
Industrias Alimenticias Unisweet S.A.	0.13%	1	-	Industria de alimentos
Braslav S.A.	0.13%	1	-	Promotores inmobiliarios
Dubell S.A.	0.13%	1	-	Promotores inmobiliarios
Falot S.A.	0.13%	1	-	Promotores inmobiliarios
Kerbut S.A.	0.13%	1	-	Promotores inmobiliarios
		2,007,765	-	

b) Movimiento:

	2014
Saldo al 1 de enero	-
Compra de acciones	
Guayhost S.A. (1)	1,188,000
Landuni S.A. (2)	682,260
Manhost S.A. (2)	137,500
Industrias Alimenticias Unisweet S.A.	1
Braslav S.A.	1
Dubell S.A.	1
Falot S.A.	1
Kerbut S.A.	1
Saldo al 31 de diciembre	2,007,765

(1) Acciones adquiridas a la compañía relacionada Hacienda San Rafael S.A. a su valor nominal, que no difiere significativamente de su valor patrimonial proporcional, 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. Véase además Nota 23.

(2) Acciones adquiridas a la compañía relacionada Duncan Business Inc. a sus valores nominales, que no difieren significativamente de sus valores patrimoniales proporcionales, pagaderos inicialmente en un plazo de 2 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. Véase además Nota 23.

14. ACTIVOS INTANGIBLES

Entidad	Vida útil en años	Valor en libros 2014	Valor en libros 2013
Marcas adquiridas a La Universal S.A. (1)	(*)	2,084,316	-
Registros de marcas en el exterior (2)	10	694,844	-
Otras marcas (3)	10	325,414	-
Otros menores	5	309,239	-
		3,413,813	-
Menos amortización acumulada		(178)	-
		3,413,635	-

(*) Tienen una vida útil indefinida.

(1) Corresponde a las marcas recibidas inicialmente en la adquisición de los bienes de la antigua compañía La Universal, mismas que fueron recibidas conjuntamente con los bienes que se adquirieron al inicio de la operación de Universal Sweet Industries S.A. Las marcas se registraron a su valor de adquisición por US$1,701,739 más US$382,577 de otros conceptos.

(2) Corresponde a los desembolsos incurridos para el registro de las marcas de Universal Sweet Industries S.A., en el exterior.

(3) Corresponde a la adquisición de la marca "Chupiplum".

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Institución	Tasa de interés anual	Finalidad del préstamo	Plazo Meses	Característica del préstamo	Garantías	2014	2013
Caroni Business (Compañía relacionada)	-	Capital de trabajo	-	Obligación financiera		-	2,150,000
M.I. Municipalidad de Guayaquil	8.17%	Capital de trabajo	84	Obligación financiera	*25% en garantía Puerto Santa Ana	3,863,761	471,482
Banco Internacional S.A.	8.2% - 9.76%	Capital de trabajo	60	Obligación financiera	*Oficina Trade Building *Dos Gruas Potain *Construcción y Terreno - Conjunto Bellini I-II	13,847,920	6,345,755
Banco de Machala S.A.	9.76%	Capital de trabajo	11	Obligación financiera	*Obra en curso	1,500,000	544,298
Banco de la Producción S.A.	8.26% - 9.76%	Capital de trabajo	12	Obligación financiera	*Oficina Executive Center	3,306,148	4,174,008
Banco de Machala S.A.	8.95%	Capital de trabajo	1	Obligación financiera	*Terreno Machala (Macralote # 2)		550,000
Banco General Rumiñahui	8.95% - 9.76%	Capital de trabajo	17	Obligación financiera	*Obra en curso	6,893,659	-
Banco Pacífico S.A.	7.15%	Capital de trabajo		Obligación financiera	*Construcción y Terreno - Edificio The Point	-	433,360
Titularización de flujos	8.75 - 9.75%	Capital de trabajo	60	Titularización	General	-	1,494,534
Banco Bolivariano S.A.	8.75% - 9.5%	Capital de trabajo	60	Obligación financiera		1,251,345	-
Corporación Financiera Nacional	7.75% - 8.57%	Capital de trabajo	48	Obligación financiera	Hipoteca, prendas industriales de inmuebles	17,386,589	9,205,617
						48,049,422	25,369,054
Menos - Porción corriente						(31,600,553)	(17,977,584)
Porción a largo plazo						16,448,869	7,391,470

Titularización de flujos corresponde a los saldos de pagos mensuales de capital que debe el Grupo en virtud del proceso de titularización mencionado en Nota 1 y que comprenden las clases A, B y C, y cuyos cupones devengan una tasa anual de interés equivalente al 8.75%, 9% y 9.5%, respectivamente.

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

Años	2014	2013
2015	-	3,259,715
2016	3,532,543	1,151,578
2017	1,366,408	2,910,659
2018	1,380,869	69,518
2019	3,030,372	-
2020	3,074,543	-
2021	1,441,650	-
2022	977,884	-
2023	822,300	-
2024	822,300	-
	16,448,869	7,391,470

16. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	2014		2013
Saldo al inicio del año (1)	8,790,941		3,835,000
Nuevas emisiones	22,311,659	(2)	10,000,000
Intereses devengados	717,718		577,445
Pagos	(2,755,510)		(2,501,604)
Saldo al final del año	29,064,808		11,910,841
Menos - Porción corriente	(10,858,163)		(3,119,900)
Pasivo no corriente	18,206,645		8,790,941

(1) Corresponde al saldo de obligaciones con garantía general efectuada por Mobilsol. La emisión está estructurada de la siguiente manera: US$5,000,000, divididos en 250 títulos de la serie "A" de US$20,000 cada uno, a una tasa anual fija del 7.75%, que fue equivalente a su tasa de interés efectiva. De los títulos emitidos 225 se colocaron en el mercado entre julio y diciembre del 2011, totalizando US$4,500,000 y durante marzo del 2012 se colocaron los 25 títulos restantes, totalizando US$500,000. El plazo de vigencia de cada título es de 5 años. El capital e interés se cancela de forma trimestral. En el 2013 las compañías Mobilsol y Universal Sweet Industries efectuaron emisiones de obligaciones por US$4,000,000 y US$6,000,000, respectivamente; divididos en 16 y 20 colocaciones, a una tasa anual fija de 7.75%, que fue equivalente a su tasa de interés efectiva. Las colocaciones se realizaron en los meses de mayo y julio del 2013. El plazo de vigencia es de 5 años. El capital e interés se cancela de forma trimestral.

(2) Durante el 2014, se realizaron las siguientes emisiones: i) Mobilsol: efectuó una emisión de US$6,000,000 divididos en dos tramos de US$4,000,000 y US$2,000,000. La tasa anual fija es del 8.25% y 8.50% y el plazo de vigencia es de 5 y 6 años respectivamente. El capital e interés se cancela de forma semestral para el primer tramo. Para el segundo tramo, la cancelación de capital e interés es de forma trimestral con carencia de capital el primer año; ii) Pronobis: realizó la primera colocación de papel comercial cero cupón por un valor nominal de US$6,500,000 emitida con garantía general y cuyo plazo es de hasta 180 días. Este papel fue colocado al 98% de su valor nominal. Estos descuentos hacen parte del costo efectivo de la operación y son reconocidos en el resultado integral durante el período de vencimiento de la colocación; y iii) Universal Sweet Industries: emitió una obligación en dos tipos por US$7,000,000 y US$3,000,000 que generan un interés de 7.75% y 8% los cuales son liquidados trimestralmente.

Los vencimientos anuales del pasivo no corriente son los siguientes:

Años	2014	2013
2015	-	3,000,000
2016	6,047,784	2,810,000
2017	4,360,681	2,025,000
2018	3,935,680	955,941
2019	3,112,500	-
2020	750,000	-
	18,206,645	8,790,941

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

17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	2014	2013
Proveedores (1)	9,454,210	6,588,123
Desistimiento de contratos	366,496	798,573
Provisiones (2)	60,609	3,360,251
Convenio línea de crédito cerrada (3)	-	563,827
Otros	624,463	575,636
	10,505,778	11,886,410

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

(2) En el 2013 correspondía a provisiones por costos de construcción incurridos a la fecha de cierre y cuyas liquidaciones y/o facturas aún no se reciben, principalmente relacionados con los fideicomisos The Point por US$2,842,724 y Ciudad del Río por US$273,792.

(3) En el 2013, correspondía al convenio de línea de crédito suscrita entre la subsidiaria Universal Sweet Industries, sus clientes y Banco de la Producción S.A., mediante el cual el banco otorgaba a los clientes de la subsidiaria líneas de crédito hasta el monto aprobado por la compañía y el banco, la cual fue cerrada durante el 2014.

18. ANTICIPOS DE CLIENTES

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

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

19. OBLIGACIONES LABORALES

	2014	2013
Beneficios sociales	1,125,027	965,738
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,270,256	2,211,553
	4,395,283	3,177,291

20. INGRESOS DIFERIDOS

	2014	2013
Valor inicial de concesión	20,851,026	21,541,932
Pasivo corriente	(2,119,289)	(2,178,581)
Pasivo no corriente	18,731,737	19,363,351

Los saldos de Ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

Años	2014	2013
2015	-	2,295,235
2016	1,938,254	2,055,757
2017	1,685,711	1,815,326
2018	1,878,389	953,965
2019 en adelante	13,229,383	12,243,068
	18,731,737	19,363,351

21. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2012 al 2014 están abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior

y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15,000,000 (Anexo e Informe o US$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de septiembre del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

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

c) Impuestos por pagar

2014	Impuesto a la Renta	Retenciones en la Fuente e IVA	Total
Mobilsol S.A.	-	367,005	367,005
Solcentro S.A.	37,625	24,511	62,136
Pronobis S.A.	246,332	-	246,332
Universal Sweet Industries S.A.	-	1,618,830	1,618,830
Fideicomisos:			
Bosques del Sol	-	6,555	6,555
Fideicomiso Ciudad Colón	6,943	-	6,943
Ciudad del Río	4,261	-	4,261
Club The Point	1,754	-	1,754
Bellini	-	2,823	2,823
Torres Bellini	-	12,851	12,851
Emporium	-	32,450	32,450
Karibao III	-	2,349	2,349
Karibao II	-	3,932	3,932
Karibao I	-	2,401	2,401
Spazio	-	29,879	29,879
Administración Karibao	-	1,239	1,239
Mirasol	-	1,703	1,703
100 Business Plaza	-	2,303	2,303
Braslav	46	-	46
Otras		80,490	80,490
	296,961	2,189,321	2,486,282
2013			
Mobilsol S.A.	-	361,848	361,848
Solcentro S.A.	21,772	18,932	40,704
Pronobis S.A.	60,779	264,104	324,883
Fideicomisos:			
Bosques del Sol	-	2,494	2,494
Ciudad Colón	-	10	10
Ciudad del Río	318,618	1,818	320,436
Galería del Sol Machala	23,909	37	23,946
Plaza del Sol Machala	8,417	-	8,417
Torre Médica II	-	2,019	2,019
The Point	6,452	461,368	467,820
Club The Point	-	157	157
Bellini	-	8,962	8,962
Torres Bellini	-	11,666	11,666
Bienes del Río	8	42,525	42,533
Emporium	-	10,641	10,641
Karibao III	-	12,935	12,935
Karibao II	-	8,335	8,335
Karibao I	-	7,946	7,946
Spazio	-	7,211	7,211
	-	187	187
	439,955	1,223,195	1,663,150

d) Impuesto a la renta diferido

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

	2014	2013
Impuestos diferidos activos:		
Que se realizarán dentro de 12 meses	466,244	495,218
Que se realizarán después de 12 meses	3,820,009	3,424,611
	4,286,253	3,919,829
Impuestos diferidos pasivos:		
Que se realizarán dentro de 12 meses	-	(172,511)
Que se realizarán después de 12 meses	(1,295,251)	(739,652)
	(1,295,251)	(912,163)
Saldo neto	2,991,002	3,007,666

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

	Activo	Pasivo		
	Ingreso diferido y otros	Cuentas incobrables	Depreciación de las propiedades de inversión	Total
Saldo al 1 de enero de 2013	4,290,439	(289,300)	(774,052)	3,227,087
Crédito (débito) a resultados por realización	(321,344)	133,949	17,200	(170,195)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	3,969,095	(155,351)	(756,852)	3,056,892
Crédito (débito) a resultados por realización	317,158	(381,734)	(1,314)	(65,890)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	4,286,253	(537,085)	(758,166)	2,991,002

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el impuesto diferido se determinó a la tasa impositiva a que los activos y pasivos estarán sujetos en el momento de su realización, considerando la tasa de impuesto a la renta vigente.

e) Impuestos por recuperar

	2014	2013
Impuesto a la Renta - crédito tributario año anterior	752,053	530,980
Impuesto a la Renta - crédito tributario año 2013	204,058	130,188
Impuesto al Valor Agregado	691,775	72,225
	1,647,886	733,393

f) Otros asuntos - Reformas tributarias

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

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

La Administración del Grupo se encuentra evaluando los efectos que tendrán dichas reformas y considera que el impacto no será significativo.

22. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	Jubilación	Desahucio	Total
2014			
A 1 de enero	846,715	178,290	1,025,005
Costo por servicios corrientes	56,346	30,797	87,143
Costo por intereses	16,577	3,800	20,377
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	(27,538)	(35,340)	(62,878)
Costos por servicios pasados	97,007	-	97,007
Liquidaciones	(9,537)	(45,758)	(55,295)
	979,570	131,789	1,111,359
2013			
A 1 de enero	901,162	166,059	1,067,221
Costo por servicios corrientes	153,765	13,165	166,930
Costo por intereses	33,505	9,255	42,760
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	60,470	22,415	82,885
Costos por servicios pasados	-	(17,744)	(17,744)
Liquidaciones	(277,694)	(41)	(277,735)
Reclasificaciones	(24,493)	(14,819)	(39,312)
	846,715	178,290	1,025,005

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

23. CAPITAL SOCIAL Y APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Capital social: El capital suscrito y pagado de Beauport S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 200,000 acciones ordinarias de valor nominal de US$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los accionistas de Beauport S.A. son:

Nombre	Nacionalidad	Acciones	%
Unionar S.A.	Uruguaya	199,999	99.9995%
Arreaga León Mónica Leonor	Ecuatoriana	1	0.0005%
		200,000	100%

Aportes para futuras capitalizaciones: Las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 15 de mayo y 16 de diciembre del 2014, resolvieron recibir aportes para futuras capitalizaciones por US$1,197,596 de Unionar S.A. y US$9,397,535 de Black Forest Overseas S.A., respectivamente.

24. GASTOS POR NATURALEZA

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

	2014			
	Costo de ventas	Gastos administrativos	Gastos de ventas	Total
Construcciones de inmuebles	22,789,653	-	-	22,789,653
Consumo de materias primas	17,176,744	-	-	17,176,744
Consumo de material de empaque	4,102,778	-	-	4,102,778
Remuneraciones y beneficios sociales	3,350,912	7,384,432	2,540,092	13,275,436
Bonificaciones y comisiones por venta de proyectos	-	-	993,589	993,589
Honorarios	-	3,889,692	17,888	3,907,580
Depreciaciones	975,209	1,432,396	-	2,407,605
Participación de trabajadores en las utilidades	-	3,258,445	11,616	3,270,061
Servicios	-	1,584,012	211,970	1,795,982
Arriendo	-	95,530	13,944	109,474
Amortizaciones	-	96,773	-	96,773
Provisiones	-	78,143	52,019	130,162
Gastos de viaje	-	184,868	133,218	318,086
Impuestos y contribuciones	-	659,506	-	659,506
Infraestructura	-	251,103	-	251,103
Mantenimientos y reparaciones	860,185	321,136	62,396	1,243,717
Promoción y publicidad	-	32,731	4,335,015	4,367,746
Capacitaciones	-	11,988	-	11,988
Seguros	-	296,699	-	296,699
Logística	-	1,944,977	-	1,944,977
Suministros de oficina y limpieza	-	16,655	28,448	45,103
Otros gastos	2,049,551	9,171,019	364,166	11,584,736
	51,305,032	30,710,105	8,764,361	90,779,498

	2013			
	Costo de venta	Gastos administrativos	Gastos de ventas	Total
Construcciones de inmuebles	33,060,930	-	-	33,060,930
Consumo de materias primas	13,794,561	-	-	13,794,561
Consumo de material de empaque	3,333,738	-	-	3,333,738
Remuneraciones y beneficios sociales	3,172,473	5,245,610	266,251	8,684,334
Bonificaciones y comisiones por venta de proyectos	-	-	568,848	568,848
Honorarios	-	1,526,794	-	1,526,794
Depreciaciones	777,856	1,408,545	-	2,186,401
Participación de trabajadores en las utilidades	-	2,145,300	-	2,145,300
Servicios	-	807,562	97,604	905,166
Arriendo	-	86,528	13,804	100,332
Amortizaciones	-	3,611	-	3,611
Provisiones	-	4,519	69,176	73,695
Gastos de viaje	-	58,510	13,800	72,310
Impuestos y contribuciones	-	194,788		194,788
Infraestructura	-	193,686	8,624	202,310
Mantenimientos y reparaciones	700,363	737,279	-	1,437,642
Promoción y publicidad	-	4,454,193	-	4,454,193
Capacitaciones	-	46,406	-	46,406
Seguros	-	158,767	-	158,767
Logística	-	1,412,148		1,412,148
Suministros de oficina y limpieza	-	24,478	-	24,478
Otros gastos	3,860,394	5,785,315	3,153,645	12,799,354
	58,700,315	24,294,039	4,191,752	87,186,106

- Los gastos financieros se detallan a continuación:

	2014	2013
Gastos bancarios	47,356	147,344
Tarjetas de crédito	-	4,444
Intereres por obligaciones financieras	2,043,075	685,870
Intereres por emisiones	940,158	757,148
Intereres devengados por obligaciones con otras entidades	326,423	2,118,691
Otros gastos financieros	1,528,935	1,382,263
	4,885,947	5,095,760

25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013 con compañías relacionadas.

	2014	2013
Cuentas por cobrar a corto plazo:		
Gevinplacorp S.A. (1)	102,564	737,945
Bbsolucorp S.A.	-	102,564
Lakut S.A	253,555	198
Unionar	-	200
Consorcio Nobis S.A	-	30,000
Markunet	-	17,710
Susanville S.A	-	55,290
Haussler S.A.	-	61,821
Proespacios S.A.	-	59,996
Cosmocenter S.A.	-	52,564
Fideicomiso Parqueo Plaza	444,534	73,016
Fideicomiso Ofistore	167,659	43,206
Fideicomiso Centro de Negocios Colon (2)	278,528	278,528
Haussler S.A. (2)	766,472	-
Mascardi S. A .	124,929	-
Cosmocenter S.A.	134,553	-
Susanville S.A.	110,704	-
Dleistascorp S.A.	30,000	-
Otros	675,196	181,755
	3,088,694	1,694,793
Cuentas por cobrar a largo plazo:		
Gevinplacorp S.A. (1)	1,151,168	-
Opersalud	12,504	12,504
Cosmocenter	11,163	11,163
Fundación Nobis	-	5,000
Proturasa		2,540
Promoinmed	7,896	7,896
Dleitascorp S.A.	5,488	5,488
Consorcio Nobis	-	132,548
Otros	-	3,129
	1,188,219	180,268

(1) Anticipo entregado a esta compañía relacionada para la adquisición de terrenos en Playas que no devenga intereses, y se estima será liquidado durante el tiempo de desarrollo del proyecto.

(2) Corresponde al saldo por cobrar por la venta del Club ubicado en la manzana 274 de la urbanización Ciudad Colón, en el edificio Empresarial # 1; no devenga intereses y será cobrado en el corto plazo.

	2014	2013
Cuentas por pagar a corto plazo:		
Genviplacorp (3)	-	330,000
Beauport S.A.	-	277,654
Fincas San Rafael	551,158	262,768
Meliquina	500,000	1,000,000
Markunet	205,390	200
Fuller Trading	412,654	551,158
Duncan Business Inc.	50,000	612,612
Blue Creek (4)	1,000,000	
Caroni Business Limited	1,314,300	
Compañía Azucarera Valdez	87,000	
Otras	1,273,097	112,810
	5,393,599	3,147,202
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Genviplacorp (3)	8,841,000	-
Blue Creek (4)	2,000,000	2,000,000
Dalis Overseas Limited (6)	7,872,710	7,484,310
Milgard International Limited (5)	-	4,988,663
Narbeth Investments S.A.(6)	14,005,074	13,899,843
Caroni Business Limited (5)	8,331,261	1,108,788
Duncan Business Inc. (7)	-	3,996,070
Invede S.A	1,205,257	1,058,777
Benton Overseas	-	2,654,471
	42,255,302	37,190,922

(3) Corresponde principalmente a saldos por pagar por la compra de los terrenos en el sector Engabao del cantón General Villamil para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Karibao", el saldo de esta transacción no tiene una fecha vencimiento definida y no genera intereses, el pago de la misma se generará en la medida en que se realice el avance del proyecto que se estima entre 3 y 6 años.

(4) Corresponde a préstamo recibido por US$4,050,000 para cancelar los vencimientos de los años 2013 y 2014 de los préstamos recibidos por la compra de acciones, de los cuales al 31 de diciembre del 2013 se cancelaron US$1,050,000 y el saldo por US$3,000,000 que no devenga intereses, será pagado en cuotas anuales hasta noviembre del 2016. Sin embargo, durante el año 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se efectuaron pagos.

(5) Corresponde al saldo de: i) compra de acciones de Solcentro S.A. a Caroni Business Ltd. Inc. por US$2,000,000 que no devengan intereses y pagaderos en cuotas anuales iguales de US$200,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$1,000,000 en el 2017; ii) compra de acciones de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol a Milgard International Limited (compañía absorbida por fusión por Caroni Business Ltd. Inc. en el 2014) por US$5,750,000 que no devengan intereses, pagaderos en cuotas anuales iguales de US$575,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$2,875,000 en el 2017; iii) compra de cuentas por cobrar a Solcentro S.A. e Inmobiliaria del Sol Mobilsol S.A. por US$2,060,000 y US$1,800,901, respectivamente, que no devengan intereses y son pagaderos en un plazo de entre 3 y 5 años (véase además numerales 4 y 5 anteriores.

(6) Corresponde a obligaciones contraídas por compraventa de acciones.

(7) Correspondía al saldo de: i) compra de acciones de Promotores Inmobiliarios "Pronobis S.A." a Duncan Business Limited por US$5,000,000, que no devengan intereses pagaderos en cuotas anuales iguales de US$450,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$2,750,000 en el 2017 (véase Nota 13 b); ii) US$1,600,000 por pagar a esta compañía relacionada, que no devenga intereses y es pagadero en un plazo de 5 años; y iii) US$2,992,000 por la compra de acciones de diferentes compañías subsidiarias y asociadas que no devengan intereses y pagaderos en un plazo de 2 años. En diciembre del 2014, la totalidad de las acreencias que la Compañía mantenía con Duncan Business Limited, fueron transferidas a Black Forest Overseas S.A., quien a su vez, realizó un aporte para futuras capitalizaciones en Beauport S.A. por US$9,397,535.

A continuación se detallan los vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo incluidos en estos rubros:

Años	2014	2013
2015	-	6,173,564
2016	2,892,944	3,631,044
2017	13,743,199	15,872,428
2018	25,619,159	11,513,886
	42,255,302	37,190,922

26. CONTRATOS

Contratos de compra - venta de acciones -

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$13,500,000, que no devengan intereses, pagaderos en cuotas anuales iguales de US$1,350,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$6,750,000 en el 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$5,000,000, que no devengan intereses pagaderos en cuotas anuales iguales de US$450,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$2,750,000 en el 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$2,000,000 que no devengan intereses pagaderos en cuotas anuales iguales de US$200,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$1,000,000 en el 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$5,750,000 que no devengan intereses, pagaderos en cuotas anuales iguales de US$575,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$2,875,000 en el 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$14,250,000 que no devengan intereses, pagaderos en cuotas anuales iguales de US$1,425,000 hasta el 2016 y una cuota final de US$7,125,000 en el 2017. Las acciones adquiridas están endosadas en garantía de este pasivo.

Durante el año 2014, Beauport S.A. suscribió contratos de compra venta (cesión) de acciones. Los principales aspectos de los contratos son como siguen:

- Promotores Inmobiliarios "Pronobis S.A." transfirió a Beauport S.A. el dominio pleno y absoluto de 1,200,000 acciones ordinarias y nominativas, de valor nominal de US$1 cada una, el cual representa el 99.99% de la Compañía Anyimp S.A.

- Unionar S.A. entregó como aporte de capital en especies, acciones en Mornin S.A., Olansur S.A. y Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter totalizando US$1,197,596, equivalente al valor patrimonial proporcional de dichas acciones al 31 de diciembre del 2013.

- Compra del 21.6% de las acciones de Guayhost S.A. por US$1,188,000, 2% de Manhost S.A. por US$137,500, 4% de Landuni S.A por US$682.260 , 99% de Wulfbi S.A. por US$534,600, y 99.99% de Promotora Turística Rafa S.A. Proturasa, por US$449,640, que no generan intereses, pagaderos a la compañía Duncan Business Inc. en plazos de hasta 2 años.

- Venta de la totalidad de las acciones que la Compañía mantenía en Gran Cóndor Conprogra S.A., a Anyimp S.A. por US$2,002,000, que no generan intereses y es recuperable en un plazo de 5 años.

27. EVENTOS SUBSECUENTES

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

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visítenos en: www.supercias.gob.ec

Fecha:

25/AUG/2015 11:12:25 Usu: alejandrog

Remitente: No. Trámite: 32856 - 0

PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL ECUADOR CIA. LTDA DAVID REAL

Expediente: 97768

RUC: 0992697520001

Razón social:

BEAUPORT S.A.

SubTipo tramite:

CERTIFICACIONES HISTORIA SOCIETARIA

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORES 2014

Revise el estado de su tramite por INTERNET Digitando No de trámite, año y verificador =	46