FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Kennedy Point

MOORE STEPHENS

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar, Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de los Accionistas de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 23 de junio del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Kennedy Point, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados 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 explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros 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 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 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 por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora, 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 estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Al Representante Legal de:
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 23 de junio del 2014

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Kennedy Point al 31 de diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos los siguientes asuntos:

5. En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objeto es la administración de los recursos resultantes de la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimiento a la Superintendencia de Compañías, deben ser incorporados a los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso.

6. Las cifras correspondientes del año 2012 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2013 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del 2013.

Moore Stephens

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760

Vladimir Niama

Vladimir Niama A.
Socio
No. de Registro: 44619

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2013
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	46.537
Cuentas por cobrar	7	1.166.028
Total activos corrientes		1.212.565
Activos no corrientes		
Inventario en construcción	8	2.377.896
Total del activo		3.590.461
Pasivo y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	9	14.058
Pasivos no corrientes		
Anticipo de clientes	10	577.569
Total pasivos		591.627
Patrimonio		
Aportes patrimonial		3.098.964
Pérdida del ejercicio		(100.130)
Total del pasivo y patrimonio		3.590.461

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2013
Gastos		
Gastos Financieros		
Gastos Bancarios		(69)
Comisiones en ventas		(49.857)
		(49.926)
Gastos Generales		
Materiales y suministros		(1.159)
Publicidad		(38.430)
Fiscales		(9.315)
Otros gastos		(1.300)
		(50.204)
Pérdida neta y resultado integral del año		(100.130)

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Eq. Karina Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2013	3.098.964	-	3.098.964
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(100.130)	(100.130)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	3.098.964	(100.130)	2.998.834

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta y resultado integral del año		(100.130)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(1.022.609)
Construcción en curso		(801.779)
Cuentas por pagar		529.580
Efectivo utilizado en las actividades de operación		(1.394.938)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.394.938)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1.441.475
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	46.537

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Kennedy Point fue constituido mediante escritura pública el 8 de agosto del 2012 por la Compañía Melabal S.A. y el Ing Elías Achi Salguero en calidad de Constituyentes y administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.. La Compañía Melabal S.A. transfiere y aporta al fideicomiso la propiedad del bien inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario Kennedy Point, de igual manera aportará recursos financieros o dineros en efectivo durante el desarrollo del proyecto en base al flujograma valorado de la obra. El Ing. Elías Achi Salguero aportará recursos financieros o dineros en efectivo.

El Fideicomiso tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario Kennedy Point en el cantón Guayaquil. El costo de construcción es de US$27,743,112, según el presupuesto proyectado.

1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

La compañía Melabal S.A. adquirió el dominio y propiedad del solar mediante escritura pública de compraventa que otorgó a su favor Adamos S.A., conforme consta en la escritura pública celebrada el 16 de abril del 2009 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 2 de junio del 2009.

Todos los pagos por concepto de los honorarios de la Fiduciaria, los impuestos que generen los bienes de propiedad del patrimonio autónomo, los impuestos y gastos que tenga que incurrir la Fiduciaria por la constitución, administración, auditoria externa, defensa judicial o arbitral de los bienes del Fideicomiso Mercantil, de su validez y/o defensa judicial de la fiduciaria, por el cumplimento del objeto de este contrato y su liquidación y terminación, gastos de desplazamiento, movilización y estadía que se requiera, etc. Serán cargo del patrimonio autónomo, y en caso de tener los recursos disponibles serán cargo de los Beneficiarios a prorrata su participación.

Los lotes de terreno aportados al Fideicomiso se encontrarán en Comodato precario a favor del Constructor el Sr. Xavier Enrique Intriago Roca para que este lo custodie a partir de su contratación, a efectos de que a partir del punto de inicio del Proyecto Inmobiliario pueda realizar la construcción del Proyecto.

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 7 de marzo del 2013, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

El avance de obra del proyecto, el cual es del 8%.

1.3. Instrucciones Fiduciaria

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente fideicomiso:

- Llevar la contabilidad el fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales o reglamentarias aplicables para el efecto.

- Abrir una cuenta corriente o de ahorros en el Banco del Pichincha según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso, sin perjuicio de las instrucciones que al respecto podrá recibir con posterioridad de parte de los Beneficiarios.

- Contrate con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Director del Proyecto, al Constructor; y, los demás servicios profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

- Reciba los recursos por parte de los Promitentes Reservantes y/o Compradores en virtud de las reservas, las promesas de compraventa y compraventas de las unidades Inmobiliarias Constituyentes Adherentes o promitentes compradores en virtud de las reservas, contratos de adhesión, las promesas de compraventa y las compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario.

- Suscriba cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de u tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario.

- Administre y disponga de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe, con cargo a ellos, los siguientes desembolsos y bajo al siguiente orden de prelación:

  - El pago delos atributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil

  - El pago de los Honorarios de la Fiduciaria conforme a lo establecido en el presente contrato.

  - El pago de los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.

  - El pago de un seguro que cubra todo riesgo tanto a la construcción en si del Proyecto Inmobiliario, y un seguro de accidentes personales para los empleados o personas

que laboren en la misma en caso que el Constructor no haya pagado este seguro; este seguro podrá ser contratado únicamente para las personas que no sean trabajadores bajo relación de dependencia del Constructor afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

- El pago de los honorarios de una compañía de auditoria externa, en caso de que por ley o norma reglamentaria, el patrimonio autónomo llegue a requerirla, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario.

- El pago al acreedor de los intereses y amortización del capital en caso de los Constituyentes, Beneficiarios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito con una instituciones financiera o un tercero siempre que dichos recursos hayan sido transferido al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

- El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización del Proyecto Inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se haya celebrado para el efecto.

- El pago de los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas que presten sus servicios para el Proyecto Inmobiliario, previa aprobación del Director del Proyecto y del Fiscalizador según sea el caso siempre que estén destinados a la ejecución, construcción y urbanización del Proyecto Inmobiliario.

- El dinero transferido al patrimonio autónomo y que corresponda al entregado por los Promitentes Compradores así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras la Junta del Fideicomiso no haya certificado el cumplimiento del Punto de Inicio del Proyecto Inmobiliario y que haya sido aprobado por el Fiscalizador.

- Suscribir por instrucciones de la junta del Fideicomiso contratos para la constitución de hipotecas o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

- Conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá aportar o vender los documentos de crédito o cartera que se generen en virtud de la concesión de créditos comerciales que hayan cedido a favor de los Promitentes Compradores, a favor de fideicomisos mercantiles que tenga por finalidad desarrollar procesos de titularización o de la administración de cartera o de entidades financieras u otras.

- Entregar o restituir a los beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.

- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013 y 2012 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Kennedy Point han sido preparado de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, de las cuales la Administradora no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Mejora. Reemplaza a NIC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Enmienda. Clarifica las disposiciones transitorias, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Sustituye a la NIC 31 y SIC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del valor o consolidación proporcional.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultaneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medinas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios"; elimina la fecha efectiva obligatoria (1 de enero del 2015).	Sin fecha efectiva obligatoria

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2013, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2014; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2013. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIC 1 - Presentación de los estados financieros", donde clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa; ii) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos", donde se mejora el reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos; iii) "NIC 32 - Instrumentos financieros: Presentación", donde se mejora el reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio; y, iv) "NIC 34 - Información financiera intermedia", donde se mejora las Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios"; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de enero del 2013 y las que estarán a partir del 1 de julio del 2014, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados

financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Fideicomiso mantuvo un activo financiero en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por otras cuentas por cobrar. 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.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los documentos por pagar, cuentas por pagar y anticipos de clientes. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento –

(Véase página siguiente)

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta "Cuentas por cobrar" representada por anticipos de avances de obra; y, "Otras cuentas por cobrar", representadas principalmente por activo de impuesto corriente de las retenciones en la fuente,, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

(ii) Anticipos de clientes: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de

las mismas. 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. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 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 Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración del Fideicomiso estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventario en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte del terreno efectuado por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.9 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

<u>Riesgo de precio y concentración</u>:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar (anticipos entregados a proveedor) y el efectivo en bancos.

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

	Calificación (1)
Entidad financiera	2013
Banco Pichincha C.A.	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por las Agencias Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings.

Otras cuentas por cobrar – anticipos a proveedor

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor puesto que una vez se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades de vivienda, el Constituyente otorga un crédito hipotecario al comprador con el cual se cancela la obligación con el Fideicomiso, de esta forma el riesgo crediticio es administrado directamente por el Constituyente.

En la actualidad se han suscrito promesas de compra venta con Prominentes Compradores, los cuales han cumplido los plazos para cancelar los anticipos necesarios que perfeccionar la venta al término del proyecto inmobiliario.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas 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 de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

(Véase página siguiente)

	2013
Activos financieros medidos al costo	
Bancos (Nota 6)	46.537
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por cobrar (Nota 7)	1.166.028
Total activos financieros	1.212.565
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por pagar (Nota 8)	591.627
Total pasivos financieros	591.627

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2013, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2013
Banco del Pichincha C.A.	46.537

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

(Véase página siguiente)

	2013
Anticipos de avance de obra (1)	1.165.561
Retenciones	467
	1.166.028

(1) Corresponde a valores entregados en su totalidad al Sr. Xavier Enrique Intriago Roca por avances de obras del proyecto inmobiliario.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Composición:

	2013
Terreno (1)	1.498.964
Costos Directos	
Contrucción de pilotes (2)	293.361
Movimiento de tierra	5.635
Cimentación	47.320
Contrucción de estructuras (3)	172.428
Albañilería	7.467
Instalaciones electricas y teléfonica	13.393
Limpieza, desalojos y varios	1.779
Costos Indirectos	
Honorarios (4)	182.786
Impuestos, tasas y legal	24.657
Costos financieros	(23.361)
Impuesto al Valor Agregado (5)	143.201
Otros costos	10.266
	2.377.896

(1) Corresponde al lote de terreno ubicado del proyecto inmobiliario denominado Kennedy Point en el Km 1.5 de la Av Juan Tanca Marengo Manzana 17 Sola N° 43 de la parroquia Tarqui de la Provincia del Guayas, con un área de 3.724,91 m2 aproximadamente, el cual fue cedido por "Melabal S.A.".

(2) Incluyen principalmente US$248.050 a la Compañía Pilotes Frankin Ecuatoriana S.A., por concepto de construcción de pilotes del proyecto inmobiliario denominado Fideicomiso Mercantil Kennedy Point.

(3) Corresponde a los valores cancelados por la construcción de las estructuras a cargo del Sr. Xavier Enrique Intriago Roca Constructor del Proyecto Inmobiliario.

(4) Incluyen principalmente US$62.846 por honorarios de Fiscalización a cargo de la Corporación Técnica de Equipos y Construcciones, US$15.500 por honorarios de la Administración del Fideicomiso, US$ 68.400 por honorario de la Gerencia del Proyecto a cargo del Estudio Jurídico Pazmiño & Cia.

(5) Corresponde al IVA pagado de los todos los costos que se realizan para la construcción del Proyecto Inmobiliario

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2013
Proveedores (1)	13.150
Retenciones	908
	14.058

(1) Corresponde a los trabajos realizados como avance de albañilería e instalaciones eléctricas correspondientes a los pilares y losa de los pisos 2, 3, 4 y 5; del Bloque C de acuerdo al contrato firmado con fecha 15 de marzo del 2013.

10. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	2013
Promitentes compradores (1)	577.569

(1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

11. SITUACIÓN FISCAL

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente

impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Cambios en la legislación -

Reconocimiento de activos transferidos a un Fideicomiso Mercantil: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-002-2013, mediante el cual se establece que en la contabilidad de un Fideicomiso Mercantil, cuando por aplicación de las NIIF, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, este registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiéndole al Constituyente del Fideicomiso Mercantil, conversar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros.

Definición de derechos fiduciarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, mediante el cual se reemplaza la definición de derechos fiduciarios como "El conjunto de derechos que se derivan de la calidad de Beneficiario de un Fideicomiso Mercantil, los cuales representan el patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la Fiduciaria les transfiera a título oneroso o gratuito, los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo".

Sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, estableció para las Fiduciarias, los procedimientos que deben adoptar e implementar en sus sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios, los cuales contribuirán para una adecuada administración de riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las Fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, se estable adicionalmente las siguientes disposiciones:

(Véase página siguiente)

- Las circunstancias en donde la Fiduciaria debe abstenerse en relación a la administración de los Fideicomisos inmobiliarios;

- Establece que en el contrato de constitución del Fideicomiso mercantil, debe constar la declaración expresa de la Fiduciaria que es de su exclusiva responsabilidad el verificar y vigilar el cumplimiento de los Sistemas de Control Interno, previo a que los recursos recibidos para la realización de un proyecto inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo;

- Reemplaza la definición de un Fideicomiso Inmobiliario;

- Reemplaza el alcance, de quienes deben inscribirse en el Registro del Mercado de Valores, en el cual ahora consta los negocios inmobiliarios; y,

- La disposición transitoria, sobre los plazos para adecuar los actuales requerimientos de la presente resolución, en los procedimientos de las Fiduciarias (90 días), y los que se encuentren en trámite de inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SC.DSC.G.13.2013 publicada en el Registro Oficial 146 del 18 de diciembre del 2013, detalla el reglamento de funcionamiento para Inmobiliarias que realizan actividades de promoción, construcción, comercialización u otras relacionadas; y que reciben dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de viviendas y edificaciones, donde establece que las empresas deben:

- Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso que sea dueño del terreno.

- Contar con el presupuesto para cada proyecto: fuentes, costos y gastos.

- El presupuesto también contemplará el tiempo estimado de ejecución del proyecto, precio de venta de cada unidad habitacional, rentabilidad, estudio de factibilidad técnica, financiera y económica.

- Construir los proyectos autorizados en los plazos establecidos.

- Suscribir a través de su representante las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores.

- En las promesas de compraventa constará la ubicación y característica de inmueble, precio pactado, condiciones de pago, plazo de entrega con certificado de habitabilidad y plazo para la firma de escritura de compraventa definitiva.

- Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definida.

Adicionalmente, Inmobiliarias que para el desarrollo de proyectos requieran recursos provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias deberán constituir un encargo fiduciario, manejado por una Administradora de fondos y fideicomisos. Ese dinero se entregará a su constituyente o fideicomitente solo cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto respectivo, caso contrario se procederá a restituir el dinero.

La Administración del Fideicomiso considera que no se encuentran alcanzados por esta Resolución por cuanto el Fideicomiso se encuentra en una fase de venta de bienes y considera que esta resolución afecta a nuevos negocios inmobiliarios que se constituyan en el país.

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2013, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes de los constituyentes Medabal S.A US$1.498.964 y el Ing. Elías Achi Salguero US$1.600.000.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.