

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

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

NIF - Normas Internacionales de Información Financiera (NIF)

Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil Austria

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804

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

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 29 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Austria, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre del 2015, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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, 29 de abril del 2016

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 Austria, al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre del 2015, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que 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, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.



Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

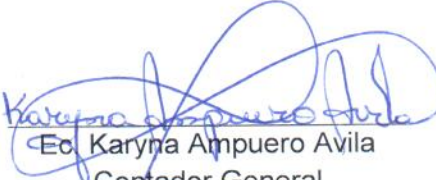
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015
<u>Activo</u>		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	208.333
Cuentas por cobrar	7	101.050
Total activos corrientes		<u>309.383</u>
Activos no corrientes		
Inventarios en construcción	8	15.685.928
Propiedad y equipo		17.760
Total del activo		<u>16.013.071</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	9	959.298
Pasivos no corrientes		
Anticipo de clientes	10	3.151.186
Total pasivos		<u>4.110.484</u>
Patrimonio	12	11.902.587
Total del pasivo y patrimonio		<u>16.013.071</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Eo. Karyna Ampuero Avila
Contador General


FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL
1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015
Gastos		
Gastos de ventas	13	(105.265)
Gastos administrativos	13	(38.125)
Gastos financieros	13	<u>(81)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(143.471)</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

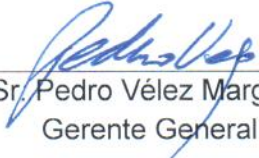
FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Aportes inicial de Constituyentes	10.071.347	-	10.071.347
Aportes adicional de Constituyente	1.974.711	-	1.974.711
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(143.471)	(143.471)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>12.046.058</u>	<u>(143.471)</u>	<u>11.902.587</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

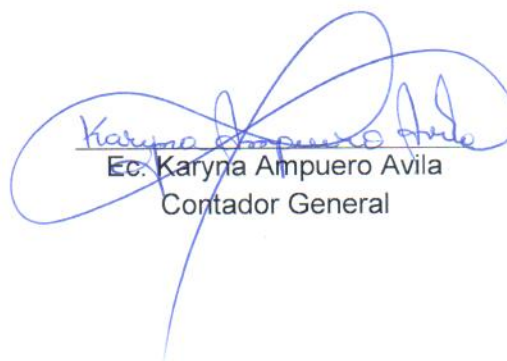
FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		(143.471)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación		61
		<u>(143.410)</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(101.050)
Inventarios		(15.685.928)
Cuentas por pagar		959.298
Anticipo de clientes		3.151.186
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(11.819.904)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos		<u>(17.821)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		<u>(17.821)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte inicial de constituyentes		<u>12.046.058</u>
Efectivo provisto las actividades de financiamiento		<u>12.046.058</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		208.333
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	6	<u>208.333</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Austria fue constituido mediante escritura pública el 1 de abril del 2015 por la Compañía Vantón S.A. como Constituyente Promotor y la Compañía Lighthouse S.A., administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Los constituyentes transfieren a título del fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo el derecho de dominio de los siguientes bienes: el Constituyente Promotor aporta inicialmente al patrimonio autónomo que se constituya por éste acto, la cantidad de US\$5.000, los cuales se depositarán en la cuenta del Fideicomiso una vez que ésta se encuentre abierta, reservándose el derecho de realizar aportes adicionales en numerarios los cuales servirán para el desarrollo, implementación y construcción del Proyecto Inmobiliario. Los aportes de recursos dinerarios realizados por el Constituyente Promotor, serán destinados a los gastos que demanden los estudios, planos y diseños arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos y demás documentos requeridos para obtener los permisos municipales correspondientes. Así como para el desarrollo y construcción del proyecto y para cubrir los costos que demanden la celebración de los contratos con los contratistas del Fideicomiso, El Constituyente Aportante, transfiere a título de Fideicomiso Mercantil los siguientes bienes inmuebles que de describen a continuación:

- SOLAR UNO.- de la manzana sesenta, ubicado en la calle catorce NE (14NE), parroquia tarqui, ciudad de Guayaquil con 1546,57 mts², identificado con el código catastral municipal (64-0060-001-0001-0-0) y matrícula inmobiliaria (441317), que tiene los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte: Calle 14 NE.- Solar UNO(DOS) con veintisiete metros trece centímetros, por el Sur.- Solares UNO(DOS – SEIS) con veintisiete metros, trece centímetros, por el Este: Solar UNO(DOS) con setenta y dos metros treinta centímetros, por Oeste: Solar SESENTA Y SEIS –Mz 15 con setenta y dos metros, cincuenta y cuatro centímetros.
- SOLAR UNO - DOS de la manzana sesenta, ubicado en la calle 14NE, Parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil con (1919,10 mts²), identificado con el código municipal (64-0060-001-0002-0-0) y matrícula inmobiliaria (441316), que tiene los siguientes linderos y dimensiones : Por el Norte: Calle 14NE, Solar UNO (UNO-TRES) con treinta y cuatro metros, cero tres centímetros; por el Sur: Solares UNO(UNO-CINCO-TRES) con treinta y nueve metros, veinticinco centímetros; por el Este: Solar UNO(TRES) con setenta y dos metros, veinte centímetros; por el Oeste: Solar UNO(UNO) con setenta y dos metros, treinta y cinco centímetros.
- SOLAR UNO - TRES de la manzana 60, ubicado en la calle 14NE, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil con (1580.53 mts²), identificado con el Código catastral municipal (64-0060-001-0003-0-0) y matrícula inmobiliaria (441323), con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Calle 14NE y Solar UNO(DOS) con veintinueve metros, diez centímetros; por el Sur: Solares UNO (DOS-CUATRO-CINCO) con veintiocho metros noventa y seis centímetros; por el Este: solar ocho con

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

setenta y dos metros; y por el Oeste: Solar UNO (DOS) con setenta y dos metros, veinte centímetros.

- SOLAR UNO - CUATRO de la manzana sesenta, ubicado en la calle 13E NE, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil, con una superficie o área de 1509,48 mts², identificado con el código catastral municipal (64-0060-001-0004-0-0) y matrícula inmobiliaria número (441318) con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Solares UNO(TRES-CINCO) con veintiséis metros sesenta y cinco centímetros, por el Sur: calle 13E NE y solar UNO(CINCO) con veintiséis metros cincuenta centímetros; por el Este: Solares dos-ocho con setenta y tres metros diez centímetros; y por el Oeste: Solar UNO(CINCO) con setenta y tres metros doce centímetros.
- SOLAR UNO - CINCO de la manzana 60 ubicado en la Calle 13E NE parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil con un área o superficie de (2081.09 mts²), identificado con el código catastral municipal (64-0060-001-0005-0-0) y matrícula inmobiliaria número 441315, con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Solares 1(2-3-4-6) con treinta y tres metros, cincuenta y cinco centímetros; por el Sur: Calle 13E NE y solar 1(4), 1(6) con treinta y tres metros, cincuenta y cuatro centímetros, por el Este: Solar 1(4) con setenta y tres metros, doce centímetros y por el Oeste: Solar 1(6) con setenta y tres metros catorce centímetros.
- SOLAR UNO - SEIS de la manzana 60, ubicado en la calle 13E NE parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil con 1505,12 mts², identificado con el código catastral (64-0060-001-0006-0-0) y matrícula inmobiliaria (441324), con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Solares uno(uno-cinco) con veintiséis metros cincuenta centímetros; por el Sur: Calle 13E NE y Solar 1(5) con veintiséis metros cincuenta centímetros; por el Este; Solar 1(5) con setenta y tres metros, catorce centímetros y por el Oeste: Sector sesenta y seis manzana quince con setenta y tres metros, dieciséis centímetros.

El presente Fideicomiso Mercantil 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.

El costo de construcción es de US\$23.242.438 millones, según el presupuesto proyectado.

1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

Los seis lotes de terrenos antes descritos fueron adquiridos por la Compañía Lighthouse S.A. en Liquidación, mediante restitución efectuada a su favor por parte del Fideicomiso Lighthouse, representado por su Fiduciaria, AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A., de conformidad con la escritura pública autorizada por la Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, Abogada Tatiana García Plaza el día 16 de Marzo del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón de Guayaquil el día 25 de Marzo del 2015.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

El aporte de los recursos dinerarios que provienen de las Promesas de Compraventa celebradas entre el fideicomiso y los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias correspondientes al proyecto inmobiliario. Sin embargo de lo expuesto las partes dejan constancia de las siguientes estipulaciones relativas al aporte efectuado. Adicionalmente el Constituyente Promotor se compromete irrevocablemente a aportar al fideicomiso, a prorrata de sus derechos fiduciarios, el monto de recursos que sean necesarios para cubrir los gastos pre operativos previos a la certificación del Punto de Equilibrio así como para la terminación del proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Los constituyentes se obligan al saneamiento de Ley de los bienes transferidos por cada uno de los, y responderán frente a la fiduciaria y/o terceros por la titularidad del dominio y posesión de los mismos, por lo cual, deberán indemnizar los perjuicios que se llegaren a causar a la fiduciaria, fideicomiso y/o a terceros.

La transferencia de título de fiducia mercantil, no es onerosa, ni gratuita, ya que la misma no determina un provecho económico ni para los constituyentes, ni para la fiduciaria, ni para el fideicomiso, y se da como medio necesario para que la fiduciaria pueda cumplir con el objeto del presente contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fiducia mercantil, está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas. Por lo explicado precedente, en la transferencia a título fiduciario no existe precio a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución a donación alguna por parte de los constituyentes y en tal virtud se halla exenta del pago de tributos conforme lo señala la Ley.

La fiduciaria acepta la transferencia de los referidos bienes, como aporte de los constituyentes al fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable declara que en virtud de la naturaleza de su gestión sus obligaciones se hallan limitadas exclusivamente al cumplimiento de las instrucciones impartidas en este contrato, que las partes declaran conocer a cabalidad por lo que de ninguna manera garantiza los resultados esperados del mismo. La transferencia de los referidos bienes, no implica la cesión a la fiduciaria de ninguna de las obligaciones tributarias, civiles, laborales o de cualquier otra índole propia de su giro de negocios.

El avance de obra del proyecto al 31 de diciembre del 2015 es del 8,36%.

1.3. Instrucciones Fiduciaria

Para el cumplimiento del objeto antes referido, los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria lo siguiente:

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuentas de ahorro y/o corriente en el Banco Pichincha, según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 la Junta del Fideicomiso.

- Contrate con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto - Comercializador, al Constructor y a los de más contratistas, prestadores de servicios profesionales que se requieran para la ejecución de servicios en este contrato y lo que instruya la Junta de Fideicomiso. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad de Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- Recibirá los recursos por parte de los Promitentes Compradores en virtud de la promesa de compraventa y compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Compradores podrán ser invertido en certificados de depósito a plazo en instituciones financiera ecuatorianas con una calificación igual o mayor a AA+ o en títulos valores que se coticen en el mercado de valores o en fondos de inversión administrados según lo instruya la Junta de Fideicomiso.
- Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.
- 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 el siguiente orden de prelación:
 - El pago de los 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 su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El pago de los honorarios de una compañía de auditoria externa, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario.
- El pago al acreedor de los intereses y otros costos y amortización del capitán en caso de que el Constituyente Promotor, Beneficios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera, la Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización del Proyecto Inmobiliario, los mismos que se realizaran de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- El pago de los honorarios y comisiones de las personas, naturales o jurídicas, que presten sus servicios, de ahora en adelante, para el proyecto Inmobiliario, previa aprobación del Gerente del Proyecto Inmobiliario, previa aprobación del Gerente del Proyecto Inmobiliario. Estos pagos, serán solicitados por el Gerente del Proyecto, los días 15, una vez que La Fiduciaria, informe de los saldos en cuenta, a través de requerimientos, cuyos cheques deberán estar listos en un plazo no mayor a dos semanas, prorrogables por un plazo similar por causas justificadas.
- El pago de los demás pasivos generados por el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, en manos del presente Fideicomiso, previa aprobación de la gerencia del proyecto, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del Proyecto Inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constara un detalle de los cheques, girados transferencias ejecutadas etc. Queda expresamente establecido que los pasivos, compromisos, deudas, contratos responsabilidades y obligaciones contraídas por el anterior promotor del Proyecto no serán asumidas por el presente Fideicomiso ni por sus constituyentes o beneficiarios, en virtud de lo indicado en el numeral Cinco de la cláusula tercera de este instrumento. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo 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 Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, y que éste haya sido validado por el fiscalizador.
- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de las unidades inmobiliarias a alícuotas constituidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos.
- Entregar o restituir a los beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y en el presente contrato.
- En general realizar todos los actos contratos de administración o de disposición que fueren 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. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2015, 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 del 2015 están 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 han sido preparados 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 la Administración 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 la Administración.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del 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 que no han entrado en vigencia y que la Compañía no 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:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
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".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2015, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016; 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.

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 2015, el Fideicomiso únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta 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.

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 2015, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 periodo 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 Inventarios en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado a valor razonable, en base a un avalúo practicado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

El terreno incluye el compromiso de pago adquirido con los promitentes compradores que mantenía el proyecto antes de formar parte de este fideicomiso. Ver lo indicado en la Nota 8.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precio y concentración:

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 los instrumentos de inversión del Fideicomiso y el efectivo en bancos.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u> <u>2015</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-

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

(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 2015, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	<u>2015</u>
Activos financieros medidos al costo	
Bancos (Nota 6)	208.333
Total activos financieros	<u>208.333</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por pagar (Nota 9)	954.988
Total pasivos financieros	<u>954.988</u>

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 201, 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:

	2015
Banco Pichincha C.A.	<u>208.333</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2015</u>
Fondo rotativo (1)	100.000
Fondo caja chica	250
Anticipos a proveedores	800
	<u>101.050</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a cheques entregados por anticipos a Etinar S.A., de acuerdo al contrato de construcción y aprobado mediante Junta del Fideicomiso.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2015</u>
Terreno (1)	10.066.347
Costo adicional adquisición del terreno (2)	3.875.158
<u>Costos Directos</u>	
Movimiento de tierra (3)	203.306
Estructuras (4)	1.015.700
Acabados	2.136
Instalaciones sanitarias	13.625
<u>Costos Indirectos</u>	
Honorarios	139.878
Gastos legales, fideicomiso, varios	20.408
Instalaciones provisionales	31.588
Gastos generales	197.170
Depreciación equipos de computación	3.309
Depreciación muebles y enseres	273
Estudios y diseños	66.050
Gastos administrativos Etinar	14.666
IVA pagado	36.314
	<u>15.685.928</u>

- (1) Corresponde a 6 lotes de terreno del proyecto inmobiliario denominado Ágora XXI, ubicado en la ciudad de Guayaquil de la Parroquia Tarqui.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a costos adicionales generados en el momento de la aportación del terreno. Este valor adicional corresponde a 71 contratos de promesas de compraventa sobre los cuales el Fideicomiso ha asumido el compromiso de devolver los recursos o cumplir con la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta en favor de dichos clientes, quienes firmaron estos compromisos con la anterior promotora.
- (3) Corresponde a reembolsos de los costos que la Compañía Etinar S.A. realiza al Fideicomiso por concepto de alquiler de maquinarias para el movimiento de tierra.
- (4) Corresponde principalmente a los costos por US\$586.506, por concepto de pilotaje, US\$400.440 por concepto cimentación de muros e interior del proyecto inmobiliario denominado Ágora XXI.

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2015</u>
Proveedores (1)	954.988
Impuestos y retenciones	<u>4.310</u>
	<u>959.298</u>

- (1) Corresponde principalmente US\$ 853.638 a Etinar S.A. por facturas pendientes de pagos por concepto de reembolsos por costos generados en el proyecto inmobiliario.

10. ANTICIPO DE PROMITENTES COMPRADORES

Composición:

	<u>2015</u>
Anticipo de clientes (1)	<u>3.151.186</u>

- (1) Corresponde principalmente a US\$1.096.949 recibidos por la reserva de los prominentes compradores proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa; y, US\$1.860.400 recibidos de clientes por la reserva de bienes inmuebles del proyecto inmobiliario que aún no mantienen contratos firmados de promesa de compraventa.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. SITUACIÓN FISCAL

A la fecha de emisión de los estados financieros, del fideicomiso no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2010 al 2015 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

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.

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica., donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.

- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2015, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes: i) aporte del terreno efectuado por Lighthouse S.A US\$10.066.347, ii) aportes en efectivo efectuados por la Compañía Vantón S.A. por US\$1.979.711, y iii) y el neto de resultados acumulados por US\$(143,471).

13. GASTOS DE VENTAS, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

Composición:

2015

	Gastos de <u>ventas</u>	Gastos <u>administrativos</u>	Gastos de <u>financieros</u>	<u>Total</u>
Promoción y publicidad	103.923	-	-	103.923
Otros gastos de ventas	1.342	-	-	1.342
Honorarios	-	1.289	-	1.289
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	-	3	-	3
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	-	10.618	-	10.618
IVA pagado	-	7.986	-	7.986
Gastos municipales	-	571	-	571
Depreciación	-	61	-	61
Suministros y materiales	-	1.041	-	1.041
Otros gastos	-	12.686	-	12.686
Gastos no deducibles	-	3.870	-	3.870
Gastos bancarios	-	-	81	81
	<u>105.265</u>	<u>38.125</u>	<u>81</u>	<u>143.471</u>

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.