

**FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION, Administrado de
Fondos y Fideicomisos S.A.)**

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016**

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes





Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y Titulares Fiduciarios del
Fideicomiso Mercantil Medical Center (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Medical Center (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y sus correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 4 de febrero de 2016 (fecha de su constitución) y el 31 de diciembre del 2016, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Medical Center (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 4 de febrero de 2016 (fecha de su constitución) y el 31 de diciembre del 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos 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.



Principales asuntos de auditoría

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración del Fideicomiso es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

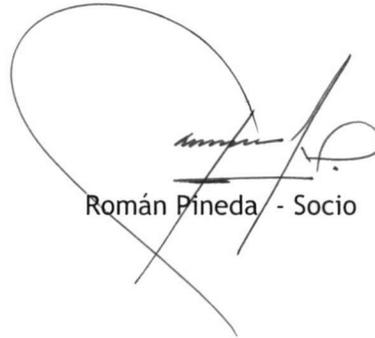


Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en las Resoluciones No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

BDO CUADRO.

Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

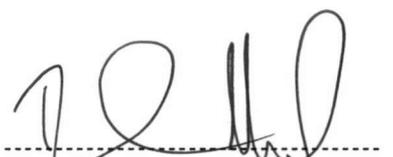


Román Pineda - Socio



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016
Activos:		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	320,421
Documentos y cuentas por cobrar		2,081
Total activos corrientes		322,502
Activos no corrientes		
Inventario en construcción	8	1,907,767
Total activos		2,230,269



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General

Ver principales políticas contables y
notas a los estados financieros

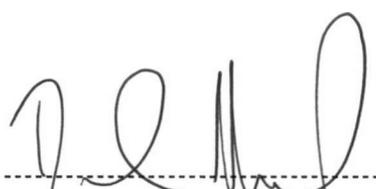
9116



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

Diciembre
31, 2016

	Notas	
Pasivos:		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	9	351,516
Pasivos por impuestos corrientes		3,332
Total pasivos corrientes		354,848
Pasivos no corrientes		
Anticipo de clientes	10	303,394
Total pasivos		658,242
Patrimonio		
Aportes patrimoniales	12	1,699,487
Resultados acumulados		(127,460)
Total patrimonio neto		1,572,027
Total pasivos y patrimonio neto		2,230,269



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General

Ver principales políticas contables y
notas a los estados financieros



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Por el período comprendido entre el 4 de febrero
 (fecha de constitución) y Diciembre 31,

	Notas	2016
Ingresos de actividades ordinarias		6,679
Gastos de venta	14	(87,511)
Gastos de administración	15	(46,488)
Gastos financieros		(140)
		(134,139)
Pérdida y resultado integral total del año		(127,460)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



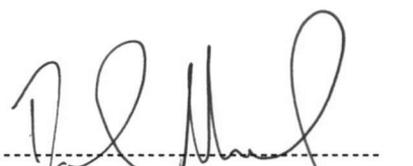
 Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General

Ver principales políticas contables y
 notas a los estados financieros



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en U.S. dólares)

	Aportes patrimoniales	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldo al 1 de enero de 2016	-	-	-
Aportes de los constituyentes	1,699,487	-	1,699,487
Pérdida y resultado integral total del año	-	(127,460)	(127,460)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,699,487	(127,460)	1,572,027



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karina Ampuero Avila
 Contadora General

Ver principales políticas contables y
notas a los estados financieros

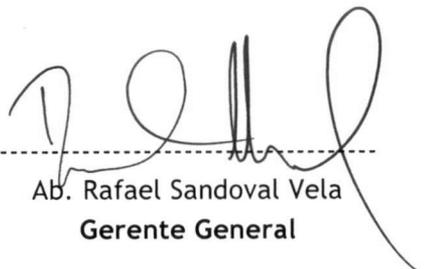


FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

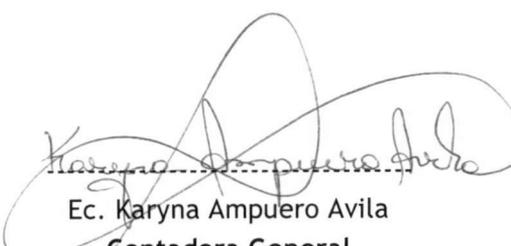
Por el período comprendido entre el 4 de febrero
 (fecha de constitución) y Diciembre 31,

2016

Flujos de efectivo por actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	310,073
Efectivo pagado a proveedores	(284,652)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	25,421
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Efectivo neto recibido por aportes de constituyentes	295,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	295,000
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	320,421
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	320,421



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General

Ver principales políticas contables y
 notas a los estados financieros

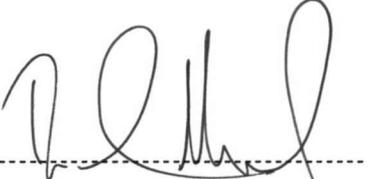


FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresada en U.S. dólares)

Por el período comprendido entre el 4 de febrero
(fecha de constitución) y Diciembre 31,

2016

Pérdida y resultado integral total del año	(127,460)
Cambios en activos y pasivos operativos:	
(Aumento) en documentos y cuentas por cobrar	(2,081)
(Aumento) en inventario en construcción	(503,280)
Aumento en cuentas por pagar	354,848
Aumento en anticipos de clientes	303,394
	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	25,421
	<hr/>



Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver principales políticas contables y
notas a los estados financieros



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil Medical Center
- **RUC de la entidad.**
0992958189001
- **Domicilio de la entidad.**
Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif. Corp.4 Piso 2 Of.201.
- **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

El Fideicomiso Mercantil Medical Center (en adelante el “Fideicomiso”) fue constituido por Fideicomiso Mercantil Xima (constituyente aportante) y la compañía Terrarium S.A., (constituyente) mediante escritura pública celebrada el 04 de febrero de 2016, en esa misma fecha, el constituyente aportante, cedió y transfirió la totalidad de sus derechos fiduciarios a Terrarium S.A. El Fideicomiso es administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Mediante Resolución No. 2016.G.13.001844 el Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil, mediante resolución No. SCV.INMV.DNAR.15.002073 el 25 de abril de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, el Proyecto no ha iniciado su etapa constructiva, el presupuesto inicial de obra es de US\$9,798,564 y se estima que se concluya hasta enero de 2018.

- **Objetivo del fideicomiso.**

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 el contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del objeto.

- **Constituyente y/o Beneficiario.**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
Terrarium S.A.	100.00%	1,699,487



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- **Patrimonio autónomo.**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por los demás bienes, pasivo, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

El Constituyente Uno, Fideicomiso Mercantil Xima, transfiere un terreno a título del Fideicomiso Mercantil, el bien inmueble está compuesto de un solar y edificación (solares 41 y 42 fusionados) de la manzana veintiuno, ubicado en la ciudadela Kennedy parroquia Tarqui del Cantón Guayaquil. Este inmueble está valorado en US\$1,404,487, de acuerdo al avalúo realizado por la compañía Compaval S.A., en diciembre del 2015.

El Constituyente Dos, Terrarium S.A., aporta al patrimonio autónomo con US\$295,000. Estos aportes se dieron paulatinamente de la siguiente manera: febrero por US\$5,000; abril por US\$30,000; junio por US\$230,000; y Septiembre por US\$30,000.

- **Instrucciones a la Fiduciaria.**

- a. Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- b. Abrir cuentas de ahorro y/o corrientes en el Banco que será designado por el Constituyente dos, 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 la Junta del Fideicomiso.
- c. Contratar con cargo a los recursos disponibles en el Patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto, al Constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios y profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario conforme a lo dispuesto en el contrato y los que instruya la Junta de Fideicomiso. La elaboración de contratos requeridos para el efecto será responsabilidad del Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- d. Recibir los recursos por parte de los Promitentes Compradores y/o adquirentes en virtud de la promesa de compraventa y compraventas o cualquier otro título traslativo de dominio 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



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores y/o adquirentes, 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 invertidos en certificados de depósitos a plazo en Instituciones financieras 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.

- e. Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por si mismo o 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 el 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, etc., 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 del Proyecto.
- f. Administre y disponga los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ello los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
 - 1. El pago de los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
 - 2. El pago de los honorarios de la Fiduciaria conforme lo establecido en el contrato.
 - 3. 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 del contrato.
 - 4. 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.
 - 5. El pago del acreedor de los intereses y otros costos y amortización de capital en caso de que el Constituyente dos, Beneficiario y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) haya 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



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

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.

6. 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. La instrucción de pago de los honorarios del Fiscalizador serán aprobados por el Gerente de Proyecto.
 7. 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 de Proyecto y del Fiscalizador, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del Proyecto Inmobiliario. Estos pagos, serán solicitados por el Gerente del Proyecto, de conformidad al contenido del Manuel Operativo del Proyecto Inmobiliario.
 8. 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, desarrollo 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, transferencia ejecutadas etc. 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.
- g. Suscribir por instrucción 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.
 - h. Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de los Promitentes Compradores, de las unidades inmobiliarias o alcuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en el contrato.
 - i. Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en el contrato.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- j. 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 contrato.
 - k. 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 contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.
 - l. Procedimientos para Reformas: Los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito únicamente por el Constituyente dos y por la Fiduciaria.
 - m. Registrar los bienes inmuebles aportados al patrimonio autónomo por el Constituyente Aportante al valor que consta en el avalúo comercial realizado por la compañía COMPAVAL S.A. el cual consta como anexo en la escritura de constitución, el cual asciende a la cantidad de Un Millón Cuatrocientos Cuatro Mil Cuatrocientos Ochenta y Seis 92/100 dólares de los Estados Unidos de América (1,404,486.92).
 - n. La fiduciaria, en representación del Fideicomiso, deberá celebrar los correspondientes contratos de promesa de compraventa por escritura pública con los Promitentes Compradores del Proyecto Inmobiliario, así como cualquier otro acto o contrato relacionado con la misma finalidad.
 - o. Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y suscrita el Acta de Entrega-Recepción Provisional del Proyecto Inmobiliario con el Constructor, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso y de conformidad a la instrucción recibida por parte de la Junta del Fideicomiso, podrá pagar a la Beneficiaria las utilidades generadas dentro del correspondiente ejercicio fiscal e inclusive realizar anticipo de utilidades, siempre se haya cumplido lo antedicho, pagado los impuestos respectivos y cuando existan fondos necesarios para el desarrollo del proyecto inmobiliario, los cuales deberán ser suficiente para atender cualquiera de los pasivos de los demás acreedores del Fideicomiso.
- **Obligaciones de la Fiduciaria.**
 - a. Administrar y disponer de los bienes fideicomitidos en la forma y términos establecidos en el contrato.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- b. Ejercer la representación legal del Fideicomiso Mercantil para el cumplimiento del objeto del contrato y la protección y defensa de los bienes que lo integran.
- c. Remitir a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la información que esta entidad solicite para efectos de control.
- d. Remitir al Constituyente dos y al Gerente de Proyecto, la información que soliciten para efectos de control.
- e. Transferir y entregar al Beneficiario los beneficios y resultados del Fideicomiso Mercantil en los términos establecidos en este instrumento.
- f. Mantener el patrimonio autónomo que se configura por la constitución de este Fideicomiso Mercantil, separado de su propio patrimonio, del patrimonio de los Constituyentes y de los Beneficiario, así como de los demás fideicomisos mercantiles o fondos de inversión que administre; y llevar una contabilidad separada del mismo. La contabilidad se llevará de acuerdo a las normas legales y reglamentarias aplicables.
- g. Rendir cuentas comprobadas de sus actuaciones al Constituyente Dos y Gerente de Proyecto de conformidad a lo establecido en este contrato. De manera adicional a los informes comprobados de rendición de cuentas se remitirán informes de gestión mensualmente respecto a la información correspondiente al Estado Financiero del Fideicomiso.
- h. Contratar a una compañía de auditoría externa para que audite los estados financieros del fideicomiso mercantil, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercados de Valores y la Codificación de Resoluciones expedidas por la Junta de Política Monetaria y Financiera, vigentes, en caso de requerirlo. El Constituyente Dos, previo a la emisión del informe de auditoría, conocerá el borrador de dicho informe para discusión.
- i. Destinar los bienes transferidos al Fideicomiso Mercantil exclusivamente a la realización todos los actos y contratos necesarios para dicho fin.
- j. No constituir ningún tipo de gravamen, garantía o caución sobre los bienes que forman parte del Fideicomiso Mercantil, sin expresa autorización de la Junta Del Fideicomiso.
- k. Cumplir con las instrucciones de la Junta del Fideicomiso. Se deja expresa constancia que no será obligación de la Fiduciaria realizar los trámites legales o administrativos de obtención de permisos municipales o de instituciones privadas o públicas, tales como, autorización para la construcción del Proyecto Inmobiliario, de la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal, o cualquier otro, así como tampoco elaborará los



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

contratos necesarios para la celebración de las promesas de compraventa, ni para la transferencia de dominio de bienes a los Promitentes Compradores, de manera que tanto su instrumentación cuanto los trámites legales necesarios para su perfeccionamiento serán de responsabilidad de la Gerencia de Proyecto.

- l. Entregar de manera puntual la información Bancaria, de los saldos, para ordenar los requerimientos de pagos que se soliciten, una vez aprobados por el fiscalizador, girar los cheques correspondientes en el plazo de cuarenta y ocho horas de dada la instrucción.
 - m. Suscribir los contratos de préstamos bancarios, hipotecas, contrato con los proveedores de servicios, promesas y contratos de compraventa.
 - n. Suscribir las promesas de compraventas y/o compraventas, así como cualquier otro acto o contrato permitido por este fideicomiso e instrumentarlos por escritura pública, las cuales deberán contener enunciados claros y precisos de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento. Tales contratos deberán enunciar que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso. Adicionalmente, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, el Fideicomiso se encuentra facultado a recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen los porcentajes establecidos por las entidades de control. Los valores entregados como reserva se imputaran al precio final que se pacte por la unidad habitacional
 - o. La Fiduciaria deberá recibir directamente los recursos para financiar el desarrollo del proyecto, sin importar la fuente de los mismos.
 - p. La Fiduciaria deberá advertir de manera expresa y en forma destacada en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar los proyectos inmobiliarios, que estos se desarrollaran a través del Fideicomiso administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
 - q. La Fiduciaria deberá asumir la responsabilidad de la publicidad que se efectué con relación al Proyecto Inmobiliario que administra, cuando se realicen con dineros del patrimonio autónomo, para lo cual debe cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento. La publicidad no podrá inducir al público a errores, equívocos o confusiones.
- **Derechos de la Fiduciaria.**
 - a. Exigir a los Constituyentes y Beneficiarios, la entrega de toda la documentación e información necesaria para la celebración y ejecución del contrato.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- b. Recibir el pago puntual de los honorarios acordados según las estipulaciones contenidas en el contrato.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
 (Administrado por ZION Administradora de
 Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
 (Expresadas en U.S. dólares)

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u> NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.*

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición en:



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- A valor razonable con cambios en resultados.- En este grupo contable se registran los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, la entidad los haya medido al valor razonable o justo con cambios en resultados.
- Disponibles para la venta.- En este grupo contable se registran los activos que fueron adquiridos con el propósito de venderse en el corto plazo. Se miden al valor razonable y las actualizaciones se llevan al patrimonio como otros resultados integrales.
- Mantenidas hasta el vencimiento.- En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

4.8. Cuentas por cobrar clientes.

Los documentos y cuentas por cobrar clientes, incluyen principalmente a cuentas por cobrar a terceros no relacionados y otras cuentas por cobrar.

Los documentos por cobrar clientes no relacionados son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

4.9. Inventarios 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 uso. 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.

Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

4.10. Cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.12. Patrimonio del fideicomiso.

Está constituido por efectivo y terreno entregado por los constituyentes donde se construye el proyecto inmobiliario.

4.13. Costos y gastos.

Costos.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas y documentos por pagar	354,849	-
Anticipos de clientes	-	303,394
	<u>354,849</u>	<u>303,394</u>



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016
Total pasivos	658,243
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(320,421)
Total deuda neta	335,840
Total patrimonio neto	1,572,027
Índice de deuda - patrimonio neto	21.36

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
 (Administrado por ZION Administradora de
 Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016
Banco Internacional S.A.	(1)	46,101
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(2)	274,320
		320,421

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a fondos de libre disponibilidad en cuentas corrientes, que no generan intereses.
- (2) Corresponden a dos certificados de depósitos que se mantienen en el Banco Internacional S.A. por US\$251,830 y US\$22,490, a una tasa de interés anual del 4.15% y con vencimientos en febrero del 2017.

7. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016
Terreno	(1)	1,404,487
<u>Costos Directos</u>		
Diseños y estudios técnicos	(2)	162,132
Obras preliminares		6,405
<u>Costos Indirectos</u>		
Honorarios gerencia de proyecto	(3)	234,000
Impuestos, tasas y contribuciones		13,477
Póliza de todo riesgo		15,212
Obras preliminares		15,690
IVA pagado		39,881
Otros costos		16,483
		1,907,767



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- (1) Corresponde a la transferencia de un bien inmueble entregado por el Fideicomiso Mercantil XIMA, ubicado en la ciudadela Kennedy.
 - (2) Incluye principalmente honorarios pagados a Inmobiliaria Xima S.A. por US\$142,816 por estudio de suelo, plan de manejo ambiental y levantamiento topográfico.
 - (3) Corresponde a pagos realizados a Inmobiliaria Xima S.A. por la Gerencia y Administración del Proyecto (Nota 17).

8. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31,
	<u>2016</u>
Proveedores	(1) 311,213
Comisiones	(2) <u>40,304</u>
	<u>351,517</u>

- (1) Incluye principalmente facturas por pagar a Inmobiliaria Xima S. A. por US\$295,460 y Seguros Colonial por US\$15,751, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos en 60 días promedio.
- (2) Corresponde a comisiones por pagar del 3%, por la comercialización de 10 unidades inmobiliarias de acuerdo a lo establecido en el contrato de comercialización (Nota 17).

9. ANTICIPO DE CLIENTES.

Corresponde a los valores recibidos por la reserva de 10 promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto.

10. IMPUESTOS CORRIENTES.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias.

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



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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 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.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- 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 MEDICAL CENTER
 (Administrado por ZION Administradora de
 Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- 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.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre del 2016, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los aportes de terreno efectuado por Fideicomiso Mercantil Xima por US\$1,404,487 y aportes en efectivo efectuados por la compañía Terrarium S.A. por US\$295,000.

12. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

	Diciembre 31, 2016	
	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	320,421	320,421
Documentos y cuentas por cobrar	1,982	1,982
Total activos financieros	322,502	322,502
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar	351,516	351,516
Anticipos de clientes	303,394	303,394
Total pasivos financieros	654,910	654,910
Instrumentos financieros, netos	(322,507)	(322,507)



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

13. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016
Promoción y publicidad	47,207
Honorarios de Comercialización	40,304
	<u>87,511</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016
Honorarios profesionales	24,267
Suministros y materiales	2,768
Impuestos, contribuciones y otros	345
Otros	19,108
	<u>46,488</u>

15. CONTRATO.

Gerencia de Proyecto, Desarrollo y Promoción Inmobiliaria.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso Mercantil Medical Center representado por su fiduciaria la Compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y la Compañía Inmobiliaria XIMA S. A. (Contratista) firmaron el 25 de marzo de 2016, el contrato de Gerencia de proyecto.

El objeto el contrato es el de encargar como Gerente del Proyecto a la compañía Inmobiliaria XIMA S.A. para que proceda con el desarrollo inmobiliario del proyecto, su comercialización, instrumentación legal de todos sus contratos y la gestión de cobranza. La contratista tendrá bajo su responsabilidad, a más de las actividades establecidas en



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

el contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Medical Center las obligaciones detallas a continuación:

- a) El desarrollo del proyecto inmobiliario, en lo relativo a hacer cumplir los diseños arquitectónicos y técnico;
- b) Realizar los trámites de licencias, permisos, autorizaciones y procesos necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario;
- c) Cumplir y hacer cumplir el presupuesto de obra y de gastos y el cronograma de obra;
- d) Efectuar el control presupuestario que consiste en verificar, basándose en el balance mensual del proyecto, si existen variaciones con relación al presupuesto inicial del proyecto inmobiliario y su incidencia en los resultados proyectados, e indicar cuál es la razón por la cual se producen tales hechos;
- e) Efectuar la comercialización del proyecto, verificando el cumplimiento de las políticas de venta y el presupuesto de ventas establecidos;
- f) Conocer el estado en que se encuentra el proyecto con relación a todos sus aspectos, y sobre esta base recomendar la toma decisiones que ayuden al buen desarrollo del mismo;
- g) Efectuar los actos a su alcance tendientes a cumplir las metas planteadas, apoyándose en herramientas gerenciales para realizar control de costos, búsqueda de financiamiento y optimización de ingresos y egresos del proyecto para obtener los resultados proyectados;
- h) Coordinar con los contratistas y asesores técnicos contratados por el fideicomiso;
- i) La contratista tendrá bajo su responsabilidad la elaboración y obtención de firmas de los contratos a celebrarse con el fiscalizador, planificador arquitectónico, constructor y aquellos necesarios para contratar los demás servicios que se requieran para la ejecución del proyecto inmobiliario, salvo aquellos que deban ser celebrados directamente por el Fideicomiso Mercantil Medical Center.

Plazos.

El contrato tendrá plazo indefinido, esto es por todo el tiempo que se requiera para perfeccionar el desarrollo del proyecto inmobiliario y el Fideicomiso venda todas las unidades inmobiliarias y cobre el precio de las mismas. Sin embargo solo la compañía Inmobiliaria XIMA S. A. podrá dar terminado el contrato anticipadamente notificando por escrito su intención al Fideicomiso, con menos 30 días de anticipación, sin que deba pagarse suma alguna de dinero por concepto de indemnización de daños y perjuicios.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Honorarios Gerencia de proyecto.

La gerencia del proyecto tendrá un costo mensual de veinte y seis mil dólares (US\$26,000) más impuesto al valor agregado (IVA) que serán cancelados durante los primeros 5 días de cada mes, posteriormente a la presentación de la factura correspondiente a Fideicomiso.

Comisiones.

El Fideicomiso pagara a la contratista por los servicios de comercialización de las unidades inmobiliarias, una comisión del tres por ciento (3%) más impuesto al valor agregado (IVA) sobre el precio de cada inmueble, la cual será exigible al momento de la firma de la Promesa de Venta por parte del cliente/promitente comprador y el pago de la cuota de entrada del inmueble. El pago será en forma mensual siempre y cuando el flujo del proyecto así lo permita; sin embargo, los abonos que haga el Fideicomiso a la Contratista por ese concepto no podrán ser inferiores a US10,000 mensuales.

16. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a los asesores legales, el Fideicomiso no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

17. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

18. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.



FIDEICOMISO MERCANTIL MEDICAL CENTER
(Administrado por ZION Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.



Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.

