

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERÍODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE
EL 6 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803

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, 28 de mayo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período inicial comprendido entre el 6 de octubre y el 31 de diciembre del 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Al Representante Legal de:
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de mayo del 2015

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 Tower Plaza al 31 de diciembre del 2014, así como el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período inicial comprendido entre el 6 de octubre al 31 de diciembre del 2014, 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 (NIIF), el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objeto es la administración de los recursos resultantes de la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimiento a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados a los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso.

MOORE STEPHENS

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



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

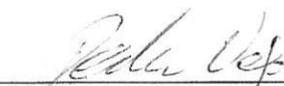
FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2014
<u>Activo</u>		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	87.281
Cuentas por cobrar	7	100.000
Total activos corrientes		<u>187.281</u>
Activos no corrientes		
Inventario en construcción	8	2.125.333
Total del activo		<u><u>2.312.614</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar		1.001
Pasivos no corrientes		
Anticipo de clientes	9	34.345
Total pasivos		<u>35.346</u>
Patrimonio	11	2.277.268
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>2.312.614</u></u>

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



Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General



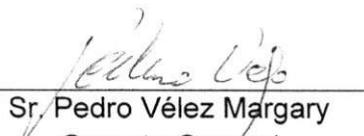
Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

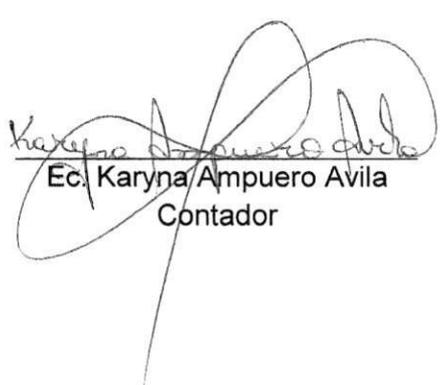
FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERÍODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE
EL 6 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>
<u>Gastos</u>	
<u>Gastos Generales</u>	
Honorarios por servicios de auditoría externa	(400)
Publicidad	(8.580)
Materiales y suministros	(14)
Iva Pagado	(1.079)
<u>Gastos Financieros</u>	
Gastos Bancarios	(40)
	<u>(10.113)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año	<u><u>(10.113)</u></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 TOWER PLAZA

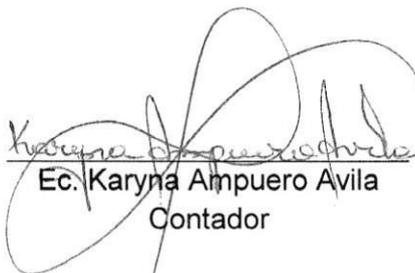
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERÍODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE
EL 6 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte <u>Patrimonial</u>	Resultados <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial del terreno	2.008.381	-	2.008.381
Aporte inicial de efectivo	279.000	-	279.000
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(10.113)	(10.113)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>2.287.381</u>	<u>(10.113)</u>	<u>2.277.268</u>

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



Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General



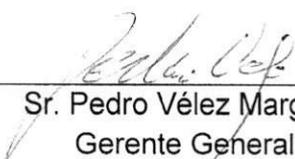
Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

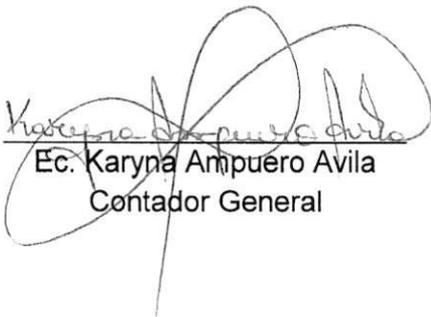
FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE
EL 6 DE OCTUBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta y resultado integral del año		(10.113)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(100.000)
Inventarios en construcción		(2.125.333)
Cuentas por pagar		35.346
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(2.200.100)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes iniciales en efectivo		2.008.381
Aporte adicionales		279.000
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>2.287.381</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		87.281
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del período	6	<u>87.281</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 TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Tower Plaza fue constituido mediante escritura pública el 6 de octubre del 2014 por la Compañía Marriottcenter S.A., como Constituyente Uno; La Compañía Emuhold S.A., como Constituyente Dos; y, La Compañía Inversiones Corpthor S.A., como Constituyente Tres. El Fideicomiso Mercantil será administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Mediante la presente escritura pública se realiza también la cesión de derechos Fiduciarios y eliminación del Fideicomiso Tower Trust, quien aporta el bien inmueble al Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, transferencia que se efectúa en provecho y beneficio exclusivo de Marriottcenter S.A (80%). e Inversiones Corpthor S.A. (20%), provecho que será imputado una vez culminado el procedimiento de liquidación del Fideicomiso Tower Trust.

El bien inmueble aportado por el Fideicomiso Tower Trust ha sido objeto de inspección y valuación por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías y se ha establecido el valor de US\$663 por cada metro cuadrado. Tomando en consideración que el área real del solar aportado totaliza 3.028 metros cuadrado, el valor del lote asciende a US\$2.008.381. El Fideicomiso Mercantil Tower Trust declara que aporta el antes referido lote al Fideicomiso Tower Plaza en calidad del Constituyente Tradente para que conforme a la liquidación. La Compañía Marriottcenter S.A. en calidad de Constituyente y Beneficiario Uno, corresponde a favor el valor de US\$1.606.704; y, La Compañía Inversiones Corpthor S.A. en calidad de Constituyente y Beneficiario Dos, corresponde a favor el valor total de US\$401.676.

El Fideicomiso Mercantil Tower Plaza deberá tener un patrimonio, aportado por Los Constituyente que ascienda a la suma de US\$3.645.634, el mismo que será aportado y pagado de la siguiente forma:

1. El Constituyente y Beneficiario Uno se obliga a aportar la suma de US\$1.749.904, lo cual equivale al 48% de los derechos de Beneficiario del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, que tendrá en calidad de Beneficiario Uno, siempre y cuando cumpla con el pago total de los aportes antes referidos. El aporte se realizará de la siguiente manera: A la suscripción del presente contrato de estructuración del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, el Constituyente aporta la suma de US\$ 143.200, declarando la Fiduciaria que recibe el antes referido valor que constituye el 6.26% de los derechos beneficiarios iniciales del contrato del Fideicomiso del valor total aportado al momento de la estructuración, que es el porcentaje de su derecho inicial de beneficiario inicial. Este porcentaje se incrementará cuando el Constituyente Tradente ceda los derechos Fiduciarios de beneficiario a favor del Beneficiario Uno, valorados en la suma de US\$1.606.704, que se originó principalmente en su aporte del bien inmueble.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. El Constituyente y Beneficiario Dos se obliga a aportar la suma de US\$1.458.254, lo cual equivale al 40% de los derechos de beneficiario del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, que tendrá en calidad de Beneficiario Dos, siempre y cuando cumpla con el pago total del aporte antes referido. El aporte se realizará de la siguiente manera: A la suscripción del presente contrato de estructuración del Fideicomiso, el Constituyente Dos aporta la suma de US\$100.000 declarando la fiduciaria que recibe el antes referido valor, que constituye el 4.37% de los derechos beneficiarios iniciales del contrato del fideicomiso del valor total aportado al momento de la estructuración, que es el porcentaje de su derecho inicial de beneficiario inicial. Este porcentaje se irá incrementando en la medida que vaya aportando la suma de US\$1.358.254, valor que se irá aportando conforme al flujo de caja que se encuentra anexa en la escritura de constitución del presente fideicomiso. Cuando haya concluido el proceso de aporte, el Constituyente Dos en su calidad de Beneficiario Dos tendrá hasta el 40% de los derechos fiduciarios de beneficiario. La Junta del Fideicomiso podrá resolver modificar los montos y fechas del Flujo de Caja anexado, de acuerdo a las necesidades del Proyecto.
3. El Constituyente y Beneficiario Tres se obliga a aportar la suma de US\$437.476, lo cual equivale al 12% de los derechos de beneficiario del Fideicomiso, que tendrá en calidad de Beneficiario Tres, siempre y cuando cumpla con el pago total del aporte antes referido. El aporte se realizará de la siguiente manera: A la suscripción del presente contrato de estructuración del Fideicomiso, el Constituyente Tres aporta la suma de US\$35.800 declarando la fiduciaria que recibe en antes referido valor, que constituye el 1.57% de los derechos beneficiarios iniciales del contrato del fideicomiso del valor total aportado al momento de la estructuración, que es el porcentaje de su derecho de beneficiario inicial. Este porcentaje se incrementará, cuando el Constituyente Tradente ceda los derechos fiduciarios de beneficiario a favor del Beneficiario Tres valorados en la suma de US\$401.676, que se originó parcialmente en su aporte del bien inmueble.
4. El Constituyente Tradente y Beneficiario Tradente aporta en la estructuración del Fideicomiso la suma de US\$2.008.350, lo cual equivale al 87.80% de los derechos beneficiarios del Fideicomiso que tendrá en calidad de Constituyente y Beneficiario Tradente. El cual cede a favor del Beneficiario Uno la suma de US\$1.606.704 y a favor del Beneficiario Tres la suma de US\$ 401.676.

El Fideicomiso tiene por objeto principalmente realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un Proyecto Constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del Proyecto Constructivo, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

El Fideicomiso Tower Trust adquirió el dominio del antes referido solar por aporte de su constitución que hiciera el Fideicomiso Los Arcos, mediante escritura pública autorizada el 21 de junio del 2012 en el cantón Guayaquil e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón el 27 de agosto del 2012.

Después de ser realizados los aportes por parte de los constituyentes – beneficiarios, podrá el fideicomiso endeudarse con los bancos y gravar los bienes inmuebles con hipoteca y demás gravámenes que requieran las instituciones bancarias.

Una vez obtenido el punto de equilibrio y las autorizaciones que sean requeridas de acuerdo a lo contemplado en la ley y normas conexas, el fideicomiso podrá utilizar el dinero de los clientes, con quienes se hubiere celebrado los contratos de promesa de compraventa.

Para efectos de registrar los derechos de beneficiario, los valores que aporte el Constituyente Tradente, se acreditarán al beneficiario uno y tres, conforme a la liquidación de éste, tal como indica anteriormente.

Los pasivos, gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, ejecución, disolución o liquidación, seguros, avalúos, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo del presente fideicomiso. En caso de no existir fondos en el presente Fideicomiso, dichos gastos serán asumidos por los beneficiarios en proporción de los beneficios que registran en el Fideicomiso. La Fiduciaria cobrará el interés correspondiente a la tasa máxima convencional publicada por el Banco Central del Ecuador, calculado a la fecha de la liquidación de los honorarios en caso de mora en el pago de estos conceptos. En el evento en que no existan recursos en el presente Fideicomiso y que no sean proporcionados los recursos por parte de los Beneficiarios, para sufragar los pasivos, gastos, y costos del presente fideicomiso, La Fiduciaria, queda exonerada de cualquier daño o perjuicio que la falta de suministro de los recursos pueda ocasionar a los Beneficiarios y a terceros. En el evento en que los Beneficiarios proporcionen los recursos necesarios para la constitución, ejecución, disolución o liquidación del presente fideicomiso, en el momento en el que existan recursos en el presente Fideicomiso, le será reembolsadas la totalidad de los gastos en los cuales haya incurrido, de existir recursos suficiente para ello. Se aclara que el Beneficiario Uno y Tres, asumirán la solidaridad, en el suministro de los recursos o pagos antes referidos, únicamente después que el fideicomiso obtenga o amplíe el plazo para obtener el punto de equilibrio.

1.3. Instrucciones Fiduciaria

Los Constituyentes imparten a la Fiduciaria las siguientes instrucciones con el fin de cumplir el objeto y finalidad del presente Fideicomiso:

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

presente contrato.

- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Tower Plaza una vez cumplidos sus fines; y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la cláusula décima sexta de este contrato.
- Rendir cuentas semestrales de su gestión a los Beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; y, entregar informes de gestión los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.
- Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los bienes que conforman el patrimonio autónomo del Fideicomiso, previa instrucción expresa escrita de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en este contrato. En ese contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo los cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario, podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.
- De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los Beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al fideicomiso o a la Fiduciaria.
- Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquier de las causales previstas en el presente contrato.

Funciones adicionales que debe cumplir la Fiduciaria.

- Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios, y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de fideicomiso inmobiliario.
- Abrir, a nombre del Fideicomiso, las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los Promitentes Compradores en la fase inicial del proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes. Al momento de la constitución del Fideicomiso la Fiduciaria abrirá una cuenta corriente en el Banco Bolivariano en la cual se depositarán los aportes iniciales realizador por los Constituyentes.
- Llevar una contabilidad independiente para el Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Registrar a los beneficiarios del Fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, de acorde con los aportes mensuales de los constituyentes-beneficiarios, hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., por el cuarenta y ocho por ciento, a favor de Emuhold S.A., hasta el cuarenta por ciento, y a favor de Inversiones Corpthor S.A., hasta el doce por ciento. Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega al presente fideicomiso. Si el Beneficiario dos incumple en más de 5 días, debe realizar las aportaciones, determinadas en el flujo de caja, deberá pagar un interés del 9% anual. Si el incumplimiento excede los 15 días, en este caso el Beneficiario uno y el Beneficiario tres podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora; en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de beneficio. No obstante el Beneficiario dos tendrá el derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderá la porcentualidad, que fue asumida por el Beneficiario uno y el Beneficiario tres. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa a este Fideicomiso.
- El Fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones de pago con el banco, ni con terceros, mientras el constituyente dos no haya cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrá derechos fiduciarios de beneficiarios equivalente al cuarenta por ciento, siempre y cuando haya cumplido con el pago acorde con el flujo de caja.
- Realizar la actualización contable del patrimonio del fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.;
- Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso.
- De ser necesario, suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.;
- Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- Presentar al Servicio de Rentas Internas, mensualmente las declaraciones e Impuesto al Valor Agregado y retenciones en la fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

sean necesarios, conforme a la ley.

- Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cual aquel lo solicitare.
- Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos o a través de la Junta del Fideicomiso;
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso.
- Realizar transferencias de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del proyecto de conformidad con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos: al constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
- En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de fideicomiso con sustento en la normativa tributaria contable aplicable, registrar contable las facturas emitidas por el constructor, las mismas que deberán ser respaldadas en base a liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el constructor de tal forma que el patrimonio del fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.
- Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del Proyecto y el Constructor, con los anticipos entregados;
- Concluidas las obras constructivas relacionadas con el proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirentes finales; cuando estos hayan pagado el precio,, acorde con la forma de pago.
- Suscribir el acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- Cumplido el fin, dar por terminado el fideicomiso y liquidarlo.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

diciembre de 2014 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 2014 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.

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 flujos futuros a riesgo y beneficio del Constituyente, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso. Por otro lado debido a que el Fideicomiso es una entidad de propósito especial, sus ingresos y gastos se registran con crédito – débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, situación por la cual los estados financieros adjuntos no incluyen estados de resultados integrales.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medinas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
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 10 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 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 NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de julio del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de julio del 2016
NIC 16 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 julio del 2016
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 2017
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

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2015; 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.

El IASB considera como necesario, pero no urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios"; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) "NIIF 7 – Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) "NIC 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan"; y, iv) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2014, el Fideicomiso mantuvo únicamente activo financiero en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta la cuenta "Otras cuentas por cobrar", representadas principalmente por anticipos entregados a proveedores, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

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 2014, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 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.

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.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte del terreno y aporte en efectivos efectuados por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.8 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

(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.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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>2014</u>
Banco Bolivariano 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2014, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	<u>2014</u>
Activos financieros medidos al costo	
Bancos (Nota 6)	87.281
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por cobrar (Nota 7)	100.000
Total activos financieros	<u><u>187.281</u></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).

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2014, 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:

	<u>2014</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>87.281</u>

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2014</u>
Emuhold S.A. (1)	<u>100.000</u>

(1) Corresponde al valor por cobrar al Constituyente Dos, por el aporte inicial en el momento del contrato de estructuración del Fideicomiso. (Ver Nota 1).

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2014</u>
Terreno (1)	2.008.381
<u>Costos Directos</u>	
Pilotaje	30.000
<u>Costos Indirectos</u>	
Honorarios administración fiduciaria	800
Honorarios asesoría legal	9.011
Impuestos e impuestos legales	13.022
Costo IVA pagado	11.191
Otros costos	52.928
	<u>2.125.333</u>

(1) Corresponde al lote de terreno ubicado en el Centro Comercial Los Arcos Mz. CC3 N° 121-1, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón, con un área de 3.028m10 m2 aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Tower Trust.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ANTICIPO DE PROMITENTES COMPRADORES

Composición:

	<u>2014</u>
Anticipos de clientes (1)	<u>34.345</u>

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

10. SITUACION FISCAL

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

Legislación vigente

En el Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

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

Cambios en la legislación -

Reconocimiento de activos transferidos a un Fideicomiso Mercantil: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-002-2013, mediante el cual se establece que en la contabilidad de un Fideicomiso Mercantil, cuando por aplicación de las NIIF, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, este registrará dichos

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiéndole al Constituyente del Fideicomiso Mercantil, conservar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros.

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

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

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

- Las circunstancias en donde la Fiduciaria debe abstenerse en relación a la administración de los Fideicomisos inmobiliarios;
- Establece que en el contrato de constitución del Fideicomiso mercantil, debe constar la declaración expresa de la Fiduciaria que es de su exclusiva responsabilidad el verificar y vigilar el cumplimiento de los Sistemas de Control Interno, previo a que los recursos recibidos para la realización de un proyecto inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo;
- Reemplaza la definición de un Fideicomiso Inmobiliario;
- Reemplaza el alcance, de quienes deben inscribirse en el Registro del Mercado de Valores, en el cual ahora consta los negocios inmobiliarios; y,
- La disposición transitoria, sobre los plazos para adecuar los actuales requerimientos de la presente resolución, en los procedimientos de las Fiduciarias (90 días), y los que se encuentren en trámite de inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. 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

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.
- 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.

Otros asuntos

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.
- 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.

La Administración del Fideicomiso se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2014, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes: i) aporte del terreno cedido por el Fideicomiso Mercantil Tower Trust por US\$2.008.381, ii) aportes en efectivo efectuados por Marriottcenter S.A. por US\$143.200; Emuhold S.A. por US\$100.000; e, Inversiones Corpthor S.A. por US\$35.800.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 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.