

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

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



Tel: +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

Tel: +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 Kennedy Point
(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Kennedy Point (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 año terminado en esa fecha, 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 Kennedy Point (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 año terminado en dicha fecha, 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

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Valuación de instrumentos financieros

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 14 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; iii) Realizamos la conciliación del auxiliar de cartera con registros contables, también verificamos la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes evidenciando el análisis que la Compañía realiza para la evaluación del deterioro de cartera; y, iv) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración del Fideicomiso para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

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.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Kennedy Point (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 20 de mayo de 2016.

Restricción de uso y distribución

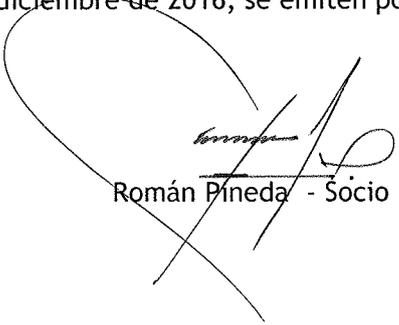
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

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.



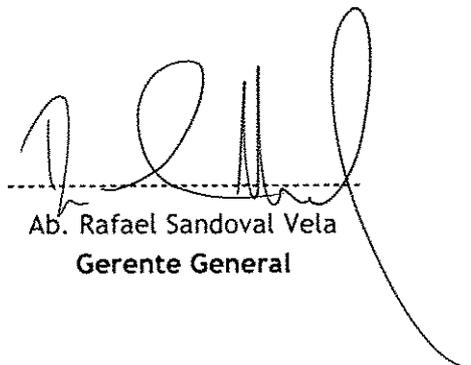
Marzo 7, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador



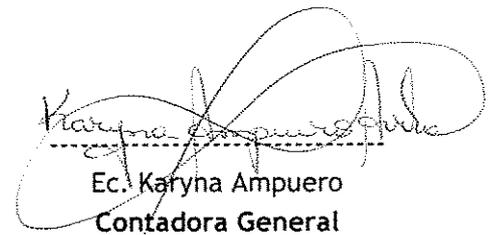
Román Pineda - Sócio

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	140,005	94,384
Cuentas y documentos por cobrar	8	34,482	134,299
Inventarios	9	4,691,311	-
Total activos corrientes		4,865,798	228,683
Activos no corrientes:			
Inventarios en construcción	10	-	7,162,709
Total activos		4,865,798	7,391,392



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

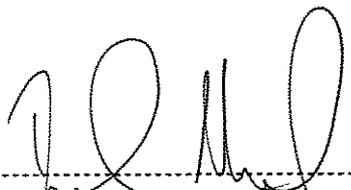


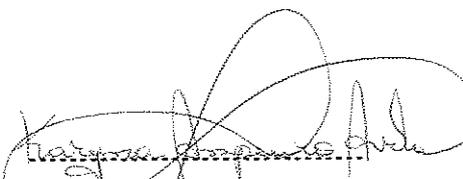
 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones financieras	11	434,111	1,727,768
Otros pasivos corrientes		3,718	12,289
Total pasivos corrientes		437,829	1,740,057
Pasivo no corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	12	1,587,074	2,718,188
Inventario en construcción		1,587,074	11,053,349
Total pasivos		2,024,903	4,458,245
Patrimonio:			
Aporte patrimonial	14	3,098,964	3,098,964
Resultados acumulados		(258,069)	(165,817)
Total patrimonio neto		2,840,895	2,933,147
Total pasivos y patrimonio neto		4,865,798	7,391,392

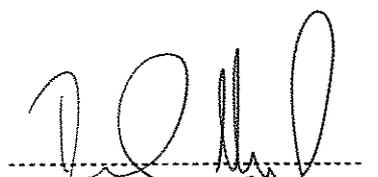

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

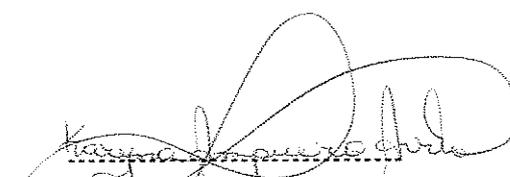
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos por venta de bienes	16	2,858,320	-
Otros ingresos		2,100	-
		2,860,420	-
Costo de ventas	17	(2,785,717)	-
Ganancia bruta		74,703	-
Gastos:			
Administrativos	18	(88,085)	(14,897)
Generales	19	(12,887)	(31,669)
Financieros	20	(65,983)	(6,947)
		(166,955)	(53,513)
Pérdida y resultado integral total del año		(92,252)	(53,513)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

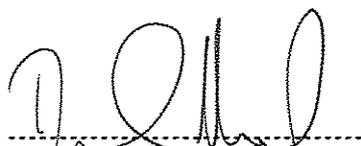


 Ed. Karina Ampuero
 Contadora General

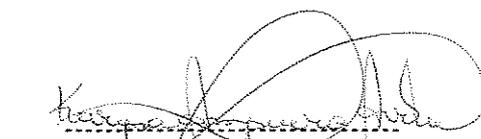
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en U.S. dólares)

	Aporte Patrimonial	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,348,964	(112,304)	3,236,660
Restituciones en efectivo	(250,000)	-	(250,000)
Pérdida y resultado integral total del año	-	(53,513)	(53,513)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3,098,964	(165,817)	2,933,147
Pérdida y resultado integral total del año	-	(92,252)	(92,252)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3,098,964	(258,069)	2,840,895



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

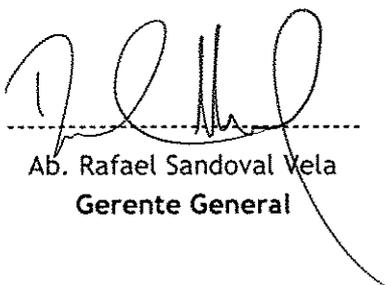


 Ed. Karyna Ampuero
 Contadora General

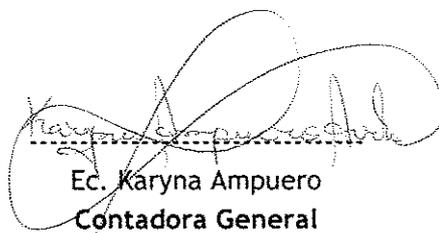
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4,510,371	1,312,868
Efectivo pagado a proveedores	(3,171,093)	(1,692,689)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	1,339,278	(379,821)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo (pagado) recibido por préstamos financieros	(1,293,657)	227,768
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(1,293,657)	227,768
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	45,621	(152,053)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	94,384	246,437
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	140,005	94,384



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

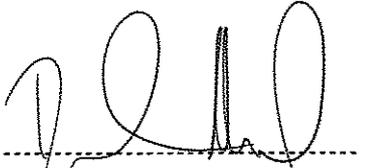


 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO CON
EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresada en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Resultado integral del año	(92,252)	(53,513)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar	99,817	239,197
(Aumento) en inventarios en construcciones	(314,319)	(1,959,142)
Disminución en cuentas por pagar	1,643,706	1,353,729
Disminución en obligaciones acumuladas	2,326	39,908
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	1,339,278	(379,821)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ed. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(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 Kennedy Point
- **RUC de la entidad.**
0992773677001
- **Domicilio de la entidad.**
Av. Rodrigo Chávez S/N parque Empresarial Colon Edificio 4 piso 2 Of.201
- **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria
- **País de incorporación.**
Ecuador
- **Descripción y operaciones.**

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

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios, el Fideicomiso fue aprobado mediante Resolución SC-IMV-DNAR-14-3293 de mayo del 2014, inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante el No 2013.2.13.01260 el 04 de junio del 2013.

- **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 este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario Kennedy Point en el cantón Guayaquil. El costo de construcción es de US\$7,477,027 según el presupuesto proyectado.

- **Representante legal.**

Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- **Composición patrimonial.**

El patrimonio del Fideicomiso, están distribuidas de la siguiente manera:

<u>Nombre del constituyente</u>	<u>Aporte (USD)</u>	<u>%</u>
Medabal S. A.	1,498,964	48%
Ing. Elias Achi Salgero	1,600,000	52%
	3,098,964	100.00%

- **Estructura organizacional y societaria.**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, la obra se encuentra concluida en un 100%.

- **Instrucciones a la fiduciaria.**

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

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Abrir cuenta(s) de ahorro(s) y/o corriente(s) en el Banco del Pichincha, según la necesidad del Fideicomiso, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de los Beneficiarios.
- Contrate con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Director del Proyecto, al Constructor; y, los demás servicios profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- Reciba los recursos por parte de los Promitentes Adquirientes en virtud de promesas de adquisición de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a promitentes adquirientes, 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 adquirientes serán invertidos en las formas permitidas por la ley y sus normas conexas.
- Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada para llevar adelante el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, serpa de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.
- Administre y disponga de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
- El pago de los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
- El pago de los honorarios de la Fiduciaria conforme lo establecido en el presente contrato.
- El pago de los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- El pago de un seguro que cubra todo riesgo tanto a la construcción en sí del proyecto inmobiliario, y un seguro de accidentes personales para los empleados o personas que laboren en la misma en caso que el Constructor no haya pagado este seguro. Este seguro podrá ser contratado únicamente para las personas que no sean trabajadores bajo relación de dependencia del Constructor afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El pago de los honorarios de una compañía de auditoría externa en caso de que por Ley o norma reglamentaria el patrimonio autónomo llegue a requerirla, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario. La compañía auditora será designada por el Comité de administración.
- El pago al acreedor de los intereses y amortización del capital en caso de que los Constituyentes, beneficiarios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de El Comité de Administración del Fideicomiso) hayan contratado un crédito con una institución financiera o un tercero, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con un institución financiera o un tercero, La Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización de la Fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- El pago de los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas, que presten sus servicios para el proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, previo informe del Gerente del Proyecto y del Fiscalizador, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.
- El pago de los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no hay certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Suscribir por instrucción del comité de Administración del Fideicomiso, contratos para la construcción de hipotecas, fideicomisos o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos dotados de personería jurídica propia, promitentes adquirentes, de las unidades inmobiliarias o alícuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos y autorizados por el Comité de Administración.
- Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal de Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Este fideicomiso podrá transferir todos sus activos y pasivos a otro fideicomiso mercantil que asuma los derechos y obligaciones asumidos por este patrimonio autónomo.
- Procedimiento 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 del Comité de Administración solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato de reformatorio deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo al avalúo determinado por los constituyentes y soportado con el informe pericial anexo a la presente escritura.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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 Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio 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 preparación.

Los estados financieros de la Fiduciaria han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Kennedy Point han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. 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. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Originador) por ser quién mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

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

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(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
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 Mantenidos 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
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.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Fiduciaria.

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 clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores 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. Activos y pasivos financieros.

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 de 2016 y 2015, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) **Otros pasivos financieros**

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

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

a) Otros pasivos financieros

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

- i. Obligaciones Financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a la tasa vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de situación financiera bajo el rubro de “Inventario de construcción”, los intereses pendientes de pago se presentan en el mismo estado financiero, bajo el rubro “Intereses por pagar”.
- ii. Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazo menores a 30 días.

4.8. 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

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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 2016 y 2015, 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.

4.9. 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.

4.10. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

4.11. Inventario en construcción

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

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC 23 y legales.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.12. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito).

4.13. 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.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Fiduciaria no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.14. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.15. Patrimonio.

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

4.16. 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”.

4.17. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integrales.

4.18. Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Fiduciaria 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 la Fiduciaria. La Fiduciaria 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

La Fiduciaria clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a. **Riesgo de crédito.**

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

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en el Banco Pichincha C. A. y Banco internacional S.A. cuya calificación, emitida por la Agencia Calificadora PCR PACIFIC S.A. y Bank Watch Ratings es de AAA- .

Otras cuentas por cobrar

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

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor puesto que una vez se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades construidas.

En la actualidad se han suscrito promesas de compra venta con Prominentes Compradores.

b. **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 KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

c. Riesgo de mercado.

Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse el Fideicomiso exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios. La Fiduciaria 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 y 2015, la Fiduciaria mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

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 y 2015, la Fiduciaria no realiza transacciones en moneda extranjera.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(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 CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Fiduciaria 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 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 2016 y 2015, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 4.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(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	Diciembre 31, 2015
Banco Pichincha C. A.	(1)	121,289	5,039
Banco Internacional S.A.	(1)	18,716	89,345
		140,005	94,384

(1) Representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos a proveedores	(1)	34,007	133,306
Otros		475	993
		34,482	134,299

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde principalmente a los anticipos entregados al Sr. Xavier Enrique Intriago Roca por concepto de anticipo para el avance de obra del proyecto inmobiliario, de acuerdo al contrato de constitución.

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Obras terminadas:</u> (1)			
Departamentos		2,723,242	-
Parqueos		1,071,582	-
Oficinas		649,023	-
Local comercial		180,943	-
Suite		65,093	-
Bodegas		1,428	-
		4,691,311	-

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

(1) Corresponden al costo de 23 departamentos, 8 oficinas, 40 parqueos, 3 locales comerciales, 1 suite y 1 bodega que se encuentran disponibles para la venta.

10. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Obras terminadas</u>			
Terreno	(1)	-	1,498,964
<u>Costos Directos:</u>			
Preliminares		-	293,361
Movimiento de tierra		-	39,414
Ascensores		-	116,545
Cimentación		-	223,352
Construcción de estructuras	(2)	-	960,122
Albañilería		-	556,942
Contrapiso		-	10,499
Estructura metálicas y compresores de aire		-	30,876
Piezas sanitarias y grifería		-	57,896
Estructura metálicas y cubiertas de eternit		-	49,999
Instalaciones eléctricas y telefónicas		-	217,631
Sobrepiso		-	191,145
Impermeabilización		-	5,863
Tumbados		-	90,144
Anaqueles		-	117,009
Puertas y ventanas de vidrio		-	119,311
Cerrajería		-	76,868
Pintura		-	131,439
Adoquinamiento		-	57,269
Instalaciones sanitarias		-	149,242
Puertas MDF paneladas, laqueadas		-	76,212
Revestimientos		-	101,058
Complementarios	(3)	-	525,249
Eólicos		-	1,307
Cerraduras		-	15,663
Limpieza, desalojos y varios		-	29,745
Instalaciones de aire acondicionado		-	27,713
Extractores de olores		-	9,555
Tubería de cobre		-	601
<u>Costos Indirectos</u>			
Honorarios	(4)	-	356,077
Impuestos, tasas y legal		-	32,060
Costos financieros		-	211,517

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Impuesto al Valor Agregado	(5)	-	585,982
Otros costos		-	13,109
		-	7,162,709

- (1) Corresponde al lote de terreno ubicado del proyecto inmobiliario denominado Kennedy Point en el Km 1.5 de la Av Juan Tanca Marengo Manzana 17 Solar No. 43 de la parroquia Tarqui de la Provincia del Guayas, con un área de 3,724.91 m2 aproximadamente, el cual fue cedido por Melabal S.A.
- (2) Corresponde a los valores cancelados por la construcción de las estructuras a cargo del Sr. Xavier Enrique Intriago Roca, constructor del proyecto inmobiliario.
- (3) Corresponde a los valores cancelados para el avance de obra de los Bloques A, B y C, del conjunto habitacional Kennedy Point, a cargo del Sr. Xavier Enrique Intriago Roca, constructor del proyecto inmobiliario.
- (4) Incluyen principalmente US\$134,814 (2014: US\$98,830) por honorarios de Fiscalización a cargo de la Corporación Técnica de Equipos y Construcciones, US\$41,900 (2014: US\$28,700) por honorarios de la Administración del Fideicomiso, US\$135,600 (2014: US\$102,000) por honorario de la Gerencia del Proyecto a cargo del Estudio Jurídico Pazmiño & Cía.
- (5) Corresponde al IVA pagado de todos los costos que se realizan para la construcción del proyecto inmobiliario.

Al 31 de diciembre de 2016, los inventarios en construcción fueron reclasificados a inventarios disponibles para la venta.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Banco Pichincha C. A.:</u>		
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en abril de 2017. (1)	434,111	-
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en marzo de 2016.	-	150,000
Préstamos al 8.95% de interés anual y vencimiento en mayo de 2016.	-	1,577,768
	434,111	1,727,768

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, estos préstamos están garantizados con pagares a la orden.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipo de promitentes compradores	(1)	1,406,719	2,541,629
Anticipo de clientes		137,620	136,651
Depósitos por identificar		501	-
Fondo de garantía	(2)	42,234	39,908
		1,587,074	2,718,188

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a los valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

(2) Corresponde al 5% de retención de las planillas de reembolso por concepto de administración y construcción del proyecto, una vez culminada la obra se realiza la devolución del fondo de garantía.

13. IMPUESTOS.

Legislación vigente

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

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso Mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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.
- 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Otros asuntos

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución.

14. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los aportes de los constituyentes Medabal S.A por US\$1,498.964 y el Ing. Elías Achi Salguero US\$1,600,000.

15. 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		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	140,005	140,005	94,384	94,384
Cuentas por cobrar	34,482	34,482	134,299	134,299
Total activos financieros	174,487	174,487	228,683	228,683
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Obligaciones con instituciones financieras	434,111	434,111	1,727,768	1,727,768
Cuentas por pagar	3,718	3,718	12,289	12,289
Total pasivos financieros	437,829	437,829	1,740,057	1,740,057
Instrumentos financieros, netos	(263,342)	(263,342)	(1,511,374)	(1,511,374)

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

16. INGRESOS POR VENTA DE BIENES.

Un resumen de estas cuentas, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Departamentos</u>	<u>Parqueos</u>		
SUITE A-001	Parqueo 38	82,391	-
SUITE A-002	Parqueo 64	91,766	-
SUITE A-003	Parqueo 65	95,000	-
SUITE B-001	Parqueo 39 y Patio	90,863	-
DPTO. A-104	Parqueo 18	108,872	-
DPTO. A-204	Parqueo 19	108,872	-
DPTO. A-304	Parqueo 20	112,238	-
DPTO. A-402	Parqueo 29	155,000	-
DPTO. A-403	Parqueo-Bodega	152,764	-
DPTO. A-404	Parqueo 21	103,834	-
DPTO. A-504	Parqueo 22	108,872	-
DPTO. A-502	Parqueo 28	140,061	-
C-401	Parqueo 44 y 45	138,650	-
C-501	Parqueo 58 y 59	224,258	-
C-502	Parqueo 60	116,495	-
DPTO. B-101	Parqueo 13	108,872	-
DPTO. B-204	Parqueo 11 y 12	176,368	-
DPTO. B-302	Parqueo 8	168,000	-
DPTO. B-304	Parqueo 2	161,184	-
DPTO. B-404	Parqueo 1	187,000	-
L.C. 001	Parqueo 57 y Patio	83,220	-
OFICINA C-403	Parqueo 55 y 63	143,740	-
		2,858,320	-

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
 (administrado por Zion Administradora de
 Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

17. COSTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Departamentos	1,433,162	-
Parqueos	648,321	-
Oficinas	366,067	-
Suite	274,536	-
Locales comerciales	62,577	-
Bodegas	1,054	-
	2,785,717	-

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Honorarios por administración	53,523	-
Impuestos, contribuciones y otros	13,865	9,970
Servicio de terceros	8,714	-
Honorarios de auditoria externa	3,640	4,800
Servicios básicos	3,269	-
Mantenimiento y reparaciones	2,400	-
Suministros y materiales	1,644	117
Seguros y reaseguros	1,030	-
Otros	-	10
	88,085	14,897

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

19. GASTOS GENERALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Comisiones	9,690	28,785
Promoción y publicidad	1,247	2,884
Otros gastos	1,950	-
	12,887	31,669

20. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Intereses	65,812	6,866
Otros gastos financieros	171	81
	65,983	6,947

21. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Fiduciaria, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Fiduciaria, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

22. 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 (Marzo 07 de 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.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 07 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.