

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado 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 La Piazza

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, 29 de mayo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso La Piazza, 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 año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Al Representante Legal de
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 29 de mayo del 2015

Bases para emitir una opinión calificada

4. El Fideicomiso mantiene una obligación con la compañía Salelgi S.A. desde el año 2008, la cual fue pactada sin intereses según la reforma a las instrucciones fiduciarias del Fideicomiso de fecha catorce de agosto del dos mil seis, celebrado ante el Notario Undécimo del cantón Guayaquil; pero que de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso debe reconocer la existencia de un interés implícito en esta transacción, situación que no lo ha reconocido, por lo cual al 31 de diciembre del 2014, el saldo del Documento por pagar a Salelgi S.A. no se ha visto afectado por el impacto del interés implícito.

Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 4 anterior, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso La Piazza al 31 de diciembre del 2014, así como el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

6. 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, 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 LA PIAZZA

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	186.698	200.195
Cuentas por cobrar	7	358.561	318.338
Total activos corrientes		<u>545.259</u>	<u>518.533</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	2.029.554	2.209.261
Total del activo		<u>2.574.813</u>	<u>2.727.794</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Obligación bancaria	9	-	140.836
Cuentas por pagar	10	245.746	229.040
Documentos por pagar	11	146.023	84.438
		<u>391.769</u>	<u>454.314</u>
Pasivos no corrientes			
Documentos por pagar	11	579.645	724.386
Total pasivos		<u>971.414</u>	<u>1.178.700</u>
Patrimonio			
Aportes patrimoniales		796.944	796.944
Resultados acumulados		806.455	752.150
Total patrimonio		<u>1.603.399</u>	<u>1.549.094</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>2.574.813</u>	<u>2.727.794</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 LA PIAZZA

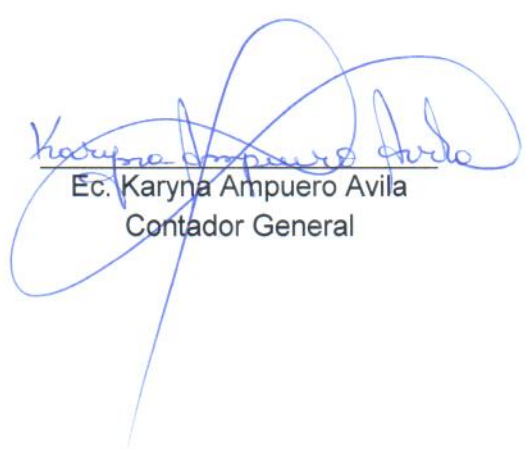
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2014	2013
Ingresos			
Valores mensuales de concesión		1.344.963	1.277.323
Valores mensuales por alícuotas		397.886	379.555
Valores iniciales de concesión		12.303	5.268
Intereses ganado		8.316	1.090
Otros		18.319	22.767
		<u>1.781.787</u>	<u>1.686.003</u>
Gastos			
Servicios prestados por terceros		(484.604)	(437.999)
Depreciación		(179.707)	(179.707)
Gastos generales		(54.019)	(54.376)
Gastos financieros		(229)	(17.982)
Impuestos y contribuciones		(17.237)	(19.381)
Servicios de administración y manejo		(12.000)	(12.000)
		<u>(747.796)</u>	<u>(721.445)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.033.991	964.558
Impuesto a la renta	12	(227.536)	(212.408)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>806.455</u>	<u>752.150</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 LA PIAZZA


ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2013	796.944	670.104	1.467.048
Repartición de utilidades a Constituyentes	-	(670.104)	(670.104)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	752.150	752.150
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>796.944</u>	<u>752.150</u>	<u>1.549.094</u>
Repartición de utilidades a Constituyentes	-	(752.150)	(752.150)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	806.455	806.455
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>796.944</u>	<u>806.455</u>	<u>1.603.399</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador


FIDEICOMISO LA PIAZZA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta y resultado integral del año		806.455	752.150
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Depreciación	8	179.707	179.707
		<u>986.162</u>	<u>931.857</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(40.223)	(83.329)
Cuentas por pagar		78.291	11.205
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>1.024.230</u>	<u>859.733</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos efectuados por Documentos por Pagar		(144.741)	(205.044)
Préstamos nuevos recibidos		-	550.000
Pagos de préstamos		(140.836)	(409.164)
Pagos por repartición de utilidades a Constituyentes		(752.150)	(670.104)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1.037.727)</u>	<u>(734.312)</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(13.497)	125.421
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		200.195	74.774
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>186.698</u>	<u>200.195</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 LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y Objeto Social

El Fideicomiso La Piazza fue constituido mediante escritura pública el 26 de noviembre del 2003 por las Compañías: Inmobiliaria Gavich S.A., Salelgi S.A. y Constructora Conalba en calidad de Constituyentes y administrado por Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. (posteriormente denominada Administradora de Fondos y Fideicomisos Ibrahim S.A. ADMIBRAHIM) hasta el mes de enero del 2013; posteriormente Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se hace cargo de la administración. Fue inscrito en el Mercado de Valores mediante resolución SC-IMV-DJMV-G-11-0006313 del 9 de noviembre del 2011 y su registro en el Mercado de Valores es 2012.2.13.01085 del 23 de febrero del 2012.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir el recurso dinerario transferido por Salelgi S.A. y el bien transferido por la Inmobiliaria Gavich S.A. para que de acuerdo a instrucciones impartidas por estos, se efectúe la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza". La Administradora Fiduciaria ejercerá todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de Representante Legal del Fideicomiso y recibirá de Salelgi S.A. la inversión en obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza", para posteriormente suscribir los contratos de concesión comercial respecto de los metros cuadrados de locales comerciales ubicados en el proyecto inmobiliario.

1.2 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Recibir de la constituyente promotora-inversionista los valores que le corresponden a portar para el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja.
- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio será pagado en forma periódica de acuerdo a las condiciones económicas y contractuales instruidas por Salelgi S.A.
- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales cuyo precio sea prepagado por los concesionarios de acuerdo a las condiciones económicas y contractuales instruidas por Salelgi S.A., esta última factura a los concesionarios, en forma proporcional, de acuerdo con el flujo de caja aprobado por la Junta del fideicomiso.
- Entregar a la Inmobiliaria Gavich S.A. mensualmente el 25% de las utilidades netas del fideicomiso, así como, entregar mensualmente el 75% de las utilidades netas del fideicomiso a Salelgi S.A..
- Entregar a la Inmobiliaria Gavich S.A. A título de comodato precario, dos locales comerciales de 60.00 mts. cada uno con plazo de 15 años. De igual manera a la

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

compañía Salelgi S.A. un local comercial de 60.00mts con plazo de 15 años.

- Administrar e invertir sumas de dinero que ingresen al patrimonio autónomo.
- Contratar a Salelgi S.A. o a un tercero para efectuar los trámites de la obtención de la declaración de Propiedad Horizontal y de la incorporación de la edificación proyectado del Centro Comercial, la cual deberá ser realizada durante los primeros 30 días a contarse desde la fecha en que los concesionarios hayan aceptado la opción de venta de los locales comerciales.
- Suscribir las renovaciones de las concesiones de los locales comerciales cuyo precio ha sido prepagado por los concesionarios, o la compraventa de los locales comerciales.
- Informar a la constituyente promotora y a la constituyente promotora-inversionista, acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato.
- Rendir cuentas de su gestión a la constituyente promotora- y a la constituyente promotora-inversionista, en forma mensual, y cada seis meses con la presentación de un informe consolidado del negocio fiduciario.
- Ejercer la personería jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores fideicomitidos contra actos de terceros.
- En lo relacionado con el saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza hasta por un monto de US\$2,645,576, el mismo que la Constituyente Promotora, la Constituyente Promotora-Inversionista y la Constructora instruyeron al Fideicomiso La Piazza para que sea pagado mediante la suscripción de los documentos de crédito correspondientes a favor de la compañía Salelgi S.A., a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 165 meses, reformando así el contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza, en lo referente a la forma de pago de esta inversión a Salelgi S.A.; la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista han acordado extinguir la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, y cuyo saldo total a la presente fecha asciende a la suma de US\$2'276.799.47, mediante la novación hasta por el monto de US\$1'665.202.82 respecto de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, para lo cual la Fiduciaria queda plenamente autorizada por las partes otorgantes del presente instrumento, para que obligue al patrimonio autónomo del Fideicomiso La Piazza, a través de la suscripción

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo propósito de pagar la cantidad de US\$1,665,202.82, quedando la obligación anteriormente contraída por el Fideicomiso La Piazza a favor de la misma compañía acreedora, extinguida hasta por el monto de US\$1,665,202.82, así como también las partes acuerdan en que la condición establecida en la obligación antigua se mantenga para la nueva obligación que contraerá el Fideicomiso La Piazza a favor de Salelgi S.A. hasta por el monto de US\$1,665,202.82, dejándose expresa y señalada constancia que, en el evento de no haberse pagado la cantidad total de US\$1,665,202.82, dentro del plazo total de 141 meses a contarse desde la fecha de suscripción del documento de crédito respectivo, la compañía Salelgi S.A. conviene, de manera expresa e irrevocable, que la deuda aquí referida, quedará extinguida en su saldo insoluto a esa fecha, esto es, al finalizar el plazo total de 141 meses, condición que constará de manera expresa en el documento de crédito suscrito para el efecto, todo lo cual declaran aceptar de manera expresa y voluntaria tanto la compañía Salelgi S.A. como el Fideicomiso La Piazza; y, por el valor del saldo restante de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso La Piazza, esto es, la cantidad de US\$611.596.65, mediante el pago del 75% de las utilidades netas del Fideicomiso La Piazza que recibirá, a partir de la presente fecha y de manera mensual, la compañía Salelgi S.A., para lo cual, La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen, de manera expresa e irrevocable, al Fideicomiso La Piazza, para reclasificar en la contabilidad del referido fideicomiso, el valor de US\$611.596.65 de la cuenta del pasivo a una cuenta de patrimonio del fideicomiso, por lo tanto, este valor no será pagado de la forma anteriormente establecida por las partes, sino en virtud del aporte de la inversión en las obras civiles y la construcción del "Centro Comercial La Piazza" que ha realizado la compañía Salelgi S.A. hasta por dicho monto, a partir de la presente fecha, de manera mensual y hasta el 13 de Diciembre del año 2019, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la primera etapa del Centro Comercial La Piazza, y hasta el mes de Marzo del año 2020 inclusive, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la segunda etapa del Centro Comercial La Piazza. Se deja expresa y señalada constancia que el 75% de las utilidades netas del Fideicomiso La Piazza que debe recibir la compañía Salelgi S.A. durante los plazos aquí establecidos, corresponde al pago de la totalidad de los aportes de la inversión en las obras civiles y la construcción del "Centro Comercial La Piazza" que ha realizado la compañía Salelgi S.A., todo lo cual declara conocer esta última, sin lugar a reclamo posterior alguno por este concepto.

- Así mismo, en lo relacionado con la obligación que contraerá el Fideicomiso La Piazza, a través de la suscripción de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo propósito de pagar la cantidad de US\$1,665,202.82; La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen de manera expresa e irrevocable a La

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Fiduciaria para que en el mencionado documento de crédito se estipule la siguiente forma de pago:

- a) La cantidad de US\$12.061.75 por los primeros 137 meses a contarse desde el mes de Julio del 2008 al mes de Noviembre del 2019 inclusive;
 - b) La cantidad de US\$5.941.27 por el mes de Diciembre del 2019; y,
 - c) La cantidad de US\$2.267.47 por cada uno de los meses de Enero, Febrero y Marzo del 2020 inclusive.
- De igual manera, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que cada vez que el Fideicomiso La Piazza pague a la compañía Salelgi S.A. el valor mensual establecido en el documento de crédito aquí referido, la compañía Inmobiliaria Gavich S.A. reciba del mencionado fideicomiso el valor de US\$4.127.91 por el período mensual a contarse desde el mes de Julio del 2008 al mes de Noviembre del 2019 inclusive; el valor de US\$8.762.81 por el mes de Diciembre del 2019; y, el valor de US\$12.436.60 por cada uno de los meses de Enero, Febrero y Marzo del 2020 inclusive, siempre y cuando previamente se le haya pagado a la compañía Salelgi S.A. el valor mensual respectivo.”.

Durante el año 2014 y 2013, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas en el contrato. Véase adicionalmente Nota 1.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 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 de 2014 y 2013 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 LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

<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 medidas 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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
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:

- 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 -

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 del Fideicomiso 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 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.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

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

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones Financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras 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.

2.5.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. El Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar facturación: Corresponden a los montos adeudados por la facturación de alquiler de los locales de la Piazza. Si se esperan cobrar en un

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja El Fideicomiso. El Fideicomiso considera que no es necesario la constitución de una provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por deudores varios que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Otros pasivos financieros

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

- (i) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3. Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales 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 y 2013, el Fideicomiso considera que no es necesaria la constitución de una provisión por deterioro en sus cuentas por cobrar.

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.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.4. Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y está medida inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego de su reconocimiento, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Edificio 20 años
- Maquinarias y equipos 10 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. El Fideicomiso ha determinado un valor residual cero para sus propiedades de inversión. Para la determinación de la vida útil de los activos no se ha considerado un estudio técnico que sustente tales vidas útiles establecidas por la Administración del Fideicomiso.

2.7 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades de Inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido es aquel que el Fideicomiso espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. El Fideicomiso de acuerdo a un análisis ha estimado que no es necesario constituir una provisión por este concepto.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

Los ingresos por concesión de locales comerciales son reconocidos en función al plazo del contrato de concesión, facturados de forma mensual.

2.10 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".

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACIÓN 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 tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento de corto plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de corto plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

El Fideicomiso analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Fideicomiso, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Fideicomiso ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente de impuestos que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios. Esta circunstancia es medida constantemente por los Constituyentes y Beneficiarios, a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas gubernamentales.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Efectivo en bancos

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, el Fideicomiso únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo igual o superior a AA.. El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por las agencias calificadoras Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana SCR LA y PCR Pacific S.A.

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.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. El Fideicomiso no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio del Fideicomiso para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Fideicomiso se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto el Fideicomiso mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

El Fideicomiso durante el año 2014 y 2013 concentró su apalancamiento netamente con Salelgi S.A. y el Banco de Guayaquil S.A. y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de servicios que el Fideicomiso mantiene.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus inversionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja el Fideicomiso se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico al Fideicomiso.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos del Fideicomiso en los productos más rentables.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 basados en la experiencia histórica, cambios en la

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Vida útil de Propiedades inversión: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.
- (b) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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:

	2014	2013
Activos financieros medidos al costo		
Caja Bancos (Nota 6)	186.698	200.195
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar (Nota 7)	185.813	193.056
Total activos financieros	<u>372.511</u>	<u>393.251</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado y/o valor nominal		
Obligación bancaria (Nota 9)	-	140.836
Documentos por pagar (Nota 11)	725.668	808.824
	<u>725.668</u>	<u>949.660</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).

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos	<u>186.698</u>	<u>200.195</u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad, mantenidos en el Banco de Guayaquil S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Por concesión mensual (1)	185.813	193.056
Impuestos y retenciones	96.715	95.425
Otros varios	76.033	29.857
	<u>358.561</u>	<u>318.338</u>

(1) Corresponde a las facturas pendientes de cobro producto de la concesión de cuentas por cobrar pendientes de generadas a partir de la concesión de los 45 locales comerciales ubicados en el Centro Comercial La Piazza.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificio	3.528.980	3.528.980	5
Maquinaria y equipos	<u>32.582</u>	<u>32.582</u>	10
	3.561.562	3.561.562	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(1.705.702)</u>	<u>(1.525.995)</u>	
	1.855.860	2.035.567	
Terrenos (1)	<u>173.694</u>	<u>173.694</u>	
Total al 31 de diciembre	<u><u>2.029.554</u></u>	<u><u>2.209.261</u></u>	

- (1) Corresponde a los lotes de terreno asignado con los números UNO-A y DOS-A del predio denominado "Granja Cañitas" ubicado en el cantón Samborondón, de aproximadamente 7,774 y 9,820 metros cuadrados respectivamente, donde se elaboró el proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza".

Movimiento:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos al 1 de enero	2.209.261	2.388.968
Depreciación del año	<u>(179.707)</u>	<u>(179.707)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>2.029.554</u></u>	<u><u>2.209.261</u></u>

La Administración del Fideicomiso informa que no existen propiedades de inversión entregadas en garantía.

9. OBLIGACION BANCARIA

Composición al 31 de diciembre del 2013:

	Interés anual %	<u>2013</u>
Banco de Guayaquil (1)	9.76%	<u><u>140.836</u></u>

- (1) Correspondía a deuda contraída con el Banco de Guayaquil el 25 de julio del 2013 por un monto de US\$550,000 pagaderos mediante dividendos mensuales que venció el 25 de febrero del 2014 con una tasa de interés del 9,76%.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la Renta (1)	227.536	212.145
Retenciones en la fuente de IVA e IR	17.811	16.895
Otros	399	-
	<u>245.746</u>	<u>229.040</u>

(1) Véase Nota 12.

11. DOCUMENTOS POR PAGAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	Interés anual %	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salelgi S.A. (1)	0.00%	725.668	808.824
(Menos) Porción corriente		<u>(146.023)</u>	<u>(84.438)</u>
		<u>579.645</u>	<u>724.386</u>

(2) Corresponde a deuda contraída en el año 2008 con Salelgi S.A. por un monto de US\$1,665,203 pagaderos mediante dividendos mensuales con vencimientos hasta el año 2020 sin interés.

Los vencimientos de la deuda para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre del 2014 y 2013 son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2014	-	84.438
2015	146.023	144.741
2016	144.741	144.741
2017	144.741	144.741
2018 al 2020	290.163	290.163
	<u>725.668</u>	<u>808.824</u>

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias desde su constitución. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2010 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta del año 2014 y 2013 se determinó como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuestos	1.033.991	964.558
Más: Gastos no deducibles	263	932
Base imponible total	<u>1.034.254</u>	<u>965.490</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>227.536</u>	<u>212.408</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta causado	227.536	212.408
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(89.278)</u>	<u>(87.065)</u>
Saldo por pagar del Fideicomiso	<u>138.258</u>	<u>125.343</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Impuesto a la renta diferido

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

d) 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.
- 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.

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2014, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes transferidos a título del Fideicomiso: i) un aporte inicial del terreno, avaluado en US\$173,694 y, ii) US\$623,250 de aportes de obras civiles realizados con autorización de la Junta del Fideicomiso en el año 2008.

14. RECLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros por el año 2013 da efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros del Fideicomiso a esa fecha:

	Saldos según registros contables	Diferencias	Saldos según estados financieros
<u>2013</u>			
<u>Activo</u>			
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	2.209.261	(2.209.261)	-
Propiedades de inversión	-	2.209.261	2.209.261
	<u>2.209.261</u>	<u>-</u>	<u>2.209.261</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.