

GRS INMOBILIARIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	2 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 21

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
GRS INMOBILIARIA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GRS INMOBILIARIA S.A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de GRS INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB

Fundamentos para opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de GRS INMOBILIARIA S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos clave de Auditoría

El asunto clave de auditoría es aquellas, según nuestro juicio profesional, han sido de importancia significativa en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado en la consecución de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Existencia y valuación de activos financieros

La Compañía es la propietaria de títulos valores en otras compañías del Ecuador, tales inversiones se contabilizan como acciones mantenidas al vencimiento y acciones disponibles para la venta.

Las cuales se valorizan al valor patrimonial proporcional y al precio de mercado al cierre del año 2017.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Evaluamos la razonabilidad de las revalorizaciones según el método para cada tipo de acción
- Todas las inversiones estén incluidas en los saldos de las cuentas contables correspondientes.
- Los valores con los cuales se presentan las inversiones en los Estados Financieros son correctos y están debidamente revelados.
- El ingreso proveniente de las inversiones con las ganancias y pérdidas en las ventas y los ajustes en los márgenes de evaluación incluidos, se reflejan adecuadamente en los Estados Financieros.
- Las inversiones están clasificadas correctamente según sus componentes de corto y largo plazo.

Responsabilidad de la Administración y de los Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los 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 de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no

garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría - NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, en base a las evidencias de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones son en base a las evidencias de auditoría obtenidas hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas

las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público de la comunicación.

Auditing & taxes

Guayaquil, Marzo 8, 2017
SC-RNAE-2 No. 769

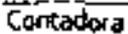
CPA. Omar Calderón A.

Socio
Registro #29124

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(expresado en dólares)**

ACTIVO	Notas	2017	2016
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y sus Equivalentes	3	35,728	13,519
Activos Financieros	4	1,365,160	1,212,877
Cuentas por Cobrar	5	1,336,056	1,348,003
Pagos Anticipados		-	-
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		\$ 2,736,944	2,574,399
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipos	6	748,654	812,969
TOTAL ACTIVO		\$ 3,485,599	3,387,368
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	7	798,963	777,154
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$ 798,963	777,154
PASIVO A LARGO PLAZO	7	2,365,400	2,365,400
TOTAL PASIVO		\$ 3,164,363	3,142,554
PATRIMONIO			
Capital Social	8	1,600	1,600
Aportes Futuras Capitalizaciones	8	8,227	8,227
Resultados Acumulados	8	234,986	234,986
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		76,423	-
TOTAL PATRIMONIO		\$ 321,236	244,813
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 3,485,599	3,387,368

Ver notas a los estados financieros


Representante Legal
Genfranco Zunino
Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(expresado en dólares)**

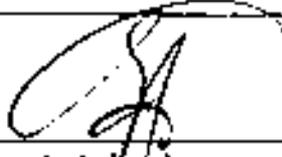
		2017	2016
	<u>Notas</u>		
INGRESOS			
Servicios Inmobiliarios	9	111,307	112,452
TOTAL INGRESOS		\$ 111,307	112,452
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	10	141,858	82,478
TOTAL INGRESOS		\$ 253,165	194,930
EGRESOS			
Gastos Administrativos	11	156,572	167,515
Gastos Financieros	12	117	677
TOTAL EGRESOS		\$ 156,689	168,192
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		\$ 96,476	26,738
Participación a Trabajadores		14,471	4,011
Impuesto a la Renta	13	5,582	13,703
UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO		76,423	9,024

Ver notas a los estados financieros


Representante Legal
Genfranco Zunino
Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(expresado en dólares)****CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad Neta	\$	76,423	
Ajustes para conciliar la Utilidad con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciaciones, Provisiones, Amortizaciones		<u>-45,752</u>	
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo			30,671
CAPITAL DE TRABAJO			33,755
Disminución en Cuentas para Cobrar		11,947	
Aumento en Gastos Antecipados		-	
Aumento en Cuentas por Pagar		<u>21,809</u>	
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			64,426
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Recibo Avano Financial Group			
Efectivo neto provenientes de las actividades de financiamiento			-
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de Títulos Valores		-42,216	
Venta acciones			
Adquisición estacionamiento			
Adquisición de Acciones			
Aumento Propiedad, Planta y Equipo			
Efectivo neto usado en las actividades de inversión			-42,216
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Aumento Neto de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo			22,209
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo			<u>13,519</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$		<u>35,728</u>


Representante legal
Genfranco Zurino

Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

GRS INMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(expresado en dólares)**

	Capital Suscrito y Pagado	Aporte Futuro Capitalizar	Resultados Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31/12/2016	1,600	8,227	-	234,986	-	244,813
Transferencia	-	-	-	-	-	-
Ganancias Inversiones	-	-	-	-	96,476	96,476
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-14,471	-14,471.39
Participación trabajadores	-	-	-	-	-5,582	5,582
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	76,423	76,423
SALDO AL 31/12/2017	1,600	8,227	-	234,986	76,423	321,236



Representante Legal
Gianfranco Zunino

Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

GRS INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

GRS INMOBILIARIA S.A. fue constituida en Octubre 26 del 2006 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, teniendo por objeto principal la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía también mantiene Inversiones financieras de corto y de largo plazo, en entidades asociadas y que cotizan en la bolsa de valores de Guayaquil.

Su sede principal es la ciudad de Guayaquil y no posee sucursales ni oficinas en el resto del Ecuador.

La actividad de la Compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos activos financieros que son medidos a su valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los

insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 2.4 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar y otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.4.1 Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados** - Son clasificados al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si han sido adquiridos principalmente para propósitos de su venta a corto plazo y los cambios en su valor razonable se registran en resultados del año.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o el activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o

dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

2.4.2 Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no son cotizados en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 30 días.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Otros activos financieros - Son inversiones en instrumentos de patrimonio considerados "estratégicos", los cuales no otorgan a la Compañía control, ni influencia significativa, debido a que su participación corresponde a acciones preferentes y por lo tanto no otorgan derecho a voto en la Junta de Accionistas. Estos activos financieros son medidos al costo, y en caso de requerirlo, la Compañía constituye provisión sobre valores que considere no recuperables.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor de activos.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Clases	Vida útil (en años)
Edificio	50
Muebles y enseres	10
Máquinas y equipos	10

Instalaciones	10
Equipo de computación y comunicación	3

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5.5 Deterioro del valor de propiedades y equipos - Al final de cada período, la Administración de la Compañía evalúa los valores en libros de sus propiedades y equipos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período.

Al 31 de diciembre del 2017, no se determinó deterioro de propiedades y equipos.

2.6 Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio con proveedores es de 30 días.

2.7 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

2.8 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Compañía pueda otorgar.

Arrendamiento - Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9 Gastos - Se registran al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.10 Estimaciones contables - La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.11 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente. Al respecto, la aplicación de las enmiendas no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización

2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 7	Inklativa de revelación	Enero 1, 2017

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas nuevas normas y enmiendas en el futuro podrían tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

DETALLE	SALDO AL 31-12-17		SALDO AL 31-12-16
CAJA	272.64	3-1	272.64
BANCOS	35,455.83	3-2	13,246.35
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	35,728.47		13,518.99

3.1 Caja Chica

DETALLE	SALDO AL 31-12-17		SALDO AL 31-12-16
CAJA			
Caja General	200.00		200.00
Caja Chica Administración	72.64		72.64
TOTAL CAJA	272.64	3-1	272.64

3.2 Bancos

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
BANCOS		
Banco de Guayaquil Nº 165551-5	17,705.50	2,392.08
Banco del Pacífico Nº 0733215-7	17,750.24	10,854.27
TOTAL EFECTIVO EN BANCOS	<u>35,455.83</u>	<u>13,246.35</u>

4. Activos Financieros

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
ACTIVOS FINANCIEROS		
A valor razonable con cambios resultado	553,957.00	538,085.25
Mantenidos hasta el vencimiento	432,972.90	418,327.72
Al costo amortizado	24,500.00	217,350.00
Al vencimiento	251,250.00	39,113.56
Documentos	102,460.55	0.00
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	<u>1,365,160.45</u>	<u>1,212,876.53</u>

5. Cuentas por Cobrar

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
CUENTAS POR COBRAR		
CLIENTES LOCALES		
Por Alquiler	17,165.21	25,815.31
TOTAL CLIENTES LOCALES	<u>17,165.21</u>	<u>25,815.31</u>
DEUDORES VARIOS		
PMZP Holding S. A.	1,004,500.00	1,004,500.00
TOTAL DEUDORES VARIOS	<u>1,004,500.00</u>	<u>1,004,500.00</u>
ANTICIPOS		
IESS	0.00	161.42
Anticipo a Terrenos aires del b	275,255.87	275,255.87
Arras	20,000.00	20,000.00
Anticipos a trabajos	0.00	566.07
TOTAL ANTICIPOS	<u>295,255.87</u>	<u>295,983.36</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO		
Por Retenciones en la Fuente	16,766.72	16,042.34
Anticipo Impuesto a la Renta	0.00	5,661.80
Por Retenciones de IVA	75.34	0.00
Iva pagado en compras	2,293.04	0.00
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO	<u>19,135.10</u>	<u>21,704.14</u>
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>1,336,056.18</u>	<u>1,348,002.81</u>

6. Propiedad, Planta y Equipo

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		
Terrenos	7,010.84	7,010.84
Edificios	1,083,952.41	1,083,952.41
Muebles de Oficina	20,289.98	20,289.98
Equipos Electrónicos	1,249.11	1,249.11
Vehículos	178,213.39	178,213.39
	<u>1,290,715.73</u>	<u>1,290,715.73</u>
(-) Depreciación Acumulada	-512,062.20	-477,746.52
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	<u>748,653.53</u>	<u>812,969.21</u>

7. Cuentas por Pagar

CUENTAS POR PAGAR

PROVEEDORES

Proveedores Locales	<u>0.00</u>	<u>448.30</u>
TOTAL DE PROVEEDORES	<u>0.00</u>	<u>448.30</u>

ACCIONISTAS

Gianfranco Zunino P.	<u>696,737.44</u>	<u>695,519.41</u>
TOTAL DE ACCIONISTAS	<u>696,737.44</u>	<u>695,519.41</u>

IMPUESTOS POR PAGAR

IVA Cobrado	1,158.49	1,611.90
304 8% Predomina Intelecto	0.00	5.86
322 1% Seguros	0.00	0.00
340 1% Bienes	0.00	0.89
341 2% Servicios	11.21	106.76
342 8% Servicios	1,440.00	912.91
721 30% Ret. IVA	0.00	2.22
725 100% Ret. IVA	2,160.00	2,300.27
Impuesto a la Renta por pagar	<u>0.00</u>	<u>13,702.76</u>
TOTAL DE IMPUESTOS POR PAGAR	<u>4,769.70</u>	<u>18,643.57</u>

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
CUENTAS POR PAGAR		
BENEFICIOS SOCIALES		
Decimo tercer sueldo	63.71	2,139.45
Decimo Cuarto sueldo	625.00	1,941.92
Fondo de Reserva	1,410.60	646.08
Participacion de Utilidades	<u>14,471.39</u>	<u>13,956.33</u>
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES	<u>16,570.70</u>	<u>18,683.78</u>
GASTOS ACUMULADOS		
Rol de Pagos	0.00	23,533.32
Aportes al IESS	<u>0.00</u>	<u>163.42</u>
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	<u>0.00</u>	<u>23,696.74</u>
DEPÓSITOS EN GARANTÍA RECIBIDOS		
Edif. La Previsora Of. 2105	6,383.72	6,383.72
Edconsult S.A.	2,405.20	2,405.20
Importadora Rerío	1,279.80	1,279.80
Optima Global Logistics S.A.	1,301.16	1,301.16
Air Trans Courmer	2,580.76	2,580.76
Martec Cia Ltda	1,093.44	1,093.44
Erika Castillo	2,766.60	2,766.60
Randiert	949.20	2,352.00
Depositos en Garantia Oficinas	<u>1,200.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL DEPÓSITOS EN GARANTÍA RECIBIDOS	<u>19,959.88</u>	<u>20,162.68</u>
OTROS PASIVOS CORRIENTES		
Anticipo de Clientes	0.00	0.00
Otros Pasivos corrientes	<u>60,925.34</u>	<u>0.00</u>
TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	<u>60,925.34</u>	<u>0.00</u>
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	<u>798,963.06</u>	<u>777,154.48</u>
CUENTAS POR PAGAR L/P		
A COMPAÑÍAS FINANCIERAS		
Avanti Financial Group	0	2,365,399.82
Mignavillers	<u>2,365,399.82</u>	<u>0.00</u>
TOTAL A COMPAÑÍAS FINANCIERAS	<u>2,365,399.82</u>	<u>2,365,399.82</u>

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta, es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-17
UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	96,475.96
Menos:	
(-) 15% Participación a trabajadores	14,471.39
(-) 100% Otras Rentas Exentas (Art. 9 LRTI)	130,120.93
Más:	
(+) Gastos no deducibles locales	5,575.24
15% Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	19,518.14
UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE	-23,022.98
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	-23,022.98
IMPUESTO A LA RENTA MÍNIMO	5,582.06

7.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta la definición de los riesgos más importantes que están expuestos los activos y pasivos financieros y la descripción de las medidas mitigantes adoptadas por la Administración de la Compañía.

Riesgo de liquidez - La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de apalancamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las

inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. Es importante destacar que la Compañía no tiene pasivos financieros significativos y tampoco prevé incurrir en ellos.

8. PATRIMONIO

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL		
Gianfranco Zunino	268.00	268.00
Romina Zunino	666.00	666.00
Stefania Zunino	666.00	666.00
	<u>1,600.00</u>	<u>1,600.00</u>
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		
Aporte Futuras Capitalizaciones	8,226.81	8,226.81
	<u>8,226.81</u>	<u>8,226.81</u>
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		
	8,226.81	8,226.81
RESULTADOS ACUMULADOS		
Ganancias Acumuladas VR Instrumentos Patrimonio	107,726.44	107,726.44
Ajustes Niff por primera vez	68,715.75	68,715.75
Reserva de Capital	20,145.56	20,145.56
Utilidades Año 2014	38,398.68	29,374.28
	<u>234,986.43</u>	<u>225,962.03</u>
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS		

9. VENTAS

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
INGRESOS GRAVADOS		
SERVICIOS INMOBILIARIOS		
Arriendo	<u>111,307.21</u>	<u>112,452.20</u>
TOTAL INGRESOS	<u>111,307.21</u>	<u>112,452.20</u>

10. OTROS INGRESOS

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
OTROS INGRESOS		
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		
Intereses Ganados	11,723.12	15,593.20
Otros Rendimientos Financieros	0.00	0.00
OTROS INGRESOS		
Ul. Revalorización acciones	130,120.93	48,177.08
Utilidad Venta de Activos	0.00	18,707.78
Otros Ingresos	14.19	0.00
TOTAL OTROS INGRESOS	<u>141,858.24</u>	<u>82,478.06</u>

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUELDOS Y/O SALARIOS		
Sueldos	9,173.76	8,967.60
Movilización del personal	0.00	0.00
	<u>9,173.76</u>	<u>8,967.60</u>
BENEFICIOS SOCIALES		
Decimo Tercer Sueldo	764.52	747.36
Decimo Cuarto Sueldo	750.00	732.00
Fondo de Reserva	764.52	0.00
Aporte Patronal al IESS	1,114.56	1,089.60
	<u>3,393.60</u>	<u>2,568.96</u>
SERVICIOS CONTRATADOS		
Medicina Prepagada	2,895.14	2,473.20
Servicios Prestados	518.77	7,329.40
Honorarios Profesionales	24,432.90	24,000.00
Honorarios Auditores	0.00	3,465.00
	<u>27,846.81</u>	<u>37,267.60</u>
SERVICIOS BASICOS		
Energía Eléctrica	5,488.02	6,269.98
Agua potable	1,322.87	1,466.26
Internet	1,278.15	827.92
Telefonía Celular	161.30	321.07
Telefono, receptor	295.88	0.00
	<u>8,546.22</u>	<u>8,885.23</u>

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUBMINISTROS DE OFICINA		
Utiles de oficina	459.68	385.31
	<u>459.68</u>	<u>385.31</u>
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		
De Instalaciones	588.00	1,323.90
De Equipos de Oficina	403.96	0.00
De Vehículos de oficina	2,173.00	898.49
	<u>3,164.96</u>	<u>2,222.39</u>
CUOTAS Y SUSCRIPCIONES		
Cuotas a las camaras	60.00	220.00
	<u>60.00</u>	<u>220.00</u>
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		
Impuestos Municipales	4,671.23	4,739.91
Superintendencia de Compañías	2,777.64	2,781.07
Matricula de Vehículo	0.00	1,273.88
Cuerpo de Bomberos	50.00	0.00
Impuesto a la renta mínimo	0.00	0.00
	<u>7,498.87</u>	<u>8,794.86</u>
GASTOS LEGALES		
Honorarios abogados	0.00	886.44
Certificación de documentos	603.05	239.51
Elaboracion de Actas y otros	0.00	78.50
	<u>603.05</u>	<u>1,204.45</u>
GASTOS DE EDIFICIO		
Expensas	12,527.38	24,030.68
Otros	1,678.36	0.00
	<u>14,205.74</u>	<u>24,030.68</u>
DEPRECIACIONES		
Dep.de Muebles de Oficina	2,028.96	2,028.96
Dep.de Instalaciones	53,145.96	55,362.24
Dep.de Vehículos	9,015.84	9,015.84
Dep. de Edificios	124.92	124.92
	<u>64,315.68</u>	<u>66,531.96</u>
VAJOS DE ADMINISTRACION		
Seguros	0.00	4,484.70
Gastos No Deducibles	0.00	331.50
Donaciones	0.00	100.00
Retenciones Asumidas por GRS	365.99	278.95
Cafetería	0.00	0.00
Miscelaneos	9,751.11	1,240.92
	<u>10,117.10</u>	<u>6,436.07</u>
GASTOS DE VIAJE		
Viajes locales	0.00	0.00
Viajes a: exterior	6,984.00	0.00
	<u>6,984.00</u>	<u>0.00</u>
GASTOS DE GESTION		
Atencion a Funcionarios	202.88	0.00
	<u>202.88</u>	<u>0.00</u>
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u><u>156,574.35</u></u>	<u><u>167,515.11</u></u>

12. GASTOS FINANCIEROS

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
GASTOS FINANCIEROS		
BANCARIOS		
Gastos Bancarios	117.14	126.18
COMISIONES		
Casa de Valores, Bolsa de Valor	<u>0.00</u>	<u>551.13</u>
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	<u>117.14</u>	<u>677.31</u>

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en febrero 23 del 2018 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.