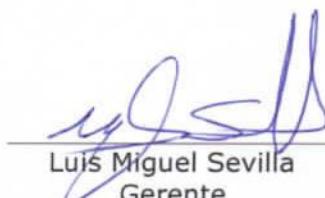


**HABITATHOLDING C.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/17</u></b>	<b><u>31/12/16</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		756,532	588,974
Otras cuentas por cobrar	4	50,603	15,052
Activos por impuestos corrientes	8	70,470	70,470
Otros activos	5	<u>13,736</u>	<u>310,179</u>
Total activos corrientes		<u>891,341</u>	<u>984,675</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	6	1,542,764	1,553,366
Equipos y vehículos		16,628	20,521
Inversiones en acciones	7	<u>9,999,037</u>	<u>8,855,970</u>
Total activos no corrientes		<u>11,558,429</u>	<u>10,429,857</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>12,449,770</u></b>	<b><u>11,414,532</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas por pagar		55,137	79,563
Pasivos por impuestos corrientes	8	<u>1,309</u>	<u>2,488</u>
Total pasivos corrientes y total pasivo		<u>56,446</u>	<u>82,051</u>
<b>PATRIMONIO:</b>	<b>10</b>		
Capital social		10,000	10,000
Reserva legal		36,093	36,093
Reserva facultativa		5,782	5,782
Utilidades retenidas		<u>12,341,449</u>	<u>11,280,606</u>
Total patrimonio		<u>12,393,324</u>	<u>11,332,481</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>12,449,770</u></b>	<b><u>11,414,532</u></b>

Ver notas a los estados financieros



Luis Miguel Sevilla  
Gerente



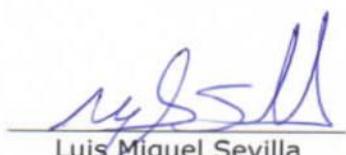
Rosa Elena Montero  
Contadora General

**HABITATHOLDING C.A.**

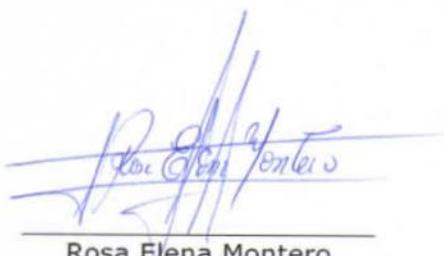
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

		<b>Año terminado</b>	
	<b>Notas</b>	<b>31/12/17</b>	<b>31/12/16</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
DIVIDENDOS GANADOS	12	2,290,005	1,164,802
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	11	(182,775)	(179,674)
OTROS GASTOS	11	<u>(54,200)</u>	<u>(59,374)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>2,053,030</u>	<u>925,754</u>

Ver notas a los estados financieros



Luis Miguel Sevilla  
Gerente

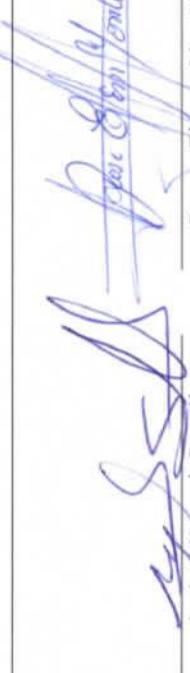


Rosa Elena Montero  
Contadora General

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Distribuibles ... ... (en U.S. dólares)	Utilidades retenidas ... ... Reserva de capital	Reserva de capital ... ... (en U.S. dólares)	Por adopción de NIIF		Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	10,000	36,093	5,782	8,973,723	493,810	750,712	511,607	10,781,727	
Dividendos pagados Utilidad del año	—	—	—	(375,000) 925,754	—	—	—	(375,000) 925,754	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10,000	36,093	5,782	9,524,477	493,810	750,712	511,607	11,332,481	
Dividendos pagados Utilidad del año	—	—	—	(992,187) 2,053,030	—	—	—	(992,187) 2,053,030	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	10,000	36,093	5,782	10,585,320	493,810	750,712	511,607	12,393,324	

Ver notas a los estados financieros

  
Luis Miguel Sevilla  
Gerente

  
Rosa Elena Montero  
Contadora General

**HABITATHOLDING C.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/17</u></b>	<b><u>31/12/16</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	

**FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN:**

Dividendos recibidos	2,290,005	1,164,802
Pagos a proveedores	<u>(287,193)</u>	<u>(125,630)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>2,002,812</u>	<u>1,039,172</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES  
DE INVERSIÓN:**

Incremento inversiones en acciones y total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(843,067)</u>	<u>(352,500)</u>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	------------------

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES  
DE FINANCIAMIENTO:**

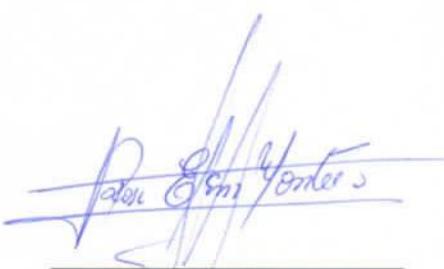
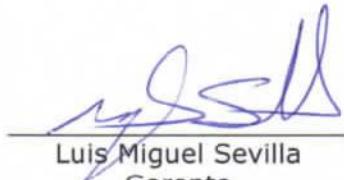
Dividendos pagados y total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(992,187)</u>	<u>(375,000)</u>
-------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	------------------

**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	167,558	311,672
Saldos al comienzo del año	<u>588,974</u>	<u>277,302</u>

SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>756,532</u>	<u>588,974</u>
-----------------------	----------------	----------------

Ver notas a los estados financieros



Luis Miguel Sevilla  
Gerente

Rosa Elena Montero  
Contadora General

## **HABITATHOLDING C.A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

HABITATHOLING C.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, constituida mediante escritura pública otorgada el 10 de septiembre de 1974.

El 18 de diciembre del 2015, mediante acta de junta general extraordinaria y universal de socios se aprobó el cambio de objeto social y la correspondiente reforma al estatuto social de la Compañía, siendo el nuevo objeto social el siguiente: compra de acciones o participaciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad, crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial, en los términos definidos en el artículo 429 de la Ley de Compañías para sociedades holding o teneroras de acciones.

Mediante Resolución del 11 de abril de 2017, la Superintendencia de Compañías aprueba el cambio de denominación, la transformación y la reforma integral del estatuto social de la compañía de responsabilidad limitada HABITAT CIA. LTDA. a sociedad anónima y su cambio de nombre como HABITATHOLDING C.A., de acuerdo a los términos definidos por la Ley de Compañías vigente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **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) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**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 la base del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al 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 los bienes y servicios.

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

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

- 2.4 Inversiones en acciones** - La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, excepto si una inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.
- 2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobreiros bancarios.

## 2.6 Equipos y vehículos

- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de equipos y vehículos se miden inicialmente por su costo.

El costo de equipos y vehículos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Despues del reconocimiento inicial, los equipos y vehículos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y vehículos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5 - 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

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

- 2.7 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o

pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles 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 o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

**2.9 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente e impuesto diferido.

**2.9.1 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 imponibles 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 al final de cada período.

**2.9.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. La Compañía genera únicamente ingresos exentos y no es sujeto de impuesto a la renta, por lo cual no reconoce impuestos diferidos.

**2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.10 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.11 Reconocimiento de 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 la Compañía pueda otorgar.

**2.11.1 Ingresos por dividendos** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago siempre y cuando sea probable que la incorporación de beneficios económicos para la compañía y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente.

**2.12 Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.13 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.14 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.15 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**2.15.1 Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar, saldos bancarios, efectivo, y otros) 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.

**2.15.2 Baja en cuenta de los activos financieros** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

**2.16 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.16.1 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo las cuentas por pagar y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es

la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.16.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

**2.17 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 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. La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto en la posición financiera y resultados de la operación de la Compañía.

**2.18 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 períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

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

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Estimación de vidas útiles de equipos y vehículos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

**3.3 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 8, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

**3.4 Inversión en Grupo Futuro GRUFUSA S.A.** - Tal como se explica en la Nota 7, aún cuando la Compañía posee una participación del 25.40% en la compañía Grupo Futuro GRUFUSA S.A., la misma no ejerce influencia significativa sobre dicha compañía.

#### 4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Hotelmashpi S.A.	35,551	
Reserva Mashpi S.A.	12,052	12,052
Otras cuentas por cobrar	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
Total	<u>50,603</u>	<u>15,052</u>

## 5. OTROS ACTIVOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Seguros pagados por anticipado	11,023	9,434
Anticipos entregados (1)		300,000
Otros activos	<u>2,713</u>	<u>745</u>
<b>Total</b>	<b><u>13,736</u></b>	<b><u>310,179</u></b>

(1)Corresponde a un anticipo entregado para la constitución de una compañía Holding que, durante el año 2017 ha sido constituida y es presentada en la Nota 7.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	1,627,585	1,627,585
Depreciación acumulada	<u>(84,821)</u>	<u>(74,219)</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,542,764</u></b>	<b><u>1,553,366</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	1,344,420	1,344,420
Edificios	<u>98,344</u>	<u>208,946</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,542,764</u></b>	<b><u>1,553,366</u></b>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
<i>Costo</i>			
Saldos al 31 de diciembre del 2016 y 2017	<u>1,344,420</u>	<u>283,165</u>	<u>1,627,585</u>
<i>Depreciación acumulada</i>			
Saldos al 31 de diciembre del 2015		(63,616)	(63,616)
Gasto por depreciación	-	<u>(10,603)</u>	<u>(10,603)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		(74,219)	(74,219)
Gasto por depreciación	-	<u>(10,602)</u>	<u>(10,602)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	<u>(84,821)</u>	<u>(84,821)</u>

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Terrenos	2,864,833	2,864,833
Edificios	<u>169,451</u>	<u>169,451</u>
<b>Total</b>	<b>3,034,284</b>	<b>3,034,284</b>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente, no relacionado con la Compañía.

Ninguna de las propiedades de inversión del Grupo se mantiene en garantía.

## 7. INVERSIONES EN ACCIONES

Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Inversiones en acciones	9,999,037	8,248,328
Otras	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>9,999,037</b>	<b>8,855,970</b>

Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Nombre de la compañía</u>	<u>Actividad principal</u>	Proporción de participación accionaria	
		<u>... Diciembre 31,...</u>	<u>2017</u>
		<u>2016</u>	
Reserva Mashpi S.A. <b>(1)</b>	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes.	50.00%	50.00%
Grupo Futuro GRUFUSA S.A. <b>(1)</b>	Actividades de inversión en acciones y participaciones.	25.40%	25.40%
Lesiny S.A.	Actividades de inversión en acciones y participaciones.	15.00%	
Hotel Casagangotena S.A.	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes	12.85%	
Gransolar S.A. <b>(2)</b>	Actividades de desarrollo, gerencia y ejecución de proyectos de generación de energía eléctrica con fuentes alternativas y renovables.	12.50%	12.50%
Llapingacho LLC	Actividades de desarrollo de plataforma para aceptar pagos electrónicos	4.39%	
Hoja Verde Gourmet HOVGO S.A.	Elaboración de productos de chocolate y café.	4.02%	2.20%
Hotelmashpi S.A.	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes	0.94%	

(1) A pesar de que la Compañía posee el 25.40% de las acciones de Grupo Futuro GRUFUSA S.A. y el 50% de las acciones de Reserva Mashpi S.A., la Compañía no ejerce influencia significativa en vista de que dicha Compañía cuenta con una Junta Directiva independiente quien toma las decisiones y políticas financieras sobre la misma y Habitatholding C.A. no mantiene representantes en la mencionada Junta.

(2) El 7 de octubre del 2014, la Compañía realizó la transferencia de sus acciones de Gransolar S.A. al Fideicomiso Gransolar Garantía de acciones.

El saldo en libros de inversiones en acciones es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Grupo Futuro GRUFUSA S.A.	7,540,485	7,540,485
Hotel Casagangotena S.A.	706,209	
LLapingacho LLC	500,000	
Gransolar S.A.	394,886	394,886
Lesiny S.A.	300,000	
Reserva Mashpi S.A.	224,000	224,000
Hoja Verde Gourmet HOVGO S.A.	201,863	87,515
Hotelmashpi S.A.	130,152	
Otras	<u>1,442</u>	<u>1,442</u>
 Total	 <u>9,999,037</u>	 <u>8,248,328</u>

## 8. IMPUESTOS

**8.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total	<u>70,470</u>	<u>70,470</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	697	1,432
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>612</u>	<u>1,056</u>
 Total	 <u>1,309</u>	 <u>2,488</u>

**8.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - La Compañía no genera una utilidad gravable, debido a que todos sus ingresos provienen de las inversiones en acciones de empresas ecuatorianas, los cuales están exentos del pago de impuesto a la renta. De igual forma, según lo establece la norma legal vigente, todos sus gastos no son deducibles al estar relacionados con la generación de ingresos exentos.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2013 al 2017.

### **8.3 Aspectos Tributarios**

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

## **9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**9.1 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 al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por el Gerente de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a sus Socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**9.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos.

**9.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

**9.1.3 Riesgo de liquidez** - La Junta de Socios es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta de Socios ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**9.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Los Socios de la Compañía revisan la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

**9.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>756,532</u>	<u>588,974</u>
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>50,603</u>	<u>15,052</u>
Total	<u>807,135</u>	<u>604,026</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Otras cuentas por pagar y total	<u>55,137</u>	<u>79,563</u>

**9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración de la Compañía consideran que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## **10. PATRIMONIO**

**10.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 10,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### **10.2 Reservas**

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**10.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	10,585,320	9,524,477
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	511,607	511,607
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	493,810	493,810
Reserva por valuación	<u>750,712</u>	<u>750,712</u>
<b>Total</b>	<b><u>12,341,449</u></b>	<b><u>11,280,606</u></b>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**10.4 Dividendos** - Durante el año 2017, la Compañía realizó reparto de dividendos por USD\$992 mil (USD\$375 mil en el 2016).

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

**11. GASTOS POR SU NATURALEZA**

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Gastos de administración	182,775	179,674
Otros gastos	<u>54,200</u>	<u>59,374</u>
<b>Total</b>	<b><u>236,975</u></b>	<b><u>239,048</u></b>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Honorarios	85,699	44,921
Impuestos	25,031	24,660
Seguros	16,947	14,621
Gastos por depreciación	14,496	24,629
Gastos de mantenimiento	8,163	63,593
Servicios básicos	864	841
Gastos de gestión	845	494
Otros gastos	<u>84,930</u>	<u>65,289</u>
 Total	 <u>236,975</u>	 <u>239,048</u>

## **12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía generó ingresos por dividendos de su Compañía asociada Grupo Futuro S.A. US\$ 2,209,800 y por US\$1,092,200, respectivamente.

## **13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 30 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.