

PERSEO
S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>		<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS				PASIVOS			
Activos corrientes:				Pasivos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	205,128	209,412	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	49,476	47,928
Deudores comerciales	6	24,976	13,673	Impuestos corrientes por pagar	14	3,783	967
Activos por impuestos corrientes	7	41,382	33,361	Total pasivos corrientes		53,259	48,895
Otros activos corrientes	8	1,911	19,927				
Total activos corrientes		273,397	276,373	Pasivos no corrientes:			
Activos no corrientes:				Pasivos por impuestos diferidos	15	301,919	305,189
Propiedades de inversión	9	1,926,262	1,961,356	Total pasivos no corrientes		301,919	305,189
Equipos	10	7,274	8,664				
Inversiones en acciones	11	478,358	478,358	Total pasivos		355,178	354,084
Otros activos	12	18,305	-				
Total activos no corrientes		2,430,199	2,448,378	PATRIMONIO			
				(Ver estado de cambios en el			
Total activos		2,703,596	2,724,751	patrimonio neto adjunto)		2,348,418	2,370,667
				Total pasivos y patrimonio		2,703,596	2,724,751

PERSEO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO
Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos operacionales	17	357,849	358,811
		-	-
Costos operativos	18	83,440	87,017
Margen bruto		<u>274,409</u>	<u>271,794</u>
		-	-
Gastos administrativos y de ventas	18	187,363	175,235
Ingresos financieros, netos		3,706	10,491
		-	-
Otros gastos, netos	19	10,040	3,957
		-	-
Total gastos		168,701	168,701
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		<u>80,712</u>	<u>103,093</u>
		-	-
Impuesto a las ganancias	20	15,478	15,610
GANANCIA DE OPERACIONES		<u>65,234</u>	<u>87,483</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Pérdida (ganancia) actuarial por planes de beneficios definidos y resultado integral neto		-	-
GANANCIA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>65,234</u>	<u>87,483</u>

PERSEO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social (Nota 16.1)	Reserva Legal (Nota 16.2)	Reserva de Capital (Nota 16.3)	Resultados de NIIF por primera vez (Nota 16.4)	Utilidad (Pérdida) Acumulada (Nota 16.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	300,000	155,014	2,521,856	948,001	-1,562,348	2,362,523
Cambios en Patrimonio:						
Declaracion de dividendos	-	-	-	-	-79,339	-79,339
Compensación de pérdidas	-	-	-1,641,687	-	1,641,687	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	87,483	87,483
Saldo al 31 de diciembre de 2016	300,000	155,014	880,169	948,001	87,483	2,370,667
Cambios en Patrimonio:						
Declaracion de dividendos	-	-	-	-	-87,483	-87,483
Utilidad neta del año	-	-	-	-	65,234	65,234
Saldo al 31 de diciembre de 2017	300,000	155,014	880,169	948,001	65,234	2,348,418

PERSEO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		346,546	363,491
Pagado a proveedores y empleados		-212,703	-236,945
Impuesto a la renta (retenciones)	20	-26,005	-25,364
Ingresos financieros, neto		3,706	10,491
Otros gastos, neto		-10,040	-3,957
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>101,504</u>	<u>107,716</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	9	-	27,731
Adquisiciones de equipos	10	-	-6,321
Otros activos	12	-18,305	-
Efectivo neto (utilizados en) actividades de inversión		<u>18,305</u>	<u>34,052</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Dividendos pagados	16	-87,483	79,339
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>87,483</u>	<u>79,339</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:			
Disminución neta durante el año		-4,284	-5,675
Saldo al inicio del año	5	209,412	215,087
Saldo al final del año		<u>205,128</u>	<u>209,412</u>

PERSEO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA EN OPERACIONES CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia neta del año		65,234	87,483
Ajustes para conciliar la ganancia de operaciones con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades de inversión	9 y 18	35,094	35,094
Depreciación de equipos	10 y 18	1,390	1,150
Provisión de impuesto a las ganancias	20	15,478	15,610
Otros ajustes	-	-	2,269
Cambio en activos y pasivos:			
Deudores comerciales		-11,303	4,681
Activos por impuestos corrientes		-26,768	-25,364
Otros activos corrientes		18,015	-17,019
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,548	4,126
Impuestos corrientes por pagar		2,816	-314
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>101,504</u>	<u>107,716</u>

PERSEO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

PERSEO S.A., es una Compañía radicada en Quito – Ecuador, con el Registro Único de Contribuyente N° 1790349101001 y fue constituida en el año 1978.

El objetivo principal es la administración de bienes inmuebles, tales como casas, departamentos, edificios y haciendas, sean bienes de su propiedad o de terceros. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá realizar todo acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas relacionado directamente con el objetivo social de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación.-

Los adjuntos estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y han sido elaborados 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 de manera integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales. Los estados financieros están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta Compañía. La Compañía adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

La presentación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En la nota a los estados financieros N° 5 se revelan áreas en las que se aplica un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde la hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja por fondos que se utilizan en las operaciones propias de **PERSEO S.A.**, los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos.

Los sobregiros bancarios (en caso de existir) se clasifican en el pasivo corriente.

2.3. Deudores comerciales.-

Constituyen importes por cobrar a clientes por el arriendo de bienes inmuebles, realizados en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Todos los arrendamientos se realizan en condiciones de crédito normales para este tipo de empresa (5 días) y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Cuando existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del activo, la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.4. Propiedades de inversión.-

Las propiedades de inversión se valorizan mediante el método del costo. El costo incluye desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada de 50 años para los edificios (excepto terrenos) aplicando el método lineal.

2.5. Equipos.-

Los equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal; en la depreciación de equipos se utilizan las siguientes vidas útiles:

Rubro	Vida útil en años
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la

tasa de depreciación, vida útil de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

El costo de los equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

2.6. Deterioro del valor de los activos no financieros.-

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades de inversión y los equipos para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.7. Inversiones en acciones.-

La Compañía como tenedora de instrumentos de patrimonio de otras compañías en las cuales no posee influencia significativa, aplica la NIC 39 para la valoración de las mismas. Estas inversiones no cotizan en un mercado activo y la Compañía considera que el valor razonable de las mismas no puede ser determinado con fiabilidad, por lo cual después del reconocimiento inicial, las inversiones son medidas a su costo. Asimismo, la Compañía evalúa regularmente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de tales instrumentos de patrimonio, para proceder a ajustarlas en caso de ser necesario.

2.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-

Se miden al costo nominal, dentro de esta categoría se encuentran principalmente las garantías de los arrendatarios, que son valores recibidos de los arrendatarios que son devueltos a la culminación del contrato de arrendamiento, se encuentran en el curso normal de los negocios y no tienen intereses.

2.9. Costos y gastos.-

Se contabilizan sobre la base de lo devengado, los costos y gastos se agrupan según su función.

2.10. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.-

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta, cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

2.11. Impuesto a las ganancias.-

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido neto. Los saldos de activos por impuestos y los pasivos por impuestos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar los importes reconocidos, se tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente y cuando los mismos se relacionen con impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, y ésta permita a la entidad pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta existente.

a) Impuesto a la Renta corriente.-

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce proporcionalmente al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Conforme exigen las normas vigentes la Compañía paga un anticipo de Impuesto a la Renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el ejercicio anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Si el Impuesto a la Renta causado es menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Durante los años 2017 y 2016 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

b) Impuesto a la Renta diferido.-

Se lo reconoce por el método del pasivo considerando las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). 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 diferido pasivo se pague.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos considera los casos aceptados por el Servicio de Rentas Internas y sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

2.12. Participación trabajadores.-

La Compañía no calcula el 15% de participación trabajadores de las utilidades anuales por cuanto no tiene personal en relación de dependencia.

2.13. Ganancia por acción y dividendos de accionistas.-

La utilidad neta por acción se calcula en base al promedio de las acciones en circulación durante el ejercicio económico.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.

3. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de revisión y en períodos futuros si es que la revisión los afecta.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones y supuestos usados por la Administración de la Compañía se detallan a continuación:

- a) Cálculo del deterioro del valor de activos financieros.
- b) Vidas útiles de los elementos de propiedades de inversión

- c) Vidas útiles de los elementos de propiedad y equipo.
- d) Eventual deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y propiedad y equipo).
- e) Estimación de provisiones y pasivos contingentes.
- f) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.
- g) Estimación de que la empresa continuará como negocio en marcha.

La explicación detallada de las estimaciones señaladas anteriormente, se incluye en la nota a los estados financieros N° 3 Resumen de las Principales Políticas Contables.

4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos financieros normales inherentes a su actividad y entorno comercial. La Compañía gestiona estos riesgos con el objetivo de mitigar los efectos adversos de cambios impredecibles que pudieran darse en el medio en que se desenvuelve. La gestión y administración de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia y Directorio de **PERSEO S.A.**

4.1 Caracterización de instrumentos financieros.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía cuenta únicamente con instrumentos financieros activos y pasivos clasificados como partidas por cobrar y pagar.

Los instrumentos financieros son contabilizados a costo amortizado, el cual al ser manejado en períodos relativamente cortos equivalen a sus valores nominales. Ver nota a los estados financieros N° 3.3.

4.2 Caracterización de riesgos financieros.-

La Administración de la Compañía está consciente que contar con un marco administrativo que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la misma, mediante una adecuada gestión del riesgo financiero, constituye una condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

4.2.1 Riesgo de crédito.-

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Compañía.

Con respecto al riesgo de crédito proveniente de operaciones propias del negocio, éste se encuentra limitado principalmente a los saldos mantenidos en cuentas por cobrar a clientes y a los saldos en bancos.

La calidad crediticia de los depósitos bancarios realizados por la Compañía en función de la entidad financiera relevante se presenta en la nota a los estados financieros N° 7.

4.2.2 Riesgo de liquidez.-

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por la Compañía para referirse a aquella incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de responder a los requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones.

Como parte del marco integral de gestión de riesgos, la Compañía procura asegurar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

PERSEO S.A., financia sus actividades con fondos provenientes de su propia generación de flujo de caja. En el caso de existir un déficit de caja la Compañía cuenta con alternativas de financiamiento, entre las líneas de crédito disponibles con bancos o con partes relacionadas entre otros.

4.2.3 Riesgo de mercado.-

Debido a que la Compañía no tiene activos y obligaciones que involucren tasas de interés de financiamiento en moneda extranjera no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés y tasas de cambio de divisas, las que eventualmente podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos (1)	44.225	35.887
Inversiones (2)	<u>160.903</u>	<u>173.525</u>
	<u>205.128</u>	<u>209.412</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las cuentas bancarias corresponden al disponible que mantiene la Compañía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco y en el Banco Bolivariano.

La calidad crediticia de los depósitos bancarios realizados por la Compañía en función de la entidad financiera relevante al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bolivariano C.A.	AAA-	160.903	50.000
Produbanco S.A.	AAA-	-	123.525
		<u>160.903</u>	<u>173.525</u>

(2) Al cierre del año 2017, el detalle de las inversiones es el siguiente:

Año 2017

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Banco</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto US\$</u>
24-08-2017	Bolivariano C.A.	123	4,25%	60.000
20-10-2017	Bolivariano C.A.	122	4,50%	66.000
23-10-2017	Bolivariano C.A.	121	4,50%	34.903
				<u>160.903</u>

Año 2016

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Banco</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto US\$</u>
23-09-2016	Produbanco S.A.	123	5,25%	63.525
23-12-2016	Produbanco S.A.	122	3,40%	60.000
-----	Bolivariano C.A.	123	4,25%	50.000
				<u>173.525</u>

6. DEUDORES COMERCIALES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales	24.976	13.673
Deterioro de cuentas por cobrar (1)	-	-
	<u>24.976</u>	<u>13.673</u>

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 – 30 días	24.976	13.672

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía considera que las cuentas por cobrar son totalmente recuperables por lo que no registra un deterioro para este rubro.

7. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	6.096	5.332
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	35.286	28.029
	<u>41.382</u>	<u>33.361</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por 26.005 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 20016 por 9.281 (ver nota a los estados financieros N° 24, literal d).

8. **OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo proveedores	1.698	9.533
Otras cuentas por cobrar	212	10.394
	<u>1.910</u>	<u>19.927</u>

9. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.068	2.615.068
Construcción en curso	27.731	27.731
	<u>2.716.095</u>	<u>2.716.095</u>
Depreciación acumulada	-789.832	-754.739
	<u>1.926.263</u>	<u>1.961.356</u>

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.899.208	1.899.208
Edificio Demetrio Aguilera Malta	424.794	424.794
City Plaza	111.942	111.942
Edificio Mariscal Sucre	82.708	82.708
Edificio Urdesa	46.266	46.266
Suite Hotel Akros	43.135	43.135
Casa Tumbaco	7.016	7.015
	<u>2.615.069</u>	<u>2.615.068</u>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	27.731
	<u>2.716.096</u>	<u>2.716.095</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	569.507	545.603
Edificio Demetrio Aguilera Malta	159.435	152.812
City Plaza	20.613	18.194
Edificio Mariscal Sucre	17.036	16.033
Edificio Urdesa	10.734	10.110
Suite Hotel Akros	9.899	9.468
Casa Tumbaco	2.609	2.519
	<u>789.833</u>	<u>754.739</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Neto:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.329.701	1.353.605
Edificio Demetrio Aguilera Malta	265.359	271.982
City Plaza	91.329	93.748
Edificio Mariscal Sucre	65.672	66.675
Edificio Urdesa	35.532	36.156
Suite Hotel Akros	33.236	33.667
Casa Tumbaco	4.407	4.496
	<u>1.825.236</u>	<u>1.860.329</u>
Construcción en curso:		
Proyecto Plaza Viñedo	27.731	27.731
	<u>1.926.263</u>	<u>1.961.356</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	1.961.356	1.968.719
Adiciones	-	27.731
Depreciación del año	<u>-35.094</u>	<u>-35.094</u>
Saldo al final del año	<u>1.926.262</u>	<u>1.961.356</u>

El siguiente cuadro muestra el detalle de cada propiedad de inversión con la vida útil con la cual se deprecia en línea recta así como su avalúo comercial, determinado en base al avalúo efectuado en el año 2011 por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo Comercial
		2017	2016	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.173.977
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.329.700	1.353.605	2.096.780
Demetrio Aguilera Malta	50	265.359	271.982	463.529
City Plaza	50	91.329	93.748	93.934
Mariscal Sucre	50	65.672	66.675	138.710
Urdesa	50	35.532	36.156	103.955
Hotel Suite Akros	50	33.236	33.667	58.633
Tumbaco	50	4.407	4.496	115.105
		<u>1.898.532</u>	<u>1.933.625</u>	<u>4.244.623</u>

10. EQUIPOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

Costo:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres	12.833	12.833
Equipos de computación	<u>2.091</u>	<u>2.527</u>
	<u>14.924</u>	<u>15.360</u>
Depreciación acumulada:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres	7.148	6.132
Equipos de computación	<u>503</u>	<u>564</u>
	<u>7.651</u>	<u>6.696</u>

Neto:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres	5.685	6.701
Equipos de computación	<u>1.589</u>	<u>1.963</u>
	<u>7.274</u>	<u>8.664</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	8.664	3.493
Adquisiciones	-	6.321
Bajas		
Costo	435	65
Depreciación	-435	-65
Depreciación del año	<u>-1.391</u>	<u>-1.150</u>
Saldo al final del año	<u>7.274</u>	<u>8.664</u>

11. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de</u> <u>Participación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hotel Sheraton:			
Quito	1,294	167.850	167.850
Guayaquil	0,710	110.000	110.000
Plaza de las Américas	0,781	124.300	124.300
Hospital de los Valles	0,238	72.589	72.589
Hodesa C.A.	0,015	<u>3.619</u>	<u>3.619</u>
		<u>478.358</u>	<u>478.358</u>

La Compañía registra sus inversiones en acciones al costo de adquisición, éstas no están cotizadas en el Mercado de Valores. Durante el año 2017 y 2016 se recibieron dividendos por 20.052 y 12.211 (ver nota a los estados financieros N° 19).

12. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a los valores desembolsados para el estudio de mercado del proyecto Viñedo Plaza por 9.290, para el desarrollo de la marca Viñedo Plaza por 5.625 y para el estudio de mercado del proyecto Coworking por 3.390.

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	73	7
Garantías (1)	49.385	47.921
Otros	17	-
	<u>49.475</u>	<u>47.928</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a valores recibidos por conceptos de garantías por los alquileres de los bienes muebles que arrienda la Compañía.

14. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	3.153	647
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	630	320
	<u>3.783</u>	<u>967</u>

15. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre el saldo de los impuestos diferidos es:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	<u>301.919</u>	<u>305.189</u>

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	305.189	308.459
Disminución por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Saldo al final del año	<u>301.919</u>	<u>305.189</u>

El pasivo por impuesto diferido se genera de la diferencia entre el importe en libros de las propiedades de inversión revaluados en el año 2011 y su base fiscal.

16. PATRIMONIO

16.1 Capital Social.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social autorizado es de 300.000 conformado por igual número de acciones de un dólar cada una, los accionistas de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

16.2 Reserva Legal.-

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta) hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede pagarse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

16.3 Reserva de Capital.-

El saldo al 2017 es de 880.169 y sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Durante el año 2016 se absorbió las pérdidas acumuladas por el valor de 1.641.687 autorizada según Acta de Junta General de accionistas del 30 de marzo de 2016.

16.4 Resultados de aplicación por primera vez de las NIIF.-

El saldo de 948.001 corresponde a los ajustes resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, dicho valor únicamente puede ser usado para absorber pérdidas o incrementar el capital social.

16.5 Utilidad (Pérdida) Acumulada.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se declararon y pagaron dividendos por 87.483 y 79.339 según decisión de la Junta General de Accionistas del 22 de marzo de 2017 y 30 de marzo de 2016 respectivamente. Por otra parte, mediante Acta de Junta de Accionistas del 30 de marzo de 2016 se aprobó absorber las pérdidas acumuladas por 1.641.687 con la reserva de capital. El origen de la pérdida acumulada significativa al 31 de diciembre de 2016 es por la baja de cuentas por cobrar a Compañía Relacionada en el año 2012.

17. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos	337.797	346.600
Dividendos ganados por inversión en acciones	20.052	12.211
	<u>357.849</u>	<u>358.811</u>

18. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos operativos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos operacionales (1)	83.438	87.017
Gastos de administración y ventas (2)	187.365	175.235
	<u>270.803</u>	<u>262.252</u>

(1) El detalle de los costos operacionales es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuotas y condominios	34.154	39.452
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	14.192	12.471
	<u>83.440</u>	<u>87.017</u>

(2) El detalle de los gastos de administración y ventas es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios	137.878	126.506
Servicios Prestados	6.787	-
Depreciaciones	1.390	1.150
Mantenimiento	93	610
Impuestos y contribuciones	32.239	30.981
Servicios de administración	3.960	8.825
Servicios básicos y telecomunicaciones	3.204	4.148
Gastos de viaje	-	402
Seguros y reaseguros	848	882
Otros	964	1.731
	<u>187.363</u>	<u>175.235</u>

19. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses financieros (1)	4.072	10.783
Gastos financieros	-366	-292
Otros ingresos	67	538
Otros gastos	<u>-10.107</u>	<u>-4.495</u>
	<u>6.334</u>	<u>6.534</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a los intereses devengados por las inversiones que la Compañía mantenía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco y en el Banco Bolivariano C.A.

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Cargo a resultados.-

El cargo a resultados por impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a las ganancias corriente	18.748	18.880
Impuesto a las ganancias diferido	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
	<u>15.478</u>	<u>15.610</u>

b) Conciliación tributaria.-

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la Compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	80.712	103.093
(+) Gastos no deducibles (1)	24.556	17.682
(-) Ingresos exentos (2)	-20.051	-12.211
(-) Amortización pérdidas años anteriores	<u>-</u>	<u>-22.748</u>
Base imponible	85.217	85.816
Tasa legal	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>18.748</u>	<u>18.880</u>
Impuesto a la renta causado	<u>18.748</u>	<u>18.880</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente la depreciación de propiedades de inversión por 14.862.

(2) Al cierre del año 2017 y 2016, corresponde a dividendos recibidos por inversiones en acciones por 20.051 y 12.211 respectivamente.

c) **Conciliación del Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal y la tasa efectiva.-**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	80.712	103.093
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	17.757	22.681
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	5.402	3.890
Efecto de ingresos exentos	-4.411	-2.686
Amortización de pérdidas años anteriores	-	-5.005
Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva	18.748	18.880
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	22%	22%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido por pagar	-3.270	-3.270
Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal	15.478	15.610
Tasa efectiva	19.2%	15,1%

d) **Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.-**

El movimiento del Impuesto a la Renta durante el año es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	-28.029	-21.545
(+) Ajuste impuesto a la renta año 2015	-	1.410
(-) Retenciones en la fuente	-26.005	-26.774
(+) Impuesto causado	18.748	18.880
Saldo al final del año (1)	35.286	-28.029

(1) Ver nota a los estados financieros N° 9.

e) **Anticipos de Impuesto a la Renta.-**

El anticipo de impuesto a la renta calculado para los años 2017 y 2016 fue de 9.316 y 9.121 respectivamente; de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor que el Impuesto a la Renta causado, el primero se convertirá en impuesto mínimo

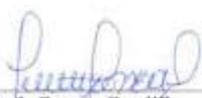
del ejercicio.

f) Revisiones fiscales.-

Hasta el cierre del año 2017 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde el cierre del año 2017, no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados.



Ruth Correa Gordillo
CONTADORA GENERAL