

**ADPROIN ADMINISTRADORA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

INDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.

Quito, 16 de abril del 2018

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (en adelante la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos, de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos de la opinión calificada, la situación financiera de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión calificada

Durante el año 2017 la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió compensar pérdidas acumuladas de años anteriores por US\$1,823,201 haciendo uso de saldos provenientes del rubro Aportes para Futuras Capitalizaciones; sin embargo, no nos fue posible concluir sobre la razonabilidad de dicho saldo al 1 de enero del 2016 (saldos iniciales).

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

Independencia

Somos independientes de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Incertidumbre material de empresa en marcha

La Compañía, al 31 de diciembre del 2017, presenta en sus estados financieros pérdidas acumuladas por US\$141,505 las cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y colocan a la entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio (2017: US\$297,851 y 2016: US\$1,937,908). Con base en los planes y expectativas y el apoyo de sus Accionistas, la Administración ha elaborado los estados financieros de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe Anual del Gerente General que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos

que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideraran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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 como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos 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 un 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 la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre 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 empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

FRISWATER HOUSE/CO. INC.

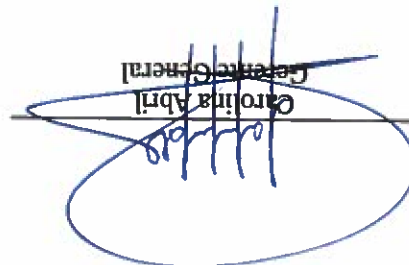
David/Reil M.
Apodado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837

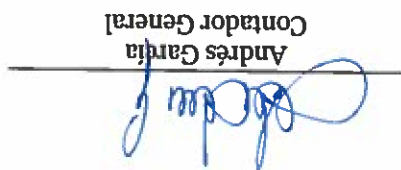
Esteban Valencia
Socio

Page 3

ACTIVOS		Nota	2017	2016
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6		49,465	105,476
Cuentas por cobrar comerciales	7		214,895	129,890
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	12		165,138	1,322,126
Anticipos a proveedores	8		350,541	305,206
Otras cuentas por cobrar			8,112	9,831
Impuestos por recuperar	13		108,576	117,897
Total activos corrientes			896,727	1,990,426
Activos no corrientes				
Activos fijos	9		251,430	284,755
Impuestos por recuperar	13		224,544	301,518
Total activos no corrientes			475,974	586,273
Total activos			1,372,701	2,576,699

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

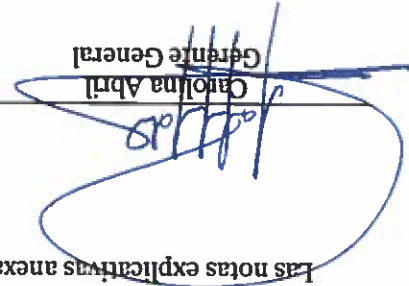

Carolina Abril
Gerente General

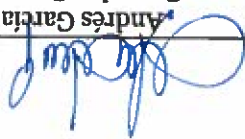

Andrés Gardía
Contador General

PASIVOS Y PATRIMONIO		Nota	2017	2016
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones financieras	10	-	366,402	1,008,627
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	11	989,143	71,051	8,655
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	74,052	42,841	63,618
Impuestos por pagar	13	8,797	1,114,833	1,518,353
Beneficios sociales	14	42,841		
Total pasivos corrientes			1,114,833	1,518,353
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones financieras	10	-	995,011	42,957
Beneficios sociales	15	76,880	1,037,968	2,556,321
Total pasivos no corrientes			76,880	2,556,321
Total pasivos			1,191,713	2,556,321
PATRIMONIO				
Capital social	16	800	321,693	3,761,109
Aportes futuras capitalizaciones	17	321,693	(141,505)	(3,741,531)
Resultados acumulados			180,988	20,378
Total patrimonio			1,372,701	2,576,699
Total pasivos y patrimonio			2,564,414	5,132,920

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

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

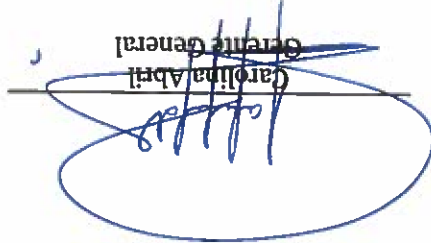
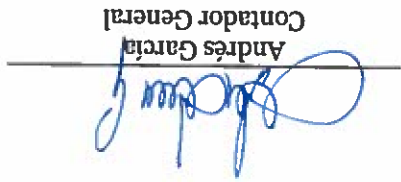

Carolina Abril
Gerente General


Andrés García
Contador General

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Ventas netas		3,023,387	1,886,863
Costo operacionales	18	(1,727,281)	(1,778,452)
Utilidad bruta		1,296,106	108,411
Gastos administrativos	18	(1,583,855)	(1,972,247)
Otros ingresos, neto	19	259,659	135,539
Pérdida operacional		(28,090)	(1,728,297)
Costos financieros	20	(73,533)	(205,841)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(101,623)	(1,934,138)
Impuesto a la renta	13	(24,791)	(23,148)
Pérdida neta del año		(126,414)	(1,957,286)
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
(Pérdida) / Ganancia actuarial	15	(10,827)	9,227
Resultado integral del año		(137,241)	(1,948,059)

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

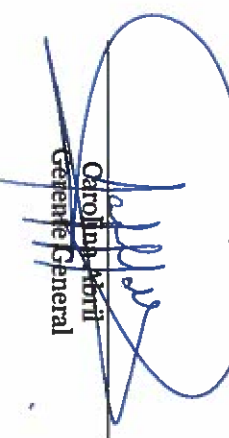

Carolina Abril
Gerente General
Andrés García
Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados			
	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Otros resultados integrales	Resultados
Saldos al 1 de enero del 2016	800	1,823,201	(13,491)	(1,779,981)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,937,908	-	-
Resultado integral del año	-	-	9,227	(1,957,286)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	3,761,109	(4,264)	(3,737,267)
Resolución de la Junta de Accionistas del 10 de julio del 2017	-	(3,737,267)	-	3,737,267
Compensación de pérdidas acumuladas	-	297,851	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-
Pérdida neta del año	-	-	(10,827)	(126,414)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	321,693	(15,091)	(126,414)
				180,988

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


Carolin Moril
Gerente General


Andrés García
Contador General

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	2017	2016	
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Pérdida antes de impuesto a la renta			
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:	(101,623)	(193,418)	
Provisión intereses de obligaciones financieras	-	12,159	
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales	21,418	1,421	
Provisión por beneficios sociales	778,019	603,283	
Provisión por jubilación patronal y desahucio	26,573	22,296	
Baja de activos financieros (cuentas por cobrar relacionadas)	165,077	300,000	
Depreciación de activos fijos	45,997	44,981	
Deterioro de inversiones en asociadas	-	218,700	
Cambios en activos y pasivos:	935,461	(731,298)	
Cuentas por cobrar comerciales	(106,423)	573,133	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	991,911	(112,204)	
Anticipos a proveedores	(45,335)	(207,258)	
Otras cuentas por cobrar	1719	(6,784)	
Impuestos por recuperar	86,295	16,922	
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(19,484)	(581,807)	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,001	2,008,959	
Impuestos por pagar	142	2,318	
Beneficios sociales	(798,796)	(613,082)	
Beneficios pagados	(3,477)	(15,392)	
Impuesto a la renta pagado	1045,014	333,507	
Intereses pagados por préstamos	(24,791)	(23,148)	
Efectivo provisto por las actividades de operación	(12,159)	(193,682)	
Flujo de efectivo de las actividades de inversiones:			
Adquisición de activos fijos	(12,672)	(5,544)	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(12,672)	(5,544)	
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes para futuras capitalizaciones			
Pagos realizados a instituciones financieras	297,851	-	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(1349,254)	(40,126)	
(Disminución) / Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1051,403)	(40,126)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	105,476	34,469	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	49,465	105,476	

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

Carolina Abril
Gerente General

Andrés García
Contador

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (en adelante la "Compañía") fue constituida el 7 de febrero del 2011 mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 1 de abril del mismo año de su constitución.

La Compañía tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de centros empresariales y de convenciones.
- Desarrollo, realización, organización, impulso, administración y asesoría de eventos publicitarios, convenciones, capacitación.
- Realización de actividades promocionales en el punto de venta.
- Actividades de desarrollo de marcas y productos.
- Soporte en marketing, promoción, organización, manejo y promociones de eventos, así como el lanzamiento de productos.
- Producción, patente, comercialización, distribución, administración, importación y exportación de: proyectos, bienes, servicios, equipos y materiales referentes al desarrollo de eventos, convenciones, seminarios, mercados, publicidad y a los campos antes mencionados.
- Elaboración de investigaciones, estudios de mercado, así como de informes, ratings y encuestas de productos, personas y compañías.
- Comunicación audiovisual y desarrollo de soluciones para interactivos.
- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de restaurantes, salas de convenciones y locales comerciales que vendan y brinden servicios complementarios a las actividades antes detalladas.

La Compañía mantiene suscritos contratos con los concesionarios del Fideicomiso Paseo San Francisco para brindar servicios de mantenimiento y publicidad, principalmente.

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 reporta pérdidas acumuladas por US\$141,505 y US\$3,741,53, respectivamente, los cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y colocan a la entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio (2017: US\$297,851 y 2016: US\$1,937,908). Con base en los planes y expectativas de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos deben leerse a la luz de estas circunstancias.

1.2 Situación económica del país

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardas, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha tenido impactos significativos en las operaciones de la misma.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 10 de abril del 2018 y serán aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas en una fecha posterior.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
-------	------	---

NIC 28	Mejoras relacionadas con la edición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero del 2018
NIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para las adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 19 y la NIF 10.	1 de enero del 2018
NIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero del 2018
NIF 4	Enmiendas a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
NIF 9	Correspondencia a la revisión final de la NIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y	1 de enero del 2018
NIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero del 2018
CINIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial	1 de enero del 2019
NIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIF 9	Enmienda a la NIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero del 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero del 2019
NIF 17	Norma que reemplazará a la NIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero del 2021

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros separados en el año de su aplicación inicial. Sin embargo, en relación a la NIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes" y NIF 9 "Instrumentos Financieros", la Administración informa que basada en su evaluación no se espera impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

(i) NIF 15: Las transacciones comerciales de la Compañía no son complejas y comprenden únicamente la prestación de servicios por mantenimiento, fumigación, publicidad y administración del Centro Comercial Paseo San Francisco. Existen obligaciones de desempeño que son claramente identificables, los precios de las transacciones no poseen componentes variables; los costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos no son representativos; por lo tanto, no se esperan efectos en la aplicación de esta norma.

(iii) NIF 9: La Administración ha analizado sus activos y pasivos financieros y no espera impactos significativos a nivel de clasificación y medición. Adicionalmente se ha evaluado el deterioro de la cartera comercial bajo el nuevo modelo sugerido por la norma y tampoco se prevén efectos debido a que la cartera actualmente se provisiona en función del análisis de saldos vencidos y las pérdidas

por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendrían un impacto importante.

La Compañía aplicará las nuevas reglas de forma prospectiva a partir del 1 de enero del 2018, acorde a las alternativas permitidas por la norma. Los comparativos del año 2017 no se re expresarán.

En relación a la NIIF 16 "Arrendamientos" La Compañía, al momento se encuentra evaluando el posible impacto que tendrá esta norma en los estados financieros aplicable para los periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2019.

Con el fin de homologar la presentación de los estados financieros, se han realizado ciertas reclasificaciones a los saldos del estado financieros del año 2016.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales y del exterior de libre disponibilidad.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía mantuvo solo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:**Reconocimiento -**

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden principalmente a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recupera en el corto plazo.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a los recursos otorgados a sus compañías relacionadas para que estas realicen el pago a terceros, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, por cuanto se recuperan sustancialmente en el corto plazo.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponde principalmente a préstamos otorgados a empleados de la Compañía, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a que se liquidan en el corto plazo.

(b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Costos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".
- (ii) Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a los saldos pendientes de pago al Fideicomiso Paseo por concepto del Pago Mínimo Mensual (PMM) que factura el Fideicomiso, también corresponde a los recursos recibidos para el pago a terceros, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa periódicamente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 la provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales asciende a US\$25,300 (2016: US\$3,882).

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha generado bajas de activos financieros por US\$95,781 y US\$300,000, respectivamente (Ver Nota 12).

2.5 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia

La Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes		Número de años	
Instalaciones		10	
Equipos de oficina		10	
Equipos de cómputo		3	
Muebles y enseres		10	

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.6 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se han identificado pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que no han existido factores internos o externos que alerten sobre posibles indicios de deterioro.

2.7 Inversiones en asociadas

Correspondían a una inversión que mantenía la Compañía sobre una entidad en las que poseía influencia significativa para la toma de decisiones financieras y operativas. La Compañía media su inversión en asociadas de acuerdo a método de la participación. Los dividendos procedentes de la asociada se reconocían en el estado de resultados cuando surgía el derecho a recibirlo.

Debido a que la asociada, BT Security Technology, venía generando flujos negativos recurrentes derivados de su operación; la Compañía procedió en el año 2016 a deteriorar el 100% de esa inversión por US\$218,700.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente -

El cargo por Impuesto a la Renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. 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.

La norma tributaria vigente establece el pago de un "anticipo mínimo 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se generaron diferencias temporales entre las bases tributarias y financieras por lo que no fue aplicable la determinación y registro del impuesto diferido.

2.9 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.10 Beneficios a los empleados

Beneficios corrientes: Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- ii) **Décimo tercer y décimo cuarto:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios no corrientes (jubilación patronal y desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los gastos (resultados integrales) del ejercicio aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de 4.02% (2016: 4.14%) anual, la cual fue determinada aplicando un promedio entre la tasa de bonos corporativos de alta calidad de Estados Unidos de América denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones mantenidas con los empleados hasta su vencimiento y la tasa pasiva referencial promedio del año anterior al cese del trabajador.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al estado de ingresos y gastos en el período en el que se producen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en el estado de ingresos y gastos en el año en que son determinados. Al cierre del año 2017 y 2016 las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor de la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro.

2.12 Costos y gastos

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.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

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

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) *Vida útil de activos fijos y activos intangibles*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado de los activos, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.6.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo imprevisto de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgo de crédito

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

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Compañía.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera		Calificación (1)	
		2017	2016
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-	AAA-
Austrobank Overseas (Panamá) S.A.	BB+	BB+	BB+

(1) Datos obtenidos de la calificación de riesgo Instituciones Financieras publicada por la Superintendencia de Bancos.

(b) Riesgo de liquidez

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2017	Menos de 1 año	Más de un año
Proveedores y otras cuentas por pagar	989,143	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	74,052	-
2016	1,063,195	-
Obligaciones bancarias (1)	510,213	1,154,618
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,008,152	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	71,527	-
(1) Incluye interés no devengado	1,589,892	1,154,618

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	No corriente	2017	Corriente	No corriente	2016
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Efectivo y equivalente de efectivo	49,465	-	105,476	-	-	-
Cuentas por cobrar comerciales	214,895	-	129,890	-	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	165,138	-	1,322,126	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	8,112	-	9,831	-	-	-
Total activos financieros	437,610	-	1,567,323	-	-	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Obligaciones financieras	-	-	366,402	-	-	995,011
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	989,143	-	1,008,627	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	74,052	-	71,051	-	-	-
Total pasivos financieros	1,063,195	-	1,446,080	-	-	995,011

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable, debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos y que los saldos de obligaciones

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

financieras generan intereses de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Efectivo en caja	7,470	9,443
Bancos nacionales	41,790	94,857
Bancos del exterior	205	1,176
	<u>49,465</u>	<u>105,476</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Corriente		
Cuentas por cobrar clientes	240,195	133,772
Provisiones deterioro	(25,300)	(3,882)
	<u>214,895</u>	<u>129,890</u>

La antigüedad de la cuenta por cobrar a clientes se muestra a continuación:

	2017	2016
Por vencer		
Vencidas	-	8,871
De 1 a 30 días	59,292	42,732
De 31 a 60 días	6,652	18,583
De 61 a 90 días	225	11,644
De 91 a 180 días	88,326	17,567
De 181 a 360 días	45,472	5,167
Más de 361 días	40,228	29,208
	<u>240,195</u>	<u>133,772</u>

El movimiento de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar es como sigue:

Saldo inicial	Incrementos	Saldo final
3,882	21,418	25,300
2,461	1,421	3,882
2016		
2017		

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Dymaseo S.A (1)
Zenagencia S.A.
Otros

2017	2016
269,424	269,424
25,000	25,000
56,117	10,782
350,541	305,206

(1) Corresponde al saldo a favor de la Compañía generado por el pago en exceso de pasivos a proveedores comerciales realizado por la Corporación de Promoción Universitaria, los cuales se esperan recuperar en el corto plazo.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS FIJOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016					
Costo	149,568	187,624	15,617	96,022	448,831
Depreciación acumulada	(40,873)	(44,693)	(14,774)	(24,299)	(124,639)
Valoren libros	108,695	142,931	843	71,723	324,192
Movimiento 2016					
Adiciones	-	-	5,544	-	5,544
Depreciación	(14,957)	(18,470)	(762)	(10,792)	(44,981)
Valoren libros al 31 de diciembre del 2016	93,738	124,461	5,625	60,931	284,755
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	149,568	187,624	21,161	96,022	454,375
Depreciación acumulada	(55,830)	(63,163)	(15,536)	(35,091)	(169,620)
Valoren libros	93,738	124,461	5,625	60,931	284,755
Movimiento 2017					
Adiciones	-	-	12,088	584	12,672
Depreciación	(14,957)	(18,761)	(2,675)	(9,604)	(45,997)
Valoren libros al 31 de diciembre del 2017	78,781	105,700	15,038	51,911	251,430
Al 31 de diciembre del 2017					
Costo	149,568	187,624	33,249	96,606	467,047
Depreciación acumulada	(70,787)	(81,924)	(18,211)	(44,695)	(215,617)
Valoren libros	78,781	105,700	15,038	51,911	251,430

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

2016

Tasa de interés anual	Plazo	Corriente	No corriente
Austrobank Overseas (Panamá) S.A. (1) 11%	1,530	350,298	988,301
Austrobank Overseas (Panamá) S.A. (2) 0%	720	16,104	6,710
		366,402	995,011

(1) Correspondía a un préstamo otorgado el 29 de abril del 2016 por US\$1,492,586 a una tasa de interés del 11% anual, pagadero en 51 cuotas mensuales, la cual se pre canceló en julio del 2017.

(2) Correspondía a un préstamo otorgado el 29 de junio del 2016 por US\$32,208 que no genera interés y es pagadero en 24 cuotas mensuales. La obligación se pre canceló en julio del 2017.

11. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

Proveedores locales Anticipos clientes	2017	2016
	986,686 2,457	1,008,152 475
	989,143	1,008,627

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

Cuentas por cobrar corto plazo		Relación		Transacción		2017	2016
EduCines Educación y Entretenimiento S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	Comercial	1,299,436	13,004
	Entidad del Grupo	Comercial	-	-	Comercial	-	9,686.00
	Entidad del Grupo	Comercial	32,993	132,145	Comercial	165,138	1,322,126
	Entidad del Grupo	Comercial	20,865	53,187	Comercial	74,052	71,051
	Entidad del Grupo	Comercial	-	71,051	Comercial	71,051	-
Fideicomiso Paseo San Francisco		Entidad del Grupo		Comercial		74,052	71,051
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales.		Entidad del Grupo		Comercial		20,865	-
Cuentas por pagar corto plazo		Entidad del Grupo		Comercial		74,052	71,051

El siguiente es el detalle de transacciones con partes relacionadas realizadas durante el año:

Sociedad		Relación		2017	2016
Aporte para futuras capitalizaciones		Accionista		297,851	1,937,908
Corporación de Promoción Universitaria		Accionista		297,851	1,937,908
Condonación de deuda		Entidad del Grupo		3,871	-
SFNC San Francisco Negocios y Convenciones S.A. (1)		Entidad del Grupo		3,871	-
EduCines Educación y Entretenimiento S.A. (1)		Entidad del Grupo		161,206	300,000
Servicios recibidos		Entidad del Grupo		23,307	71,051
Fideicomiso Paseo San Francisco		Entidad del Grupo		23,307	71,051
Préstamos recibidos		Entidad del Grupo		42,897	-
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales		Entidad del Grupo		42,897	-
Préstamos otorgados		Entidad del Grupo		133,145	-
ADPROCOM Administradora de Proyectos Comerciales		Entidad del Grupo		133,145	-

(1) Con fecha 27 de diciembre del 2017 y 2016 la Junta General de Accionistas de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. aprobó la condonación de parte de la deuda que mantenían pendiente de pago sus compañías relacionadas por concepto de prestación de servicios de mantenimiento.

Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación, se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los ejecutivos principales de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Detalle

Sueldos y salarios
Bonificación administradores
Beneficios por terminación

2017	2016
78,410	98,288
13,252	13,252
13,110	16,745
104,772	128,285

13. IMPUESTOS

Composición al 31 de diciembre:

2017	2016
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - no corriente (1)	301,518
Crédito tributario de Impuesto a la renta - corriente	117,897
Impuestos por pagar	
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado por pagar	
Retenciones en la Fuente por pagar	
5,541	3,744
3,256	4,911
8,797	8,655

(1) La Administración de la Compañía estima recuperar el mencionado crédito tributario en el largo plazo.
Situación fiscal

Los años 2013 al 2017 están abiertos para revisión por parte de las autoridades tributarias.

13.1 Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2017	2016
Pérdida del ejercicio	(101,623)	(1,934,138)
Más: Gastos no deducibles (1)	212,891	1,723,259
Utilidad tributaria	111,268	(210,879)
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	24,479	-
Anticipo de Impuesto a la renta	24,791	23,148
Gasto de Impuesto a la renta del periodo corriente	24,791	23,148

(1) Incluye principalmente: i) costos y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios por US\$124,674 (2016: US\$1,516,985); ii) multas e intereses por infracciones o mora tributaria o por obligaciones con los institutos de seguridad social y las multas impuestas por actividad pública por US\$1,117 (2016: US\$1,526), cuentas por cobrar por \$23,171 e intereses no deducibles por créditos externos otorgados por US\$63,875 (2016: US\$202,327).

Durante el 2017 y 2016 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente el valor generado a través del anticipo mínimo.

Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades

reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Reducción de tarifa de Impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía ha analizado las principales reformas y estima el siguiente impacto en sus operaciones futuras respecto al incremento en la tasa del Impuesto a la renta.

14. BENEFICIOS SOCIALES

Composición y movimiento:

Saldo inicial	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo final
63,618	778,019	(798,796)	42,841
73,417	603,283	(613,082)	63,618
2016	2017		

15. OBLIGACIONES SOCIALES

Composición:

	2017	2016
Jubilación patronal	53,800	30,913
Indemnización por desahucio	23,080	12,044
	<u>76,880</u>	<u>42,957</u>

El movimiento de las obligaciones sociales no corrientes por concepto de jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	2017	2016	2017	2016	2017	2016
A 1 de enero	30,913	25,329	12,044	10,155	42,957	35,484
Costo por servicios corrientes	19,538	14,167	5,256	6,582	24,794	20,749
Pérdidas/(ganancias) actuariales ORI	1,280	1,104	499	443	1,779	1,547
Beneficios pagados	-	-	(3,477)	-	(3,477)	-
Reducciones y liquidaciones anticipadas - ORI	(1,109)	(5,596)	-	-	(1,309)	(5,596)
A 31 de diciembre	53,800	30,913	23,080	12,044	76,880	42,957

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Jubilación	19,538	14,167	5,256	6,582	24,794	20,749
Costo por intereses	1,280	1,104	499	443	1,779	1,547
A 31 de diciembre	20,818	15,271	5,755	7,025	26,573	22,296

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2017	2016
Tasa de descuento	4.02%	4.14%
Tasa de incremento salarial	2.50%	3.00%
Tasa de rotación	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$800 y comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1.00 cada una.

17. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante resolución de la Junta de Accionistas del 10 de julio del 2017, los Accionistas aprobaron compensar pérdidas acumuladas por US\$3,737,267, haciendo uso de fondos provenientes de aportes futuras capitalizaciones.

Durante el año 2017, la Corporación de Promoción Universitaria ha entregado US\$297,851 (2016: US\$1,937,908) como aportes para futuras capitalizaciones, recursos que fueron utilizados para la cancelación de pasivos con terceros.

18. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2017	Costos operacionales	Gastos administrativos	Total
Gastos de personal	128,098	980,824	1,108,922
Mantenimiento y reparaciones	960,330	65,422	1,025,752
Servicios básicos	244,308	114,325	358,633
Seguridad y vigilancia	304,876	-	304,876
Servicios profesionales	-	135,284	135,284
Gastos no deducibles	-	124,674	124,674
Otros impuestos	-	85,896	85,896
Depreciación	45,997	-	45,997
Servicios legales	31,133	-	31,133
Cuentas por cobrar	-	23,171	23,171
Gasto jubilación patronal	-	20,818	20,818
Suministros y materiales	3,375	13,074	16,449
Seguros generales	9,164	-	9,164
Retriggeros a empleados	-	6,450	6,450
Transporte	-	6,003	6,003
Gasto desahucio	-	5,755	5,755
Atención a clientes	-	1,357	1,357
Pasajes aéreos	-	499	499
Servicio restaurant	-	303	303
	1,727,281	1,583,855	3,311,136

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2016

	Costos operacionales	Gastos administrativos	Total
Gastos de personal	62,693	844,733	907,426
Publicidad y propaganda	683,862	-	683,862
Mantenimiento y reparaciones	293,887	-	293,887
Servicios básicos	283,717	31,978	315,695
Seguridad y vigilancia	351,520	-	351,520
Servicios profesionales	-	99,234	99,234
Gastos no deducibles	603	817,534	818,137
Otros impuestos	-	118,051	118,051
Depreciación	44,981	-	44,981
Servicios legales	40,459	-	40,459
Gasto Impuesto a la renta	-	23,148	23,148
Cuentas por cobrar	-	1,420	1,420
Gasto jubilación patronal	-	5,584	5,584
Suministros y materiales	5,090	10,242	15,332
Seguros generales	11,640	-	11,640
Hoteles	-	6,758	6,758
Refrigerios a empleados	-	4,708	4,708
Transporte	-	4,551	4,551
Gasto desahucio	-	1,891	1,891
Atención a clientes	-	503	503
Pasajes aéreos	-	287	287
Servicio restaurant	-	1,625	1,625
1,778,452	1,972,247	3,750,699	

19. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

Otros ingresos	2017	2016
Ingresos por servicios básicos (1)	87,775	91,166
Baja de pasivos financieros (2)	165,077	41,431
Otros	7,977	4,467
Otros egresos	260,829	137,064
Intereses y multas	(1,170)	(1,525)
	(1,170)	(1,525)
	259,659	135,539

(1) Corresponde al ingreso generado por la facturación de los servicios básicos realizadas a las concesionarias del Fideicomiso Paseo San Francisco.

(2) Corresponde principalmente a condonación de deudas con compañías relacionadas (Ver Nota 12).

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

20. COSTOS FINANCIEROS

	2017	2016
Intereses por obligaciones financieras (Nota 10)	73,533	205,841

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * *