

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Invernal II S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador desde el año 1981. Su domicilio principal es en la Av. Palmeras y Orquídeas, Quito - Ecuador. Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra - venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. La Controladora de la Compañía es Grupo Futuro S.A. GRUFUSA, establecida en Quito - Ecuador.

Actualmente, la Compañía se dedica al arrendamiento de sus propiedades de inversión, principalmente a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, Inmobiliaria Invernal II S.A. no tiene empleados.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

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

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

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

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

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

2.4 Bancos - Representa el efectivo mantenido en cuentas bancarias de instituciones financieras locales.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. La vida útil de los edificios está entre 21 a 50 años e instalaciones y equipos de comunicación de 10 años.

2.6 Inversiones en acciones - La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, excepto si una inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.7 Deterioro del valor de las inversiones en acciones - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus inversiones en acciones a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

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

2.8 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

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

2.9.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

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

2.10 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.10.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

2.11.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.

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

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

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

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

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

2.15 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: otras cuentas por cobrar y otros activos financieros. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.15.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.15.2 Otras cuentas por cobrar y otros activos financieros - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.15.3 Deterioro de valor de los activos financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.15.4 Baja en cuenta de un activo financiero - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero a otra Compañía. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

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

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

2.16.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.16.2 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.16.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

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

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

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado la siguiente modificación a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones

derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos (nota 9). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en nota 9. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Además de la revelación adicional en la nota 9, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros.

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión.	Enero 1, 2018

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

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio

cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en éstas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Con base en un análisis de los activos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- Los préstamos registrados a su costo amortizado tal como se describe en la nota 6: son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, estos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9;
- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

En general, la administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos; sin embargo, no es posible proporcionar una conclusión al respecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de desempeño, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía ha evaluado que el momento de reconocimiento de ingresos y anticipa que la aplicación de la NIIF 15 no tendrá un impacto significativo en la situación financiera y/o resultados de la Compañía; sin embargo, no es posible proporcionar una conclusión al respecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros en períodos futuros en el caso de haber un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía realizó un análisis de deterioro de activos y no se identificó indicios de deterioro que requieran una provisión.

3.2 Estimación de vidas útiles de edificios - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.

3.3 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. BANCOS

Constituye principalmente el efectivo mantenido en cuentas corrientes locales. Los saldos mantenidos al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden principalmente a los fondos provenientes del arrendamiento cobrado.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Ver Nota 15.2)	123	118
Otras cuentas por cobrar	<u>27</u>	<u>12</u>
Total	<u>150</u>	<u>130</u>

Los movimientos de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	118	160
Incrementos	5	12
Reclasificación a otros activos financieros (Hotelmashpi S.A.)	—	(54)
Saldos al fin del año	<u>123</u>	<u>118</u>

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA (1)	1,407	3,190
Hotelmashpi S.A. (2)	536	717
Hotel Casagangotena S.A. (3)	161	203
Servicio de Rentas Internas (4)	205	-
Martha Tufiño	<u>-</u>	<u>147</u>
Total	<u>2,309</u>	<u>4,257</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	654	1,281
No corriente	<u>1,655</u>	<u>2,976</u>
Total	<u>2,309</u>	<u>4,257</u>

- (1)** Constituye una cuenta por cobrar con recuperaciones mensuales de capital e interés, por un convenio de compra y venta de activos a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA celebrado el 23 de diciembre del 2014, cuyo financiamiento se encuentra a una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta diciembre del 2020. Dicho convenio se generó por la cesión de inversiones y aportes para futuras capitalizaciones, que la Compañía mantenía en Hotelmashpi S.A., Hotel Casagangotena S.A. y Reserva Mashpi S.A., compensado con cuentas por pagar que la Compañía mantenía con Grupo Futuro S.A. GRUFUSA.
- (2)** Corresponde a cuentas por cobrar con recuperaciones al vencimiento de capital e interés a su compañía relacionada Hotelmashpi S.A. la cual genera una tasa de interés anual del 8% y cuyo plazo de vencimiento es hasta septiembre del 2019.
- (3)** Corresponde a una cuenta por cobrar a su compañía relacionada Hotel Casagangotena S.A., con recuperaciones al vencimiento de capital e interés, con una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta enero del 2020.
- (4)** Corresponde a una nota de crédito desmaterializada otorgada por el Servicio de Rentas Internas SRI, proveniente del reclamo del crédito tributario del IVA efectuado por la Compañía en años anteriores, la cual fue negociada durante el año 2018.

ESPACIO EN BLANCO

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	13,780	6,953
Depreciación acumulada	<u>(1,208)</u>	<u>(1,036)</u>
Total	<u>12,572</u>	<u>5,917</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	5,333	2,004
Edificios	3,385	3,449
Propiedades en construcción	2,776	
Soterramiento eléctrico	360	403
Instalaciones	100	61
Anticipo a proveedores	<u>618</u>	<u>-</u>
Total	<u>12,572</u>	<u>5,917</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	Propiedades en construcción						Total
	Terrenos	Edificios	Soterramiento eléctrico	Instalaciones de comunicación	Equipos de Anticipo a proveedores		
<u>Costo:</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2015	2,004	4,161	-	313	11	-	6,489
Adquisiciones	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>428</u>	<u>26</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>464</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	2,004	4,171	428	339	11	-	6,953
Adquisiciones (1)	<u>3,329</u>	<u>41</u>	<u>—</u>	<u>63</u>	<u>—</u>	<u>618</u>	<u>6,827</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	5,333	4,212	428	402	11	618	13,780
<u>Depreciación acumulada:</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2015		(619)		(254)	(11)		(884)
Gasto por depreciación	<u>—</u>	<u>(103)</u>	<u>(25)</u>	<u>(24)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(152)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		(722)	(25)	(278)	(11)		(1,036)
Gasto por depreciación	<u>—</u>	<u>(105)</u>	<u>(43)</u>	<u>(24)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(172)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>—</u>	<u>(827)</u>	<u>(68)</u>	<u>(302)</u>	<u>(11)</u>	<u>—</u>	<u>(1,208)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	<u>5,333</u>	<u>3,385</u>	<u>360</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>618</u>	<u>12,572</u>

(1) Durante el año 2017, la Compañía adquirió 2 propiedades por un total de US\$6 millones, las cuales incluyen una propiedad compuesta por un terreno y obras en construcción. Adicionalmente, se realizaron anticipos para la obra en construcción, los cuales serán liquidados en el primer trimestre del año 2018.

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Terrenos	6,397	2,985
Edificios	<u>5,626</u>	<u>5,170</u>
Total	<u>12,023</u>	<u>8,155</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía, se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

7.1 Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los valores de los edificios y terrenos de Metropolitan Touring C.A., Tecniseguros S.A. de Quito y Guayaquil y el terreno donde se ubica el edificio de Equivida, que ascienden a US\$8.8 millones y US\$6.2 millones respectivamente, han sido pignorados para garantizar los préstamos de la propia Compañía (Ver Nota 9) y de compañías relacionadas: Empresas Turística Internacional C.A. - ETICA e Indefatigable S.A.. Los mencionados edificios respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas, tanto como deudor como codeudor.

Un detalle de garantías hipotecarias es como sigue:

<u>Banco</u>	Valor según avalúos	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco del Pacífico S.A.	5,741	4,893
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u>2,573</u>	-
Total	<u>8,314</u>	<u>4,893</u>

8. INVERSIONES EN ACCIONES

	Proporción de participación accionaria		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>		
	%			
Reserva Mashpi S.A. (1)	50.00	50.00	224	224
Inmobiliaria El Charco	20.00	20.00	6	6
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	20.00	20.00	<u>1</u>	<u>1</u>
Total			<u>231</u>	<u>231</u>

- (1) Inmobiliaria Invernal ii S.A., no mantiene influencia significativa sobre Reserva Mashpi S.A., por lo que dicha inversión no se clasifica como asociada y se mide bajo el método del costo.

9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y total (1)	<u>7,620</u>	<u>2,335</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	808	720
No corriente	<u>6,812</u>	<u>1,615</u>
Total	<u>7,620</u>	<u>2,335</u>

- (1) Corresponde a préstamos recibidos de bancos locales garantizados por hipotecas sobre los terrenos y edificios (propiedades de inversión) de la Compañía, con vencimientos entre junio del 2018 hasta noviembre del 2024 a una tasa de interés efectiva promedio anual del 8.83% (8.95% para el año 2016).

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
2018	-	513
2019	950	538
2020	913	463
2021	629	101
2022	529	-
2023	572	-
2024	<u>3,219</u>	<u>-</u>
Total	<u>6,812</u>	<u>1,615</u>

9.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1, <u>2017</u>	Flujos de efectivo	Diciembre 31, <u>2017</u>
Préstamos bancarios	<u>2,335</u>	<u>5,285</u>	<u>7,620</u>

- (1) Incluye intereses cancelados por US\$6 mil presentados como parte de actividades de operación.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado - IVA y total	<u>322</u>	<u>202</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	60	70
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>15</u>	<u>1</u>
Total	<u>75</u>	<u>71</u>

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	674	683
Gastos no deducibles	<u>31</u>	<u>54</u>
Utilidad gravable	<u>705</u>	<u>737</u>
Impuesto a la renta causado 22% (1)	<u>155</u>	<u>162</u>
Anticipo calculado (2)	<u>66</u>	<u>65</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>155</u>	<u>162</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para los años 2017 y 2016, el impuesto causado por la Compañía excedió al valor de anticipo mínimo calculado, por tal motivo, para el referido período, la Compañía registró como impuesto a la renta del año el impuesto causado.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	70	66
Provisión del año	155	162
Pagos efectuados	<u>(165)</u>	<u>(158)</u>
Saldos al fin del año	<u>60</u>	<u>70</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y el saldo inicial de impuesto a la renta.

10.4 Saldos del impuesto diferido

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Año 2017			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a propiedades de inversión revaluadas y total</i>	<u>222</u>	<u>(7)</u>	<u>215</u>
Año 2016			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a propiedades de inversión revaluadas y total</i>	<u>229</u>	<u>(7)</u>	<u>222</u>

10.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>674</u>	<u>683</u>
Gasto de impuesto a la renta	148	150
Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>5</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>148</u>	<u>155</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>22%</u>	<u>23%</u>

10.6 Aspectos tributarios

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

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

10.7 Precios de transferencia

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no está obligada a la presentación del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia por no tener operaciones contempladas, ni cumplir con las condiciones especificadas en el artículo de la resolución 455 del Servicio de Rentas Internas.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Gerencia de la Compañía identifica dichos riesgos, determina su magnitud, propone a la alta gerencia medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

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

11.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

11.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo es mínimo para la Compañía puesto que sus principales operaciones las realiza con relacionadas que gozan de solvencia.

11.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales.

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

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados al capital.

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Bancos (Nota 4)	1,175	158
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	150	130
Otros activos financieros (Nota 6)	<u>2,309</u>	<u>4,257</u>
Total	<u>3,634</u>	<u>4,545</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	73	17
Préstamos (Nota 9)	<u>7,620</u>	<u>2,335</u>
Total	<u>7,693</u>	<u>2,352</u>

11.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 3,727,707 acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	1,281	808
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	948	948
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	365	365
Reserva por valuación	<u>2,350</u>	<u>2,350</u>
Total	<u>4,944</u>	<u>4,471</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

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

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

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Depreciaciones	172	127
Asesorías (Nota 15)	160	160
Mantenimientos	66	112
Impuestos	67	95
Honorarios profesionales	54	30
Seguros	12	10
Otros	<u>13</u>	<u>42</u>
Total	<u>544</u>	<u>576</u>

14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

14.1 La Compañía como arrendador

Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento entre 2 y 3 años, con una opción de extenderlo por 5 años, a compañías relacionadas y terceros. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversiones, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamientos operativos, ascendieron a US\$1,166 y US\$1,159, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$544 y US\$576, respectivamente.

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

15.1 Transacciones con partes relacionadas:

	Compra de servicios		Arrendamientos	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Tecniseguros S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros			560	560
Empresa Turística Internacional Etica C.A.			286	290
Metropolitan Touring C.A.			213	216
Hotelmashpi S.A.			34	20
Estrategacorp S.A.	<u>160</u>	<u>160</u>	<u>42</u>	<u>42</u>
Total	<u>160</u>	<u>160</u>	<u>1,135</u>	<u>1,128</u>

15.2 Saldos con partes relacionadas - Los saldos que se encontraban pendientes de cobro con partes relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Reserva Mashpi S.A.	62	62
Inmobiliaria el Charco	49	44
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	<u>12</u>	<u>12</u>
Total	<u>123</u>	<u>118</u>

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

15.3 Otros activos financieros por el convenio de compra y venta de activos otorgados a partes relacionadas - La Compañía mantiene una cuenta por cobrar por un convenio de compra venta de activos otorgados por US\$1.4 millones (US\$3.2 millones para el año 2016) a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA, a una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta diciembre de 2020.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 21 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 21 del 2018 y serán presentados a la Junta de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.