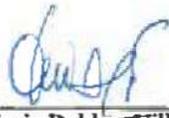


INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

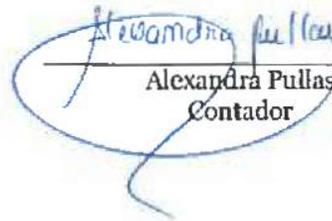
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Nota	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	16,988	34,755
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8	13,325	-
Impuestos por recuperar		27,933	14,747
Total activos corrientes		58,246	49,502
Activos no corrientes			
Propiedades de Inversión	7	11,925,600	11,925,600
Total activos no corrientes		11,925,600	11,925,600
Total activos		11,983,846	11,975,102

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



Luis Balder Villacreses
Representante Legal



Alexandra Pullas
Contador

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2017	2016
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		6,247	16,157
Beneficios sociales por pagar		1,186	984
Impuestos por pagar		1,698	1,978
Total pasivos corrientes		<u>9,131</u>	<u>19,119</u>
Total pasivos		<u>9,131</u>	<u>19,119</u>
PATRIMONIO			
Capital social		11,868,940	11,868,940
Aporte para futuras capitalizaciones		213,000	213,000
Resultados acumulados		<u>(107,225)</u>	<u>(125,957)</u>
Total patrimonio		<u>11,974,715</u>	<u>11,955,983</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>11,983,846</u>	<u>11,975,102</u>

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



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Alexandra Pulas
Contador

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

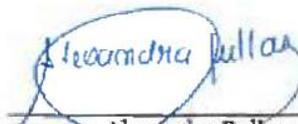
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento		167,265	167,265
Gastos administrativos	13	(89,328)	(83,073)
Otros gastos		-	(1,805)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>77,937</u>	<u>82,387</u>
Impuesto a la renta	9	<u>(59,205)</u>	<u>(72,527)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>18,732</u>	<u>9,860</u>

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



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Alexandra Pullas
Contador

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

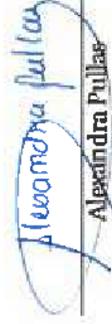
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2016	11,868,940	213,000	(135,817)	11,946,123
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	9,860	9,860
Saldos al 31 de diciembre del 2016	11,868,940	213,000	(125,957)	11,955,983
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	18,732	18,732
Saldos al 31 de diciembre del 2017	11,868,940	213,000	(107,225)	11,974,715

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



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Alejandra Puljas
Gerentador

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

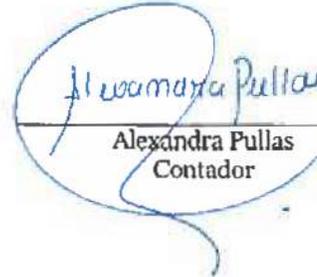
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		77,937	82,387
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(13,325)	-
Otras cuentas por cobrar		-	153
Impuestos por recuperar		(13,186)	(195)
Cuentas por pagar		(9,911)	12,758
Beneficios sociales por pagar		203	233
Impuestos por pagar		(280)	280
		<u>41,438</u>	<u>95,616</u>
Impuesto a la renta pagado		<u>(59,205)</u>	<u>(72,527)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(17,767)	23,089
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(17,767)	23,089
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>34,755</u>	<u>11,666</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>16,988</u></u>	<u><u>34,755</u></u>

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



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Alexandra Pullas
Contador

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA es una subsidiaria de Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA, constituida en el Ecuador el 7 de mayo de 2003 e inscrito en el Registro Mercantil el 10 de septiembre de 2003 y su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La única actividad de la Compañía es el control y tenencia de bienes inmuebles (terrenos) ubicados en los sectores de Puembo y El Quinche, los mismos que son arrendados a su compañía relacionada Procesadora Nacional de Alimentos C.A. (PRONACA). La Compañía mantiene registrado en su nómina un empleado.

1.2 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 Representante Legal con fecha 12 de marzo de 2018 y serán aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas en una fecha posterior.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 del Fideicomiso 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 estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. 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.

a) Nuevas publicaciones, enmiendas, mejoras e interpretaciones.

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado normas, 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 a partir de las fechas indicadas a continuación:

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 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 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 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 2018
CINIIF 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 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

En relación a la NIIF 9 y 15 la Administración informa que basada en una evaluación general no se espera impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- i) NIIF 15: no son complejas y comprenden el cobro por el arrendamiento de las propiedades de inversión mantenidas por la compañía; existe una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y el precio de la transacción no contiene componentes variables, tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos en la aplicación de esta norma.
- ii) NIIF 9: La Compañía ha revisado sus activos y pasivos financieros, su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar las cuales se liquidan hasta 30 días; las

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

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

La Compañía aplicará las nuevas reglas de forma retrospectiva a partir del 1 de enero de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma. Los comparativos del año 2017 no se reexpresarán.

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales 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 de "Préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantiene pasivos financieros en la categoría de "Otros pasivos financieros", cuyas características se explican seguidamente:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por 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 el rubro cuentas por pagar. 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.

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 u 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:

(b) Otras cuentas por cobrar

Representadas principalmente por otros deudores que se liquidarán en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

(c) Cuentas por pagar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

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 y 2016 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar comerciales.

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 transfiere 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.

2.5 Propiedades de inversión

Representados por bienes inmuebles que son mantenidos para generar rendimientos como a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles.

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición 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 estos costos pueden ser medidos razonablemente.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

El saldo de propiedades de inversión comprende únicamente terrenos los cuales no se deprecian.

2.6 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación o amortización 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). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.7 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

Impuesto a la renta Corriente -

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.

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 año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22% y en el caso de que la

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año 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.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea 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.

Durante el 2017 y 2016 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al 25% sobre las utilidades gravables.

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.

2.8 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de beneficios sociales por pagar del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.9 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la contraprestación en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

La compañía mantiene ingresos provenientes de arrendamientos de bienes inmuebles que posee la compañía descritos en la Nota 2.5.

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) *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. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia general, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

(a) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en sus equivalentes y en otras cuentas por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

(b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de arrendamiento. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital se orientan a salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y beneficios a otros grupos de interés y, mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. El capital total se obtiene de la suma de la deuda neta y el total del patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2016 la Compañía no presento deudas que puedan influenciar en un riesgo de capital.

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:

Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	16,988	-	34,755	-
Cuentas por cobrar relacionadas	13,325	-	-	-
Total activos financieros	30,313	-	34,755	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar	6,247	-	16,157	-
Total pasivos financieros	6,247	-	16,157	-

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Bancos nacionales	<u>16,988</u>	<u>34,755</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSION

El saldo de propiedades de inversión comprende cinco terrenos ubicados en los sectores de Puenbo y El Quinche con una superficie total de 64 hectáreas. Aproximadamente 4 hectáreas de estos terrenos están siendo arrendados a su compañía relacionada PRONACA.

La compañía no mantiene propiedades de inversión entregadas en garantía.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión se valoran a su costo, sin embargo, de acuerdo con lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo se utilizan datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2017 el valor razonable de los terrenos registrados en propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$ 19.5 millones bajo lineamientos del Nivel 1.

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

8. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Las siguientes son las transacciones de la Compañía con sus partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Arrendamiento</u> Procesadora Nacional de Alimentos C.A. Pronaca	Accionista	Comercial	<u>167,265</u>	<u>167,265</u>

Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar</u> Procesadora Nacional de Alimentos C.A. Pronaca	Accionista	Comercial	<u>13,325</u>	<u>-</u>

9. IMPUESTOS

9.1 Cálculo del anticipo mínimo de Impuesto a la Renta

Durante el 2017 y 2016 la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.7, las cuales ascendieron a US\$72,568y US\$72,527, respectivamente, montos que se presentan en el estado de resultados integrales como Impuesto a la renta definitivo.

9.2 Otros asuntos - Reformas Tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización 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 IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas,

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

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 excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio. rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- 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 considera que la situación antes indicada ha originado efectos en:

- Tarifa de cálculo de impuesto a la renta aplicable para INMOGRA, se incrementa del 25% al 28%.
- Para el cálculo del anticipo 2018 que se incluye en la declaración de impuesto a la renta del período fiscal 2017, se disminuye del rubro de costos y gastos, los conceptos por sueldos y salarios, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aporte patronal al seguro social que suman US\$6,000 y reducen el valor del anticipo en un valor que no supera en US\$1 mil.

El Decreto Ejecutivo para la rebaja del pago del saldo del anticipo del año 2017, si aplica para INMOGRA ya que el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, teniendo como beneficio en el pago del saldo del anticipo un valor de US\$13 mil.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, asciende a US\$11,868,940 de acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

Durante el año 2014 y 2015, su principal accionista entregó fondos en calidad de aportes para futuras capitalizaciones por US\$125,000 y US\$125,000, respectivamente, en los años 2016 y 2017 no se ha recibido nuevos aportes para futura capitalización por parte de los accionistas.

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

11. RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

12. COMPROMISOS

Con fecha 10 de septiembre del año 2012, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con su relacionada Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA, para el arrendamiento de los bienes inmuebles (propiedad de inversión) que hasta el mes de agosto del 2012 se encontraban bajo la figura de comodato. El contrato tiene una duración de un año y su renovación es automática de no existir objeción a la continuidad del mismo por alguna de las partes. Posteriormente con fecha 1 de enero del 2016, la Compañía firmó un adendum al contrato de arrendamiento por un aumento en el canon de arrendamiento.

13. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

	Gastos administrativos	
	2017	2016
Impuestos y contribuciones	68,293	61,760
Honorarios	12,890	13,135
Gasto sueldos y salarios	6,362	6,212
Otros gastos menores	1,783	1,966
	<u>89,328</u>	<u>83,073</u>

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

14. 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.

* * * *