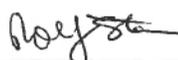


**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE RL - SUCURSAL DEL ECUADOR**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2017	2016
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes	7	1.093.180	1.006.917
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados		236.771	251.836
Otras cuentas por cobrar		215.458	308.534
Inventarios	8	3.030.000	-
Otros activos		79.767	83.299
<b>Total activos corrientes</b>		<b>4.655.176</b>	<b>1.650.586</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad y equipo	9	5.438.948	4.613.338
Propiedades de inversión	10	40.502.639	51.726.000
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>45.941.587</b>	<b>56.339.338</b>
<b>Total activos</b>		<b>50.596.763</b>	<b>57.989.924</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales		32.091	7.558
Otras cuentas por pagar		1.717.056	104.971
Pasivos por impuestos corrientes		881.781	478.977
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2.630.928</b>	<b>591.506</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas por pagar		84.672	59.672
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>84.672</b>	<b>59.672</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>			
Capital social	14	3.000	3.000
Reservas	15	1.500	1.500
Resultados acumulados	16	52.357.208	55.449.920
Resultado del ejercicio	16	(4.480.545)	1.884.326
<b>Total patrimonio</b>		<b>47.881.163</b>	<b>57.338.746</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>50.596.763</b>	<b>57.989.924</b>



Gerenoque SA  
Gerente General



Gerenoque SA  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	11	5.129.372	4.723.503
Gastos de administración	12	(8.585.374)	(2.033.626)
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>(3.456.002)</b>	<b>2.689.877</b>
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Gastos financieros		(836)	(529)
Otros ingresos		58.428	52.381
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(3.398.410)</b>	<b>2.741.729</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	13	(1.082.135)	(857.403)
<b>(Pérdida) utilidad del período</b>		<b>(4.480.545)</b>	<b>1.884.326</b>
Resultado integral atribuible a los propietarios		(4.480.545)	1.884.326

  
 Gerente SA  
 Gerente General

  
 Gerente SA  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Resultados acumulados				Total	
		Reservas	Capital pagado	Resultados acumulados	Resultados acumulados adopción NIIF tra vez		
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>	14 a 16	1.500	3.000	4.680.912	2.730.581	51.878.641	59.294.634
Reclasificación entre cuentas patrimoniales		-	-	2.730.581	(2.730.581)	-	-
Pago de dividendos		-	-	(3.840.214)	-	-	(3.840.214)
Utilidad neta		-	-	1.884.326	1.884.326	-	1.884.326
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2016</b>	14 a 16	1.500	3.000	3.571.279	1.884.326	51.878.641	57.338.746
Reclasificación entre cuentas patrimoniales		-	-	1.884.326	(1.884.326)	-	-
Pago de dividendos		-	-	(4.977.038)	-	-	(4.977.038)
Pérdida neta		-	-	-	(4.480.545)	-	(4.480.545)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	14 a 16	1.500	3.000	478.567	(4.480.545)	51.878.641	47.881.163

*GERENFOQUE SA* G2

  
Gerente General  
Gerente General

Gerente General  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2017	2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	5.744.554	4.307.029
Pagado a proveedores	(2.493.876)	(1.810.740)
Utilizado en otros	179.200	(1.754.407)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>3.429.878</b>	<b>741.882</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Utilizado en propiedades y equipo	(366.577)	(117.302)
Proveniente de propiedades de inversión	2.000.000	-
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>1.633.423</b>	<b>(117.302)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Dividendos pagados	(4.977.038)	(3.840.214)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(4.977.038)</b>	<b>(3.840.214)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:</b>		
Incremento (Disminución) neto durante el año	86.263	(3.215.634)
Saldos al comienzo del año	1.006.917	4.222.551
<b>Saldos al final del año</b>	<b>1.093.180</b>	<b>1.006.917</b>

(Continúa...)

**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) utilidad neta	(4.480.545)	1.884.326
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	10.967	1.826
Baja de créditos pendientes de cobro	91.967	-
Cesión de propiedades de inversión	6.643.361	-
Venta de propiedad	(920.000)	-
Impuesto a la renta corriente	741.421	436.640
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(76.903)	(41.108)
Otras cuentas por cobrar	93.076	(47.576)
Otros activos	3.533	-
Cuentas por pagar comerciales	24.534	(552)
Otras cuentas por pagar	1.637.085	(983.233)
Impuestos por pagar	(338.618)	(508.441)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>3.429.878</b>	<b>741.882</b>

  
 Gerenofoque SA  
**Gerente General**

  
 Gerenofoque SA  
**Contador General**

*Ver notas a los estados financieros*

**SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 18 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 19 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 20 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 20 -
9.	Propiedad y equipo	- 21 -
10.	Propiedades de inversión	- 22 -
11.	Ingresos	- 22 -
12.	Gastos administrativos	- 22 -
13.	Impuesto a la renta	- 23 -
14.	Capital social	- 28 -
15.	Reservas	- 28 -
16.	Resultados acumulados	- 28 -
17.	Principales contratos	- 28 -
18.	Eventos subsecuentes	- 28 -
19.	Aprobación de los estados financieros	- 29 -

## **SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR**

### **1. Información general**

SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR, es una Sociedad Anónima, constituida el 18 de febrero del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de marzo del 2004.

La actividad de la Sucursal Extranjera SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A es la INMOBILIARIA, comprendiendo esta la construcción, arrendamiento, compraventa de bienes inmuebles.

Durante el año 2017 la Administración decidió realizar la venta de los bienes inmuebles, por lo que se reconoció un valor de US\$3.030.000 en el rubro de inventarios correspondiente a tres lotes, estos lotes se esperan vender en plazo no mayor a los 12 meses, y para lo cual realizó la contratación de una Compañía que se especializa en ofrecer servicios inmobiliarios y administración de inversiones, con la finalidad de agilizar el proceso de venta.

### **2. Situación financiera en el país**

En el año 2017 debido al cambio de gobierno y a una nueva política económica, en la cual se ha implementado un plan de austeridad para la optimización del uso de los recursos del Estado, principalmente en contrataciones de personal, consultorías, publicidad, vehículos, viajes, entre otros, y se ha fijado como metas dinamizar el sector de la construcción, incentivar la inversión externa e interna y el ingreso de divisas, impulsar el uso de medios de pago digitales y priorizar la inversión pública hacia lo estrictamente necesario, se pretende una disminución del déficit fiscal y mejora de las condiciones de financiamiento de las deudas contraídas. Por lo que se estima que la economía ecuatoriana tenga un crecimiento del 1,3% para el año 2018.

La Administración de la Sucursal considera que la situación antes indicada ha originado retrasos en los cobros de clientes y en algunos casos pérdidas por su no recuperación. La Administración para el año 2018 está adoptando las siguientes medidas: convenios de pago con los clientes y mantener los contratos de arrendamiento únicamente con los clientes que se encuentran al día en sus pagos.

### **3. Políticas contables significativas**

#### **3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR (Sucursal Ecuador), han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sucursal opera. La moneda funcional y de presentación de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR (Sucursal Ecuador), es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – 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 describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### 3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Sucursal en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

### 3.3 Activos financieros

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, se reconocerá los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican según se midan posteriormente, a costo amortizado, a valor razonable con cambio en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

#### Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

#### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Sucursal evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o

- Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

#### Baja de activos financieros

La Sucursal da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Sucursal tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sucursal reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Sucursal retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Sucursal continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

### **3.4 Pasivos financieros**

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

La Sucursal reconocerá un pasivo financiero en su estado financiero todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Pasivo financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros.- Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Baja de pasivos financieros.- La Sucursal da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

#### Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

#### Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

### **3.6 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Sucursal para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

#### Impuesto Diferido

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

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Sucursal espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Sucursal 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.

#### Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

### **3.7 Propiedad, planta y equipo**

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Instalaciones	10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipos de computación	3 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Sucursal en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

### **3.8 Propiedades de inversión**

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

### **3.9 Capital social y distribución de dividendos**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los socios de la Sucursal se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

### **3.10 Costos y gastos**

Los 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.

### **3.11 Estado de Flujo de Efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR, ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

### **3.12 Cambios de políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### 3.13 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

### 3.14 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

### 3.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

#### Nuevas normas aplicadas por la Sucursal

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de SOUTHERN ENTERPRISES & INVESTMENTS CO S DE R L - SUCURSAL DEL ECUADOR, respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

#### Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Sucursal que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha de emisión de la norma</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Sucursal</u>
NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes	Establecer los principios que aplicará una Entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente	2014	01 de Enero del 2018
NIIF 9 - Instrumentos financieros	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro.	2014	01 de Enero del 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.	2015	01 de Enero del 2019
NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas	Se añade el párrafo 39 AC. En el Apéndice D, se modifica el párrafo D1. Se añade un encabezamiento y el párrafo D36.	2017	1 de enero de 2018
NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Aclaraciones de que la NIIF 9 Instrumentos Financieros se aplica a participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	2014	1 de enero de 2018
NIIF 9 - Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro	Incluye la posibilidad de designar determinados contratos de compra o venta de partidas no financieras para uso propio como a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.	2017	1 de enero de 2018
CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una Entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la Entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda).	2017	1 de enero de 2018
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los Impuestos a los ingresos	Se aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	2017	1 de enero de 2019
NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	Enmiendas en los efectos de las condiciones de adjudicación, la clasificación de las operaciones de pagos basadas en acciones, la contabilización de una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones.	2017	1 de enero de 2018

La Sucursal ha concluido los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas y enmiendas citadas anteriormente, a continuación el análisis realizado.

### **Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con los Clientes (NIIF 15)**

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente:

La NIIF 15 requiere la identificación de los contratos y de las obligaciones de desempeño que se compromete a cumplir la Entidad. Esta norma deroga la NIC 11 – NIC18 – IFRIC 13 – IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 3; entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2017.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

#### **Reconocimiento del ingreso:**

La entidad reconocerá los ingresos cuando:

- Se satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente cuando este obtiene el control.
- A lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

#### **Análisis de impactos:**

La Administración de la Sucursal ha determinado que los posibles impactos sobre los importes reconocidos como ingresos por la aplicación de las NIIF 15 no serán significativos, debido a que los ingresos son reconocidos una vez que el servicio ha sido prestado.

### **Instrumentos Financieros (NIIF 9)**

El objetivo de esta Norma es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad:

#### **Reconocimiento inicial:**

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

#### **Clasificación de activos financieros:**

Una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:

- Activo o pasivo financiero a costo amortizado
- Activo o pasivo financiero a valor razonable
- Activo o pasivo financiero a valor razonable con cambio en el Ori

#### **Clasificación de pasivos financieros:**

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto en el caso de:

- (a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.
- (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

#### **Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas (deterioro del valor):**

En cada fecha de presentación, una entidad evaluará si se ha incrementado de forma significativa el riesgo crediticio de un instrumento financiero desde el reconocimiento inicial. Al realizar la evaluación, una entidad utilizará el cambio habido en el riesgo de que ocurra un incumplimiento a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, en lugar del cambio en el importe de las pérdidas crediticias esperadas. Para realizar esa evaluación, una entidad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre un instrumento financiero en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial y considerará la información razonable y sustentable que esté disponible sin coste o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

#### **Análisis de impactos:**

La Administración de la Sucursal ha evaluado los posibles impactos sobre los importes reconocidos en los estados financieros en relación con los activos y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9 y ha determinado que debido a su giro de negocio y al tipo de activos y pasivos que mantiene no será necesario realizar ninguna reclasificación.

Con respecto a las pérdidas crediticias esperadas, la Sucursal reconoció un deterioro de US\$91.967 al cierre del ejercicio fiscal 2017 que permite cubrir el 100% de la cartera que presenta problemas de cobro.

#### **Arrendamientos (NIIF 16)**

La NIIF 16 requiere la identificación de contratos de arrendamiento y da la guía para el tratamiento contable del arrendador y arrendatario. Esta norma deroga lo establecido en la NIC 17 - IFRIC 4 - SIC 15 - SIC 27 y entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2019.

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

### **Identificación de un arrendamiento:**

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

### **Reconocimiento:**

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo. El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

1. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
2. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
4. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

### **Análisis de impactos:**

La Administración no prevé efectos significativos en la aplicación de la NIIF 16, debido a que no mantiene bienes arrendados.

### **Revelaciones**

De manera general se establece que la aplicación las nuevas normas y los nuevos requerimientos generaran mayor información a revelar en la notas a los estados financieros: contratos de prestación de servicios, descripción de las obligaciones de desempeño identificadas, precio establecido en los contratos, a las estimaciones utilizadas para el análisis individual o colectivo del riesgo de crédito esperado e información respecto a los contratos de arrendamiento como son plazos, montos, condiciones del contratos, etc.

## **4. Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

### Estimaciones importantes

La Sucursal realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

#### **4.1 Prestaciones por pensiones**

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

#### 4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Sucursal. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Sucursal.

#### 5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sucursal la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Sucursal, mismo que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Sucursal, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Sucursal.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Sucursal, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Sucursal.

##### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Sucursal.

La Sucursal mantiene como política no otorgar créditos a sus clientes, sin embargo para reducir el riesgo de incobrabilidad obtiene garantías, que permiten mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.

La Sucursal no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

##### Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Sucursal, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

##### Efectivo en Bancos y Activos Financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2017	2016
Banco del Pacífico	AAA	AAA

##### Gestión del capital

El objetivo principal de la Sucursal en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Sucursal realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Sucursal, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

#### Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Sucursal se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 2.292.279
Índice de liquidez	1.97 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.05 veces

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Sucursal.

#### **6. Instrumentos Financieros por categoría**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

Nota	31 de Diciembre				
	2017		2016		
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente	
<b>Activos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Efectivo y equivalentes	7	1.093.180	-	1.006.917	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		452.229	-	560.370	-
Otros activos financieros		79.766	-	83.299	-
<b>Total</b>		<b>1.625.175</b>	<b>-</b>	<b>1.650.586</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.749.147	84.672	112.528	59.672
<b>Total</b>		<b>1.749.147</b>	<b>84.672</b>	<b>112.528</b>	<b>59.672</b>

#### **7. Efectivo y equivalentes**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de efectivo y equivalentes están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Bancos	13.180	136.917
Depósitos a plazo (inversiones)	1.080.000	870.000
<b>Total</b>	<b>1.093.180</b>	<b>1.006.917</b>

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

A continuación un detalle de las inversiones mantenidas:

Inv. No.	Fecha de inicio	Fecha de cobro	2017		
			% Interés	Días plazo	Capital
Inversión 261939335	29/12/2017	29/01/2018	3%	31	880.000
Inversión 261938962	27/12/2017	10/01/2018	7%	14	200.000
<b>Total</b>					<b>1.080.000</b>

2016					
Inv. No.	Fecha de inicio	Fecha de cobro	% Interés	Días plazo	Capital
Inversión 261867318	13/12/2016	12/01/2017	3%	30	157.000
Inversión 261867318	13/12/2016	12/01/2017	3%	30	157.000
Inversión 261867818	15/12/2016	16/01/2017	3%	32	130.000
Inversión 261869110	21/12/2016	20/01/2017	3%	30	223.000
Inversión 261870759	30/12/2016	20/01/2017	1,5%	11	360.000
<b>Total</b>					<b>870.000</b>

## 8. Inventarios

El detalle y los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2017 está compuesto por los terrenos detallados a continuación:

Descripción	No. Predio	m <sup>2</sup>	Costo histórico
Av. Eloy Alfaro y Acceso a la Urbanización Jardines del Batán (Lotes 1 y 2)	182863	2.028	1.580.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 3)	182865	975	730.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 4)	182866	970	720.000
<b>Total</b>			<b>3.030.000</b>

## 9. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los saldos de Propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Obras en curso	5.207.325	4.533.129
Instalaciones	242.380	80.000
Equipos de computación y software	1.796	1.796
Maquinaria y equipo	675	675
Depreciación acumulada	(13.228)	(2.262)
<b>Total</b>	<b>5.438.948</b>	<b>4.613.338</b>

Descripción	2017			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Obras en curso	4.533.12	204.197	470.000	5.207.325
Instalaciones	80.000	162.380	-	242.380
Equipos de computación	1.796	-	-	1.796
Maquinaria y equipo	675	-	-	675
<b>Total</b>	<b>4.615.600</b>	<b>366.577</b>	<b>470.000</b>	<b>5.452.177</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(2.262)</b>	<b>(10.967)</b>	<b>-</b>	<b>(13.229)</b>
<b>Total</b>	<b>4.613.338</b>	<b>355.610</b>	<b>470.000</b>	<b>5.438.948</b>

Descripción	2016			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Obras en curso	4.496.948	36.181	-	4.533.129
Instalaciones	-	80.000	-	80.000
Equipos de computación	1.350	446	-	1.796
Maquinaria y equipo	-	675	-	675
<b>Total</b>	<b>4.498.298</b>	<b>117.302</b>	<b>-</b>	<b>4.615.600</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(436)</b>	<b>(1.826)</b>	<b>-</b>	<b>(2.262)</b>
<b>Total</b>	<b>4.497.862</b>	<b>115.476</b>	<b>-</b>	<b>4.613.338</b>

## 10. Propiedades de inversión

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detallan a continuación:

2017				
Descripción	Tipo	No. Predio	m <sup>2</sup>	Costo histórico
Av. 6 de Diciembre y Av. de los Granados	Terreno	324487	105.058	38.356.639
Calle Tomas Bermur y Juan de Illanes	Terreno	1245814	4.074	1.320.000
Calle Guangüiltagua Lote 86 y 87	Terreno	182969	1.576	445.000
Calle Juan de Illanes 65 y 66	Terreno	3551231	1.180	315.000
Pasaje "A" y Guangüiltagua Lote 81	Terreno	182965	420	66.000
<b>Total</b>				<b>40.502.639</b>

2016				
Descripción	Tipo	No. Predio	m <sup>2</sup>	Costo histórico
Av. 6 de Diciembre y Av. De los Granados	Terreno	324487	131.280	45.000.000
Av. Eloy Alfaro (Lotes 1 y 2)	Terreno	182863	2.028	1.580.000
Calle Tomas Bermur y Juan de Illanes	Terreno	1245814	4.074	1.320.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 5)	Terreno	182867	1.509	1.080.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 3)	Terreno	182865	975	730.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 4)	Terreno	182866	970	720.000
Calle Juan de Illanes 43,44 y 45	Terreno	182883	1.683	470.000
Calle Guangüiltagua Lote 86 y 87	Terreno	182969	1.576	445.000
Calle Juan de Illanes 65 y 66	Terreno	3551231	1.180	315.000
Pasaje "A" y Guangüiltagua Lote 81	Terreno	182965	420	66.000
<b>Total</b>				<b>51.726.000</b>

Los activos clasificados como propiedades de inversión no garantizan ninguna obligación.

## 11. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Arrendamiento de bienes	4.211.729	4.705.386
Venta de bienes inmuebles	920.000	
Reposición servicios	(2.357)	18.117
<b>Total</b>	<b>5.129.372</b>	<b>4.723.503</b>

## 12. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Otros gastos (*)	6.813.791	64.559
Honorarios	615.584	496.825
Impuestos y contribuciones	580.099	1.231.144
Mantenimiento	487.876	173.531
Arriendo	59.885	40.560
Servicios básicos	17.172	25.182
Depreciación	10.967	1.825
<b>Total</b>	<b>8.585.374</b>	<b>2.033.626</b>

(\*) En el grupo Otros gastos se encuentra clasificado la cesión de terrenos por áreas verdes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el mes de diciembre del año 2017 por USD\$ 6.643.361 de 18.198 metros cuadrados con predios número 324487 y 324487 correspondiente a la escritura No. 20171701004P01056.

### 13. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en este Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 22% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2017	2016
(Pérdida) Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	(3.398.410)	2.741.729
Más gastos no deducibles	7.726.950	687.883
<b>Base imponible</b>		<b>3.429.612</b>
Impuesto a la renta calculado por el 25%	4.328.540	857.403
Anticipo calculado	365.873	380.973
<b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>	<b>1.082.135</b>	<b>857.403</b>

**Anticipo calculado** - 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.

Durante el año 2017, la Sucursal generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$365.873; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$1.082.135. Consecuentemente, la Sucursal registró en resultados US\$1.082.135.

La Sucursal no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2015 al 2017.

A partir del año 2018 la Compañía aplicará la tasa del 28% de Impuesto a la Renta, de acuerdo a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión

Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017 y para fines del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se establecen nuevas deducciones que regulan el cálculo efectuado hasta el 2017.

#### Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibirán un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes 3 años, en las zonas afectadas, estarán exoneradas del pago del IR durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.

#### Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

- El SRI directamente o por medio de las IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportadas en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozarán de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.

NAC-DGERCGC17-00000566, NAC-DGERCGC1700000567 y NAC-DGERCGC17-00000568 año 2017

**Obligatoriedad de reportar al SRI los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior.-** Están obligados a presentar la información relacionada con los activos monetarios las personas y sociedades que mantengan en instituciones financieras del exterior, respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta, cuando cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- Que los activos monetarios que mantenga en el exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000.
- Que en cualquier momento del ejercicio fiscal se haya registrado un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000.
- Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en el exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000.
- Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios en el exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000.

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335 año 2017

Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD. 500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.

- Las sociedades y los establecimientos permanentes deberán registrar en el Anexo los conceptos consignados de acuerdo al valor neto en libros, el registrado en el formulario de declaración de Impuesto a la Renta o en general en las declaraciones tributarias en otros países.

- Para el registro de pasivos se deberá considerar el saldo pendiente de pago al primero de enero del año al que corresponde el anexo de activos y pasivos.
- Los valores de todos los componentes que integran el anexo se reportarán en dólares de los Estados Unidos de América, al primero de enero del año al que corresponda el anexo.
- Cuando se encuentren expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos, se deberán calcular con la cotización de compra al último día hábil del año inmediato anterior al que corresponda el anexo.
- Los sujetos obligados deberán presentar el "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" en el mismo formato establecido para la presentación de la declaración patrimonial de personas naturales, a través del portal web institucional del Servicio de Rentas Internas.
- El "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" deberá ser presentado anualmente en el mes de mayo del año respecto del cual se presenta la información.

**Normas tributarias que entrarán en vigencia año 2018, publicada mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017**

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.  
  
Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).
- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:
  - Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.
  - Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.
- **Exoneración IR para nuevas microempresas.-** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.
- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11.270).
- **Gastos Personales.-** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solas o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto

de: arriendo o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud.

- **Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- **Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- **Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.
- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- **Paraísos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;

Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

- **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).-** La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.
- **Impuesto a los Activos en el Exterior.-** Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.-** No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- **Dinero Electrónico.-** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000617

Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

- **Búsqueda de Compañías Comparables.-** El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.
- **Análisis por segmento de negocio.-** La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. •En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.
- **Parte analizada.-** A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, al aplicar métodos de márgenes, se deberá atender a los criterios de disponibilidad y calidad de la información. Para el desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. •En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.

- **Comparables ubicados en paraísos fiscales.-** La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferentes definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.
- **Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos.-** Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de las comparables.

#### **14. Capital social**

El capital social autorizado de la Sucursal asciende a USD\$3.000 dividido en tres mil acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

#### **15. Reservas**

*Reserva Legal*

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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 o utilizada para absorber pérdidas.

#### **16. Resultados acumulados**

Esta cuenta está conformada por:

*Resultados acumulados primera adopción NIIF:*

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Sucursal.

*Pérdidas acumuladas:*

El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### **17. Principales contratos**

Al 2 de agosto del 2016 la Sucursal firmo un contrato con la Compañía Jones Lang LaSalle domiciliada en la ciudad de Miami que evaluará y recomendará al propietario la estructura adecuada, incluidos los precios, y la estrategia de marketing para la venta de los bienes inmuebles.

Como compensación por los servicios que Jones Lang LaSalle realizará bajo este acuerdo, tendrá derecho a que se le pague una tarifa de transacción igual a una cantidad determinada de acuerdo con la tarifa de la transacción que es igual al 5% de los ingresos brutos.

#### **18. Eventos subsecuentes**

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

**19. Aprobación de los estados financieros**

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



Gerenofoque SA  
Gerente General



Gerenofoque SA  
Contador General