

MBA. DANIEL MEDINA GUEVARA, CPA.

AUDITOR EXTERNO

MILLENIUM S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2017

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

MILLENIUM S.A.

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 – 5
Estado de Situación Financiera	6 – 7
Estado de Resultados Integral	8
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	9
Estado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11 – 31

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Pymes	-	Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía	-	MILLENIUM S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores y Accionistas de:
MILLENIUM S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de MILLENIUM S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MILLENIUM S.A., al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de MILLENIUM S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, como se explica en la nota 1, la Compañía inicio el 26 de diciembre del 2017, el trámite para liquidar el Fideicomiso Constitución, que contemplará la cancelación de fondos pendientes, entrega de obra y la distribución del inventario disponible como parte del pago de utilidades y remanentes a favor de los beneficiarios. Consecuentemente a la fecha está pendiente su liquidación contractual.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados de la administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden

razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

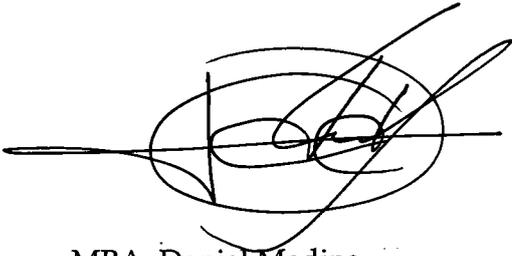
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

El informe de Cumplimiento Tributario de MILLENIUM S.A., al 31 de Diciembre del 2017 por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Los estados financieros de MILLENIUM S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, son los primeros Estados Financieros Auditados que emite la compañía, en razón de lo indicado los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2016 no han sido examinados por nosotros ni por ningún Auditor Externo.

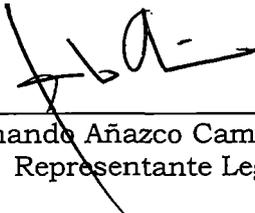
A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

MBA. Daniel Medina
Guayaquil, 18 de Abril de 2018
SC-RNAE-No. 924
Auditor Externo

MILLENIUM S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y bancos	4	179,318	137,609
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	5	25,000	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	631,931	585,038
Activos por impuestos corrientes	7	<u>76,428</u>	<u>51,735</u>
Total activos corrientes		<u>912,677</u>	<u>774,382</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos	8	51,336	62,063
Inversiones en derechos fiduciarios	9	<u>134,366</u>	<u>124,500</u>
Total activo no corriente		<u>185,702</u>	<u>186,563</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,098,379</u>	<u>960,945</u>



Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal



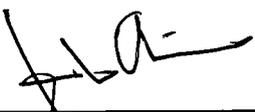
Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

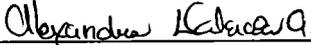
MILLENIUM S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	572,679	261,019
Préstamos	11	200,000	300,000
Provisiones	12	<u>73,347</u>	<u>13,791</u>
Total pasivos corrientes		846,026	574,810
Total pasivos		<u>846,026</u>	<u>574,810</u>
<u>PATRIMONIO</u>	13		
Capital social		382,304	382,304
Aporte para aumento de capital		6,336	174,814
Reservas		4,327	983
Resultados acumulados		<u>(140,614)</u>	<u>(171,966)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>252,353</u>	<u>386,135</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1,098,379</u>	<u>960,945</u>



Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal



Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

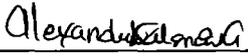
MILLENIUM S.A.

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS:			
Servicios de Gerencia, Gestión y Comercialización de proyectos		<u>1,347,354</u>	<u>1,172,948</u>
TOTAL INGRESOS		<u>1,347,354</u>	<u>1,172,948</u>
GASTOS:			
Gastos de administración y ventas	14	(1,254,315)	(1,117,888)
Gastos de financieros	14	<u>(26,956)</u>	<u>(34,946)</u>
TOTAL GASTOS		<u>(1,281,271)</u>	<u>(1,152,834)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		66,081	20,114
Menos gasto por impuesto a la renta: Corriente		<u>(18,704)</u>	<u>(4,961)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>47,377</u>	<u>15,153</u>



Fernando Añezco Campoverde
Representante Legal



Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

MILLENIUUM S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Aporte para Aumento de Capital	Reserva Legal ...(En U.S. dólares)...	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>210,304</u>	<u>278,336</u>	<u>983</u>	<u>(174,896)</u>	<u>314,727</u>
Aumento de capital	172,000	-	-	-	172,000
Clasificación de aportes de capital	-	(103,522)	-	-	(103,522)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	15,154	15,154
Otros cambios	-	-	-	(12,224)	(12,224)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>382,304</u>	<u>174,814</u>	<u>983</u>	<u>(171,966)</u>	<u>386,135</u>
Clasificación de aportes de capital	-	(168,478)	-	-	(168,478)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	47,377	47,377
Apropiación de reservas	-	-	3,344	(3,344)	-
Ajuste de años anteriores	-	-	-	29,603	29,603
Dividendos	-	-	-	(42,284)	(42,284)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>382,304</u>	<u>6,336</u>	<u>4,327</u>	<u>(140,614)</u>	<u>252,353</u>


 Fernando Añazo Campo Verde
 Representante Legal

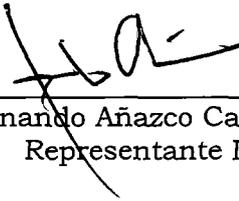

 Alexandra Valencia Cobo
 Contador General

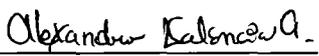
Ver notas a los estados financieros.

MILLENIUM S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,300,461	1,574,911
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	(1,131,796)	(1,356,428)
Impuesto a la renta	<u>(26,956)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>141,709</u>	<u>218,483</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de equipos		(1,939)
Otras salidas de efectivo	<u>-</u>	<u>(122,500)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(124,439)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes para aumento de capital		68,478
Pago Obligaciones Financieras	(100,000)	(111,672)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(100,000)</u>	<u>(43,194)</u>
EFECTIVO Y BANCOS		
Incremento (Disminución) neto del efectivo durante el período	41,709	50,850
Saldo al inicio del período	<u>137,609</u>	<u>86,759</u>
Saldo al final del período	<u>179,318</u>	<u>137,609</u>


Fernando Añazco Campoverde
Representante Legal


Alexandra Valencia Cobo
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

MILLENIUM S.A. es una compañía anónima constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, el 9 de abril del 2007. El 14 de agosto del 2015 reformó su estatuto social y cambio su denominación de “Proyectos Inmobiliarios Millenium Partners S.A.” a MILLENIUM S.A., publicada en resolución de la Superintendencia de Compañías SCVS-INC-DNASD-SAS-15-0003262, del 2 de septiembre del 2015. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios.

Las oficinas centrales de MILLENIUM S.A., se encuentran ubicadas en la avenida Juan Tanca Marengo y avenida Joaquín Orrantía, Edificio Equilibrium, piso 7, Oficina 707 a la 712 de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

Para el desarrollo de su actividad principal la Compañía constituye Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

El 26 de diciembre del 2017 la Junta Extraordinaria del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado “Fideicomiso Constitución” (Proyecto Quo Luxury Apartments), inició el trámite de su liquidación; que contemplará el saneamiento contable y financiero de cuentas, la cancelación de fondos pendientes, entrega de obra y la distribución del inventario disponible como parte del pago de utilidades y remanentes a favor de los beneficiarios. Su liquidación contractual está pendiente a la fecha.

Al 31 de diciembre del 2017, el proyecto inmobiliario que Gerencia y Comercializa MILLENIUM S.A. se denomina “Fideicomiso del Sol” (Proyecto Solaris), además MILLENIUM S.A., Comercializa y Controla el proyecto inmobiliario denominado “Fideicomiso Millenium Towers” (Primera Fase – Edificio Platinum Business); para lo cual ha suscrito contratos de Gerencia y Comercialización de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos.

Constitución de Fideicomisos:

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene participación en derechos fiduciarios en los siguientes fideicomisos:

<u>Fideicomisos Constituidos:</u>	<u>Naturaleza del Fideicomiso</u>	<u>Fecha de inicio de construcción</u>	<u>Fecha de Conclusión Estimada</u>	<u>Grado de Avance al 31 de diciembre del 2017</u>
Fideicomiso del Sol	Inmobiliario	SEPT 2017	SEPT 2019	7,14%
Fideicomiso Millenium Towers (Fideicomiso Ciudad del Milenio)	Inmobiliario	No Iniciado	No Iniciado	n/a
Fideicomiso Constitución	Inmobiliario	ENERO 2014	AGOSTO 2016	100%

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

A continuación, se describen las principales características de las obras más relevantes que se encuentran en etapa de desarrollo al 31 de diciembre del 2017:

- **Contrato Fideicomiso del Sol:**

En agosto 14 del 2015, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Inmobiliario denominado “Fideicomiso Del Sol” y el 19 de noviembre del 2015 con resolución SCVS-INMV-DNAR-15-000-4563 de la Superintendencia de Compañías, fue inscrito en el Mercado de Valores. Posteriormente el Fideicomiso fue reformado mediante escrituras públicas del 31 de marzo y 10 de agosto del 2016, siendo esta la última reforma parcial del contrato de Fideicomiso, donde se especifican beneficiarios, constituyentes y Gerente de Proyecto. El objetivo del Proyecto Solaris es la construcción de un Centro de Especialidades Médicas, Consultorios Médicos, Oficinas y Parqueos en el Edificio Solaris Torre Médica, ubicados sobre la Avenida Constitución/ Joaquín Orrantía, parroquia urbana Tarqui, ciudadela Adace, frente al Centro Comercial Mall del Sol.

- **Contrato Fideicomiso Millenium Towers:**

En marzo 17 del 2016, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Inmobiliario “Ciudad del Milenio”. El 11 de octubre del 2016, se reformó el contrato y cambia su denominación de FIDEICOMISO CIUDAD DEL MILENIO a FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS. El objetivo del Proyecto es el desarrollo en varias fases de edificaciones empresariales, residenciales y comercio, etc; en cuya primera fase se edificará el edificio Platinum Business Center que comprenderá la construcción de oficinas, locales y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Millenium Tower en la parroquia La Aurora del cantón Daule.

- **Contrato Fideicomiso Constitución:**

En octubre 2 del 2012, la Compañía celebró el contrato para la constitución del Fideicomiso Inmobiliario denominado “Fideicomiso Constitución”, cuyo objetivo fue la construcción de apartamentos y parqueos en el Edificio “Quo luxury Apartaments”, ubicados en el solar 9 de la manzana sesenta, ubicado en la pre-cooperativa de vivienda La Alameda parroquia urbana Tarqui, diagonal al Centro Comercial Mall del Sol.

El Fideicomiso Constitución se encuentra en etapa de liquidación, sin embargo aún no existe un plazo definido para su término de relación contractual, por lo cual aún estará vigente hasta que se cumplan las condiciones del objeto del contrato.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la sección 26 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

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

2.4. Efectivo y bancos

El efectivo y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento

inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente clientes y cuentas por cobrar fiduciarias, las cuales son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización.

2.6. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.) y retenciones en la fuente efectuadas por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

2.7. Inventarios

En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

2.8. Propiedades y equipos

2.8.1. Medición en el momento del reconocimiento – Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de adquisición menos depreciación.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha. El costo de los elementos de propiedades y equipos comprenden todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos

que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Los terrenos e inmuebles con posterioridad a su reconocimiento como activo, cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad, se contabilizarán por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que su importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa

2.8.2. Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo es reconocida en resultados.

2.8.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo o valor se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo fijos	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del periodo contable, de tal forma que se mantenga acordes con el uso de los activos a esa fecha.

2.9. Deterioro del valor de los activos tangibles

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 Deterioro del valor de los activos.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro

La compañía durante el año 2017 no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus activos.

2.10. Inversiones en derechos fiduciarios –

Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo de los desembolsos realizados. Al 31 de diciembre del 2017, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en la inversión inicial de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

2.11. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de cualquier costo incurrido en la transacción. Estos préstamos se

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente y no corriente, la parte corriente es la que se vence dentro de doce meses o un año y la parte no corriente del préstamo son los pagos con vencimiento mayor a 12 meses o un año al final del periodo sobre el que se informa.

2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés que resultare inmaterial.

2.13. Pasivos por impuestos corrientes

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

El impuesto a la renta 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios

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

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas a final de cada periodo. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%.

2.14. Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Estas provisiones que se muestran el rubro cuentas por pagar y pasivos acumulados están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación

2.15. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.16. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

2.16.1. Remanentes fiduciarios - Comprenden los ingresos obtenidos por restituciones de bienes muebles e inmuebles y resultados obtenidos por los fideicomisos, cuando estos son liquidados.

2.16.2. Servicios de gerencia, gestión y comercialización de proyectos - Son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

2.17. 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.

2.18. Compensación de saldos y transacciones

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la

Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.19. Activos y pasivos financieros

2.19.1. Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción; excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos corrientes.

- **Préstamos y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Cuentas por cobrar a clientes**: Estas cuentas corresponden los montos adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de operaciones.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (hasta en 60 días).

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

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

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Cuentas por Pagar" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

2.19.3. Baja de activos y pasivos financieros - Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir de 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 especificadas en el contrato se han liquidado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

3.1. Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus activos fijos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la sección 27 "Deterioro de valor de activos", la Compañía al cierre de cada ejercicio anual o antes, si

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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

3.2. Impuesto a la renta corriente

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja y Banco	173,978	137,609
Inversiones temporales	<u>5,340</u>	<u>-</u>
Total	<u>179,318</u>	<u>137,609</u>

Al 31 de diciembre de 2017, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

5. INVERSIONES EN TITULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Un resumen de las inversiones en títulos fiduciarios es como sigue:

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fideicomiso del Ciudad del Rio	25,000	-
Total	<u>25,000</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2017, representan cinco títulos "Valores de Titularización y Participación" del Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio, el valor nominal de estas inversiones es de US\$ 5,000, cada uno

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes y otras cuentas por cobrar	551,257	285,038
Cuentas por cobrar Relacionadas	<u>80,674</u>	<u>300,000</u>
Total	<u>631,931</u>	<u>585,038</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	631,931	585,038
No corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>631,931</u>	<u>585,038</u>

Clientes.- Representan principalmente saldos pendiente de cobro de los fideicomisos constituidos con plazos de vencimiento hasta de más de 91 días.

7. IMPUESTOS**7.1. Activos y pasivos del año corriente**

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de impuesto IVA	13,195	11,430
Retenciones de impuesto Renta	<u>63,233</u>	<u>40,305</u>
Total	<u>76,428</u>	<u>51,735</u>

MILLENIUUM S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

7.2. Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	77,744	23,664
Participación a trabajadores	(11,662)	(3,550)
Más gastos no deducibles	38,374	8,350
Amortización perdida tributaria años anteriores	-	(5,916)
Deducciones adicionales	<u>(19,436)</u>	<u>-</u>
Utilidad del grabable	<u>85,020</u>	<u>22,548</u>
Impuesto Causado	18,704	4,961
Anticipo impuesto a la renta por pagar	10,268	9,326

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

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

Anticipo de impuesto a la renta

Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

7.3. Aspectos tributarios

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

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres	3,450	3,450
Maquinarias, Equipos e instalaciones	74,993	74,993
Equipos de cómputo	<u>42,991</u>	<u>41,978</u>
Total, al Costo	<u>121,434</u>	<u>120,421</u>
Menos, depreciación acumulada	<u>(70,098)</u>	<u>(58,358)</u>
Total, neto	<u>51,336</u>	<u>62,063</u>

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Los movimientos al 31 de diciembre de 2017, de propiedades y equipos son como sigue:

Costo histórico	Muebles y Enseres	Maquinarias , Equipos e Instalaciones	Equipo de Computo	Total
Diciembre 31, 2015	<u>3,450</u>	<u>74,993</u>	<u>40,040</u>	<u>118,483</u>
Adiciones	-	-	1,938	1,938
Diciembre 31, 2016	<u>3,450</u>	<u>74,993</u>	<u>41,978</u>	<u>120,421</u>
Adiciones	-	-	1,013	1,013
Diciembre 31, 2017	<u>3,450</u>	<u>74,993</u>	<u>42,991</u>	<u>121,434</u>
Depreciación acumulada				
Diciembre 31, 2015	<u>(65)</u>	<u>(16,079)</u>	<u>(28,530)</u>	<u>(44,674)</u>
Gastos del año	(344)	(7,499)	(5,840)	(13,683)
Diciembre 31, 2016	<u>(409)</u>	<u>(23,578)</u>	<u>(34,370)</u>	<u>(58,357)</u>
Gastos del año	(344)	(7,499)	(3,898)	(11,741)
Diciembre 31, 2017	<u>(753)</u>	<u>(31,077)</u>	<u>(38,268)</u>	<u>(70,098)</u>

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fideicomiso del sol	2,000	2,000
Fideicomiso Millenium Towers	<u>132,366</u>	<u>122,500</u>
Total	<u>134,366</u>	<u>124,500</u>

El movimiento de las inversiones en derechos fiduciarios, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldos a comienzo de año	124,500	1,000
Aportes	10,866	123,500
Reclasificación	<u>(1,000)</u>	-
Total	<u>134,366</u>	<u>124,500</u>

Aportes – Durante el 2017 y 2016 respectivamente se realizaron aportes a los fideicomisos del proyecto Millenium Towers y del Proyecto Solaris, cuyo propósito es cumplir el objeto para los cuales fueron constituidos.

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	240,227	261,019
Cuentas por pagar accionistas	190,139	-
Dividendos por pagar	38,940	-
Anticipo de Clientes	<u>103,373</u>	<u>-</u>
Total	<u>572,679</u>	<u>261,019</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	572,679	261,019
No corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>572,679</u>	<u>261,019</u>

Proveedores - Al 31 de diciembre de 2017, representan saldos por pagar con vencimientos promedios de 30 hasta 60 días, los cuales no devengan intereses. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito pre-acordados.

Cuentas por pagar accionistas- Representan créditos otorgados para capital de trabajo, que no generan intereses, los pagos de capital se efectúan de acuerdo con los rendimientos y liquidez de la compañía al cierre de cada año.

11. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos Bancarios	<u>200,000</u>	<u>300,000</u>
Total	<u>200,000</u>	<u>300,000</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	200,000	300,000
No corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>200,000</u>	<u>300,000</u>

Préstamos Bancarios- Corresponde a préstamos locales, para financiar capital de trabajo y activos fijo, como se detalla:

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Institución	Monto	Tasa de Interés
Banco Amazonas	US\$ 200,000	9,76%

12. PROVISIONES

Un resumen de las obligaciones acumuladas al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Participación de trabajadores	11,662	3,550
Beneficios Sociales	11,005	7,097
Con el IESS	4,946	3,144
Otras Provisiones	<u>45,734</u>	<u>-</u>
Total	<u>73,347</u>	<u>13,791</u>

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. El movimiento de la provisión para participación a trabajadores es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al comienzo del año	3,550	3,885
Pagos efectuados	(3,550)	(3,885)
Provisión cargada al gasto	<u>11,662</u>	<u>3,550</u>
Saldo al final	<u>11,662</u>	<u>3,550</u>

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 382,304 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

Reserva Legal - La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

14. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de administrativos y venta	1,254,315	1,117,888
Gastos de financieros	<u>26,956</u>	<u>34,946</u>
Total gastos	<u>1,281,271</u>	<u>1,152,834</u>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	120,525	83,725
Aportes al IESS	22,019	15,868
Beneficios sociales empleados	24,461	18,559
Honorarios Profesionales	229,293	264,073
Mantenimiento y Reparaciones	3,430	2,902
Transporte	2,946	2,119
Suministros y Materiales	5,685	23,291
Pago de Otros Bienes	496,941	473,889
Depreciación y amortizaciones	11,739	13,684
Combustibles y lubricantes	1,093	1,229
Gastos de viaje	27,306	30,307
Arriendos	14,000	84,980
Promoción y publicidad	228	96
Seguros y Reaseguros	421	472
Servicios públicos	21,973	17,200
Comisiones y similares	248,200	68,520
Impuestos contribuciones y otros	9,066	10,050
Comisiones Bancarias	-	2,412
Interés Bancarios	26,956	32,534
Gastos de Gestión	3,327	3,374
15% Participación Trabajadores	<u>11,662</u>	<u>3,550</u>
Total	<u>1,281,271</u>	<u>1,152,834</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**15.1. Gestión de riesgos financieros**

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

Riesgo en las tasas de interés. - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasa de interés fijas. El riesgo es manejado por la compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el deseo de riesgo definido; asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más rentables. Las exposiciones de la compañía a las tasas de interés sobre los activos y pasivos financieros se detallan en la siguiente sección de gestión de riesgo de liquidez de esta nota.

Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas, respecto de banco e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

En relación a los clientes, la Compañía posee políticas de concesión de créditos y los clientes más significativos son sólidos y que tienen su situación de crédito directamente acompañadas y monitoreadas por la alta administración de la Compañía.

Riesgo de liquidez. - La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez.

La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

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

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

16. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos:

Fideicomiso del Sol - En agosto 20 del 2015, el Fideicomiso suscribió contrato con Proyectos Inmobiliarios Millenium Partners S.A., (Actualmente denominado Millenium S.A.) para la gerencia del proyecto inmobiliario Solaris, ubicado en el solar ocho de la manzana sesenta, en la avenida Constitución / Joaquín Orrantía, parroquia urbana Tarqui en la ciudad de Guayaquil. En agosto 16 del 2016 y septiembre 4 del 2017 se llevó a cabo una adenda al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia técnica, administrativa y financiera del proyecto, un honorario del 5%, el cual incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre los costos totales del proyecto, el cual según el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US\$ 1,205,040., (Costos Totales Presupuestados US\$ 24,100,809).
- Por la gestión y la coordinación general del proyecto, un honorario del 1%, el cual incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre el valor de ventas del proyecto, el cual según el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US\$ 280,438., (Ventas Totales Presupuestados US\$ 28,043,787).
- Además con la adenda modificatoria del 16 de agosto del 2016, al contrato de Gerencia del Proyecto Fideicomiso del Sol, se incorpora a la Compañía Promotora Cóndor Ecuador Procondor S.A., en la Gestión y Coordinación General del Proyecto. Los honorarios por la gestión y coordinación general del proyecto asciende a US\$ 387,000, el cual incluye el impuesto al valor agregado IVA

En agosto 20 del 2015, el Fideicomiso suscribió contrato de servicios de intermediación con Proyectos Inmobiliarios Millenium Partners S.A., (Actualmente denominado Millenium S.A.) para la gestión de comercialización así como la cobranza y recaudación de valores de los promitentes compradores, de las unidades habitacionales que compongan el proyecto inmobiliario Solaris, ubicado en el solar ocho de la manzana sesenta, en la avenida Constitución / Joaquín Orrantía, parroquia urbana Tarqui en la ciudad de Guayaquil. Los honorarios son los siguientes:

- Por la comercialización del proyecto, un honorario equivalente al 3%, que incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre el valor de venta de las unidades habitacionales que componen el Proyecto, el cual según el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US\$ 841,104.

Fideicomiso Millenium Towers - En febrero 1 del 2017, el Fideicomiso suscribió contrato de servicios de intermediación con Millenium S.A., para la gestión de comercialización así como la cobranza y recaudación de

MILLENIUM S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

valores de los promitentes compradores, de las unidades habitacionales que compongan el proyecto inmobiliario Millenium Towers, en la primera fase de edificación del Platinum Business Center, ubicado en la avenida Febres Cordero, de la parroquia La Aurora del Cantón Daule. Los honorarios son los siguientes:

- Por la comercialización del proyecto, un honorario equivalente al 3%, que incluye el impuesto al valor agregado IVA y calculado sobre el valor de venta de las unidades habitacionales que componen la Primera Fase del Proyecto, el cual según el Plan de Negocios aprobado por la Junta del Fideicomiso el Honorario presupuestado ascendería a US\$ 634,124.24.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia en abril 21 de 2018 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de MILLENIUM S.A. los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

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

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

Guayaquil: 1ro de Mayo 420 y José de Antepara
Telf: 04 5046011 - Mobile + 593 9 81174801
dmedinaguevara@hotmail.com