

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros separados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.

Quito, 8 de marzo del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

2. La Administración de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.
Quito, 8 de marzo del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros separados arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2015 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, tal como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2015, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011



Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

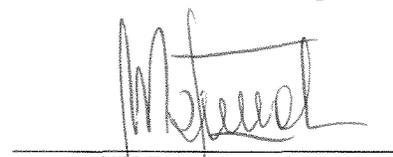
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes			
Efectivo	6	347,031	435,830
Préstamos a relacionadas	9	584,571	523,356
Anticipos a proveedores		1,043	5,827
Impuestos por cobrar	11	12,041	15,385
Otras cuentas por cobrar		10,400	-
Otros activos		<u>4,668</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		959,754	980,398
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	9,555,964	5,437,141
Inversión en subsidiaria	8	4,614,152	4,614,152
Préstamos a relacionadas	9	1,712,803	4,189,186
Activos por impuestos diferidos	11	<u>12,650</u>	<u>-</u>
Total activo no corrientes		<u>15,895,569</u>	<u>14,240,479</u>
Total activos		<u>16,855,323</u>	<u>15,220,877</u>

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



MPH SCC
Representante Legal



GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

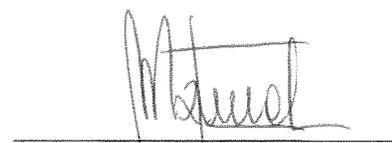
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2015	2014
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores		5,936	1,287
Préstamos por pagar relacionadas	9	-	7,438,131
Impuestos por pagar	10	60,357	426,221
Impuesto a la renta por pagar	11	5,453	32,849
Obligaciones con instituciones financieras	12	1,156,677	-
Beneficios a empleados		7,172	3,391
Total pasivos corrientes		1,235,595	7,901,879
Pasivos no corrientes			
Beneficios a empleados		-	207
Obligaciones con instituciones financieras	12	6,150,000	-
Impuesto a la renta diferido	11	-	123,611
Total pasivo no corrientes		6,150,000	123,818
Total pasivos		7,385,595	8,025,697
PATRIMONIO			
Capital social	13	10,872,100	7,267,100
Reservas	14	16,970	16,970
Resultados acumulados		(1,419,342)	(88,890)
Total patrimonio		9,469,728	7,195,180
Total pasivo y patrimonio		16,855,323	15,220,877

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


MPH SCC
Representante Legal


GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por servicios	15	817,499	891,621
Deterioro de propiedades de inversión	7	(64,848)	(1,148,235)
Depreciación de propiedades de inversión	7	<u>(48,505)</u>	<u>(107,881)</u>
Utilidad (pérdida) bruta		704,146	(364,495)
Gastos de operación	16	(407,360)	(505,772)
Gastos financieros	9	(561,869)	(560,329)
Otros ingresos		<u>18,600</u>	<u>-</u>
Pérdida operacional		(246,483)	(1,430,596)
Ganancias en venta de activos		-	28,172
Ingresos financieros		<u>287,122</u>	<u>1,416,600</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta		40,639	14,176
Impuesto a la renta	11	<u>54,994</u>	<u>(255,800)</u>
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>95,633</u></u>	<u><u>(241,624)</u></u>

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



MPH SCC
Representante Legal



GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados Acumulados		
			Aplicación NIIF	Resultados acumulados	
				Total	
Saldos al 1 de enero del 2014	7,267,100	-	-	169,704	7,436,804
Arropiación de reserva	-	16,970	-	(16,970)	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(241,624)	(241,624)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>7,267,100</u>	<u>16,970</u>	<u>-</u>	<u>(88,890)</u>	<u>7,195,180</u>
Efecto fusión Mafereal Estate del Ecuador (Nota 1)	3,605,000	-	(601,171)	(824,914)	2,178,915
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	95,633	95,633
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>10,872,100</u>	<u>16,970</u>	<u>(601,171)</u>	<u>(818,171)</u>	<u>9,469,728</u>

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



MPH SCC
Representante Legal



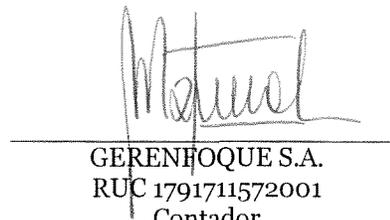
GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
(Pérdida) utilidad antes del impuesto a la renta		40,639	14,176
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo			
Depreciación de propiedades de inversión	7	48,505	107,881
Deterioro de propiedades de inversión	7	64,848	1,148,235
Provisión jubilación patronal y desahucio		(327)	207
Provisión participación a trabajadores		7,172	2,501
		<u>160,837</u>	<u>1,273,000</u>
Cambios en activos y pasivos			
Préstamos relacionadas por cobrar	9	(233,716)	(288,620)
Anticipos a proveedores		4,784	(5,427)
Otros activos		(4,246)	7,963
Impuestos por recuperar		(62,579)	(15,384)
Proveedores		129	(10,959)
Beneficios empleados		(6,159)	889
Impuestos por pagar		(366,367)	(19,626)
Impuestos a la renta pagado		(45,845)	(208,124)
Otras cuentas por pagar		(2,653)	-
Préstamos relacionadas por pagar	9	<u>561,870</u>	<u>(561,870)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación		6,055	171,842
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Cobro de préstamos a relacionadas	9	360,382	386,525
Cobro de intereses a relacionadas	9	224,538	244,807
Efectivo recibido en venta de propiedades de inversión	7	-	2,471,829
Adición de propiedades de inversión	7	(34,919)	(12,600)
Efectivo otorgado por préstamos a relacionadas	9	<u>-</u>	<u>(2,000,000)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		550,001	1,090,561
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por obligaciones financieras		7,306,677	-
Pago de préstamo a relacionadas	9	<u>(8,000,000)</u>	<u>(887,306)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(693,323)	(887,306)
Incremento neto de efectivo		(137,267)	375,097
Efectivo incorporado por fusión	17	48,468	-
Efectivo al inicio del año		<u>435,830</u>	<u>60,733</u>
Efectivo al final del año	6	<u><u>347,031</u></u>	<u><u>435,830</u></u>

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


MPH SCC
Representante Legal


GEREMFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., fue constituida el 7 de marzo del 2013 a través del proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A., en la cual esta última traspasó ciertos activos, pasivos y patrimonio para la formación de la nueva Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

1.2 Actividad principal de la Compañía

La Compañía es propietaria de terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a cánones vigentes en el mercado. Cada mensualidad es facturada conforme las regulaciones vigentes.

1.3 Fusión por absorción

El 29 de septiembre del 2014 mediante Resolución N°. SCV-IRQ-DRASD-SAS-143447 la Superintendencia de Compañías aprobó por la fusión por absorción de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Absorbente) y la Compañía Mafereal Estate del Ecuador S.A. (Absorbida).

En el año 2015 se efectuó la fusión por absorción de la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador (Absorbente) con su relacionada Mafereal Estate del Ecuador S.A. (Absorbida); así como también el respectivo aumento de capital y reforma de los estatutos de la Compañía Absorbente. La fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 8 de junio de 2015. (Ver nota 17).

1.4 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$263,191 (2014: US\$6, 921,481) originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

1.5 Situación económica del país

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como un menor crecimiento en los valores de mercado de los inmuebles y la disminución de proyectos de inversión. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: optimizar la cartera de inversiones inmobiliarias y revisar gastos operativos; que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

1.6 Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 2 de febrero del 2016 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme durante el año 2015.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados. La inversión en subsidiaria para los estados financieros separados se registra al costo.

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

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con Aloagpark S.A., empresa considerada subsidiaria porque Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2013 era dueña del 99.88% del paquete accionario y por lo tanto mantenía el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Propiedades e Inmuebles del Ecuador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de su subsidiaria.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disagregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de julio 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de julio 2016

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

2.3 Efectivo

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

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros solamente en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

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

(b) *Otros pasivos financieros*

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

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

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

Préstamos a relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

(b) *Otros pasivos financieros*

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

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Préstamos por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.
- (iii) Obligaciones con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro "Gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro "Obligaciones con instituciones financieras".

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.5 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

Arrendamiento de Inmuebles

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de los inmuebles se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía ha reconocido pérdidas por deterioro en sus propiedades de inversión (Terrenos y Edificios). (Ver nota 7).

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía estima que existen diferencias temporales entre las bases tributarias y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros, por lo que registró impuesto a la renta diferidos.

2.8 Beneficios a los empleados

(a) *Beneficios de corto plazo*

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

(b) *Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, a flujos descontados.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía ya no mantiene trabajadores bajo relación de dependencia.

2.9 Provisiones corrientes

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

2.10 Reconocimiento de ingresos

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

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

2.11 Inversión en subsidiaria

Corresponde a la participación del 99.88% de la compañía Aloagpark S.A. en las que ejerce influencia significativa y se muestra a su costo de adquisición.

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

(a) *Deterioro de activos no financieros*

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

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

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

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

(a) *Riesgos de mercado (concentración)*

El riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió contratos de arrendamiento el 31 de diciembre del 2013 con renovación automática.

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes,

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

(c) *Riesgo de liquidez*

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

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Más de 5 años
<u>Año 2015</u>				
Proveedores	22	5,885	29	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	1,156,677	6,150,000
Impuestos por pagar	2,857	5,433	57,500	-
	<u>2,879</u>	<u>11,318</u>	<u>1,214,206</u>	<u>6,150,000</u>
<u>Año 2014</u>				
Proveedores	1,287	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	7,438,131	-
Impuestos por pagar	-	-	426,221	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,864,352</u>	<u>-</u>

4.2 Administración del riesgo de capital

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 se basaba en los fondos de su compañía relacionada Wonkay S.A.. Al 31 de diciembre del 2015 se financia con préstamos de Instituciones Financieras del exterior.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

La Compañía mantiene solamente instrumentos financieros corrientes. A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes al efectivo	347.031	-	435.830	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos a relacionadas	584.571	-	523.356	-
Total activos financieros	<u>931.602</u>	<u>-</u>	<u>959.186</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	5.936	-	1.287	-
Obligaciones con instituciones financieras	1.156.677	6.150.000	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	7.438.131	-
Total pasivos financieros	<u>1.162.613</u>	<u>6.150.000</u>	<u>7.439.418</u>	<u>-</u>

Valor razonable de instrumentos financieros -

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

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2015	2014
Efectivo en caja	50	50
Bancos internacionales	207,440	-
Bancos nacionales	139,541	435,780
	<u>347,031</u>	<u>435,830</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

7 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

Descripción	<u>Edificios (1)</u>	<u>Terrenos (2)</u>	<u>Total</u>
Valor en libros	<u>6,067,911</u>	<u>3,084,575</u>	<u>9,152,486</u>
Movimiento 2014			
Adiciones	12,600	-	12,600
Deterioro (1)	(652,605)	(495,630)	(1,148,235)
Ventas	(2,471,829)	-	(2,471,829)
Depreciación	<u>(107,881)</u>	<u>-</u>	<u>(107,881)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>2,848,196</u>	<u>2,588,945</u>	<u>5,437,141</u>
Al 31 de diciembre de 2014			
Costo	3,837,454	2,588,945	6,426,399
Depreciación acumulada	(336,653)	-	(336,653)
Deterioro acumulado	<u>(652,605)</u>	<u>-</u>	<u>(652,605)</u>
Valor en libros	<u>2,848,196</u>	<u>2,588,945</u>	<u>5,437,141</u>
Movimiento 2015			
Adiciones incorporadas por fusión (Nota 17)	124,543	4,126,008	4,250,551
Deterioro (1)	-	(64,848)	(64,848)
Adiciones	34,919	-	34,919
Bajas	(47,519)	-	(47,519)
Depreciación	(48,505)	-	(48,505)
Depreciación incorporadas por fusión (Nota 17)	<u>(5,775)</u>	<u>-</u>	<u>(5,775)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>2,905,859</u>	<u>6,650,105</u>	<u>9,555,964</u>
Al 31 de diciembre de 2015			
Costo	3,949,398	6,714,953	10,664,351
Depreciación acumulada	(390,934)	-	(390,934)
Deterioro acumulado	<u>(652,605)</u>	<u>(64,848)</u>	<u>(717,453)</u>
Valor en libros	<u>2,905,859</u>	<u>6,650,105</u>	<u>9,555,964</u>

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 procedió a identificar factores de deterioro en sus terrenos y edificaciones, la determinación del deterioro de valor de los terrenos se lo realizó mediante un informe técnico realizado por un perito valuador calificado por la Superintendencia de Compañías, y de lo cual se identificó una pérdida de valor por US\$64,848 (2014:US\$1,148,235) en los terrenos y edificios, el análisis de deterioro se lo realizó utilizando los métodos comparativos o de mercado y el modelo matemático AHP, de la misma forma se consideró para la determinación

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

del valor razonable la localización de los terrenos, tamaño de terreno, facilidades de acceso y valores referenciales de otros terrenos cercanos.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el valor razonable de las propiedades de inversión que no sufrieron deterioro fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	12,623,106	1,510,513
Edificios	<u>5,911,898</u>	<u>2,155,598</u>
	<u>18,535,004</u>	<u>3,666,111</u>

8 INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aloagpark S.A.	<u>4,614,152</u>	<u>4,614,152</u>

Parte de los activos transferidos de Yanbal Ecuador S.A. a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son las acciones de Aloagpark S.A, por lo tanto, Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. es propietaria del 99% de acciones de Aloagpark S.A.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2015 y 2014 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

Las transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Préstamos otorgados</u>				
Mafereal S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>-</u>	<u>2,000,000</u>
<u>Arriendos cobrados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>787,499</u>	<u>872,284</u>
<u>Servicios prestados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>18,600</u>	<u>-</u>
<u>Servicios recibidos</u>				
Mafer Real Estate SAC (1)	Accionista	Comercial	<u>30,173</u>	<u>-</u>

- (1) En el año 2015 la compañía suscribió un contrato con Mafer Real Estate S.A.C. de Perú para la prestación de servicios especializados.

Los saldos por cobrar y por pagar a Compañías relacionadas y accionistas se detallan a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar - Corto plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	584,571	480,179
Mafereal Estate del Ecuador (2)	Grupo economico	Financiera	<u>-</u>	<u>43,177</u>
			<u>584,571</u>	<u>523,356</u>
<u>Cuentas por cobrar - Largo plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	1,712,803	2,189,186
Mafereal Estate del Ecuador (2)	Grupo economico	Financiera	<u>-</u>	<u>2,000,000</u>
			<u>1,712,803</u>	<u>4,189,186</u>
<u>Cuentas por pagar - Corto plazo</u>				
Wonkay S.A. (3) y (4)	Grupo económico	Financiera	<u>-</u>	<u>7,438,131</u>
			<u>-</u>	<u>7,438,131</u>

- (1) Corresponde originalmente a una operación de crédito otorgada por Yanbal Ecuador S.A., la cual fue transferida a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al momento de la escisión.
- (2) Corresponde a una operación de crédito otorgada a Mafereal Estate del Ecuador S.A, la cual realizada el 1 de octubre de 2014 con una tasa de interés del 8.00%

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde a la deuda asumida en el momento de la escisión de Yanbal Ecuador S.A.
- (4) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía determinó un valor presente de la deuda original por US\$6,877,802 con una tasa de interés del 7.85%, el gasto interés devengado del período fue de US\$561,869.(2014: US\$560,329).

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Préstamos por cobrar		
Saldo al 1 de enero del 2014	494,171	2,561,083
Cobro de préstamos	(244,807)	-
Préstamos otorgados	-	2,000,000
Porción Corriente	371,897	(371,897)
Pago interés	(386,525)	-
Ingreso interés	294,402	-
Retenciones	(5,782)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014	523,356	4,189,186
Efecto de fusión (Nota 17)	(111,482)	(2,000,000)
Porción corriente	476,383	(476,383)
Ingreso de interés	287,123	-
Retenciones	(5,888)	-
Cobro de capital	(360,382)	-
Cobro de intereses	(224,538)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>584,572</u>	<u>1,712,803</u>
Préstamo por pagar		
Saldo 1 de enero del 2014	7,438,131	8,887,306
Pago de préstamo	(8,000,000)	(887,306)
Ingreso interés	-	(1,122,198)
Gasto interés	561,869	560,329
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>-</u>	<u>7,438,131</u>

Remuneraciones personal clave de la gerencia.

La Compañía no registra pagos por remuneración a ejecutivos clave.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

10 IMPUESTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

Impuesto a la Salida de Divisas (1)	57,500	400,050
Otros	<u>2,857</u>	<u>26,171</u>
	<u>60,357</u>	<u>426,221</u>

(1) Corresponde a la provisión por Impuesto a la salida de divisas calculada sobre el saldo de la deuda por pagar al exterior.

11 IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año 2010 al 2015 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta -

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	81,267	132,189
Impuesto a la renta diferido	<u>(136,261)</u>	<u>123,611</u>
	<u>(54,994)</u>	<u>255,800</u>

(1) Corresponde al Impuesto a la renta causado en el año sobre las utilidades de la compañía en el año 2015 y 2014.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

(c) Conciliación contable del impuesto a la renta corriente -

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdida (utilidad) antes del Impuesto a la Renta	47,811	16,677
Menos: Participación trabajadores	<u>(7,172)</u>	<u>(2,501)</u>
	40,639	14,176
Menos: Ingresos no gravables	-	(1,122,198)
Más: Gastos no deducibles temporales	57,500	
Más: Gastos no deducibles permanentes	<u>230,152</u>	<u>1,708,882</u>
Base tributaria	328,292	600,860
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la Renta causado	72,224	132,189
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	81,267	
Menos: Anticipo del impuesto a la renta del año	(4,155)	(22,228)
Menos: Retenciones en la fuente año corriente	<u>(71,659)</u>	<u>(77,112)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>5,453</u>	<u>32,849</u>

La normativa tributaria vigente establece una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente, a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al SRI la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

Durante el año 2015 y 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

(d) Impuesto a la renta diferido -

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos al 31 de diciembre es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos diferidos activos:	Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	<u>12,650</u>	-
		<u>12,650</u>	-
Impuestos diferidos pasivos:	Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	-	<u>123,611</u>
		<u>-</u>	<u>123,611</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Impuestos diferidos pasivos y activos:

Al 31 de diciembre del 2014		
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>123,611</u>	
	<u>123,611</u>	
Al 31 de diciembre del 2015		
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>136,261</u>	
	<u>136,261</u>	

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Provisiones</u>	<u>Préstamos por pagar relacionadas</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2014	-	-	-
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>123,611</u>	<u>123,611</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>123,611</u>	<u>123,611</u>
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(12,650)</u>	<u>(123,611)</u>	<u>(136,261)</u>
Al 31 de diciembre del 2015	<u>(12,650)</u>	<u>-</u>	<u>(12,650)</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos del año 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(Utilidad) pérdida antes del impuesto a la renta	40,639	14,176
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	8,941	3,119
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	63,284	129,070
Impuesto a la renta causado	72,224	132,189
Tasa efectiva	178%	932%

(e) Otros asuntos Reformas Tributarias

En diciembre del 2015 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no se espera impactos relevantes para el siguiente año.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

(f) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2016 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida normal.

12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	1,150,000	-
Interes por pagar	<u>6,677</u>	<u>-</u>
	<u>1,156,677</u>	<u>-</u>
<u>No Corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	<u>6,150,000</u>	<u>-</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a un préstamo concedido por Deutsche Bank AG NY Branch que vencen en el año 2023 con una tasa de interés libor tres meses más el 0.75%.

13 CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende US\$10,872,100 y US\$7,267,100 respectivamente, las acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

14 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

15 INGRESOS DE SERVICIOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arriendos	<u>817,499</u>	<u>891,621</u>
	<u>817,499</u>	<u>891,621</u>

16 GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos municipales y otros	112,523	175,346
Honorarios y asesorías	110,623	117,879
Mantenimiento edificios	1,860	19,503
Sueldos y demás remuneraciones	12,135	15,739
Seguros	9,829	7,964
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	1,078	5,567
Gastos de viaje	507	2,778
Notarios y registradores de la propiedad	4,492	2,697
Transporte	-	2,046
Beneficios sociales e indemnizaciones	1,680	1,995
Gasto planes de beneficios a empleados	189	207
Participación trabajadores	7,172	-
Otros	<u>145,272</u>	<u>154,051</u>
	<u>407,360</u>	<u>505,772</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)****17 FUSIÓN POR ABSORCIÓN**

Los saldos incorporados en los estados financieros de la Compañía al 08 de junio del 2015 por efecto de la fusión con Maferreal Estate del Ecuador sin eliminaciones fueron como sigue:

ACTIVO	<u>Notas</u>	Absorbida	Absorbente	Saldos fusionados
		Maferreal Estate del Ecuador S.A.	Propiedades e inmuebles del Ecuador S.A.	
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo		48,468	112,705	161,173
Cuentas por cobrar clientes		10,400	-	10,400
Cuentas por cobrar clientes relacionadas (1)		-	2,537,400	425,918
Anticipos proveedores		-	3,049	3,049
Otras cuentas por cobrar (1)		-	6,155	3,503
Impuestos por cobrar		9,892	57,613	67,505
Otros activos		420	1,307	1,727
Total activos corrientes		69,180	2,718,229	673,275
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión		4,244,776	5,426,414	9,671,190
Inversión en subsidiaria		-	4,614,152	4,614,152
Préstamos a relacionadas		-	2,189,185	2,189,185
Total activos no corrientes		4,244,776	12,229,751	16,474,527
Total activos		4,313,956	14,947,980	17,147,802

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Absorbida	Absorbente	
<u>Notas</u>	Maferreal Estate del Ecuador S.A.	Propiedades e inmuebles del Ecuador S.A.	Saldos fusionados
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Proveedores	4,519	4,176	8,695
Impuesto por pagar	502	378,381	378,883
Impuesto a la renta por pagar	12,998	-	12,998
Beneficio a empleados	2,768	1,911	4,679
Préstamos por pagar relacionadas (1)	2,111,482	7,326,979	7,326,979
Otras cuentas por pagar (1)	2,652	-	-
Total pasivo corriente	2,134,921	7,711,447	7,732,234
Pasivo no corriente			
Beneficios a empleados	120	207	327
Impuesto a la renta diferido	-	123,611	123,611
Total pasivo no corriente	120	123,818	123,938
Total pasivo	2,135,041	7,835,265	7,856,172
Patrimonio			
Capital social	3,605,000	7,267,100	10,872,100
Reservas	-	16,970	16,970
Resultados acumulados	(1,426,085)	(171,355)	(1,597,440)
Total patrimonio	2,178,915	7,112,715	9,291,630
Total pasivos y patrimonio	4,313,956	14,947,980	17,147,802

- (1) Al 8 de junio del 2015 estas cuentas por cobrar y pagar entre la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Absorbente) y Maferreal Estate del Ecuador S.A. (Absorbida) fueron eliminadas por efectos de fusión, por ser consideradas relacionadas.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

18 CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación se detalla los contratos de arrendamiento vigentes:

<u>Contratante</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Yanbal Ecuador S.A.	Loja – oficinas	13,792	31/12/2015	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Quito – oficinas edificio “La Previsora”	20,213	31/12/2015	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas “Policentro”	30,765	31/12/2015	Renovación automática.
Roberto Espinosa	Terreno Tambillo	5,000	31/12/2016	Adenda contrato.

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

19 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * *