

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio

Estado separado 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, 21 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (en adelante la "Compañía") que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2016 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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otro asunto

Sin calificar nuestra opinión, y 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 2016, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

Otra información distinta a los estados financieros separados e informe de auditoría

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el informe anual que no incluye los estados financieros, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.
Quito, 21 de marzo del 2017

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados 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 separados, nuestra responsabilidad es leer el informe anual y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

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

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

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un fraude es más elevado que

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.
Quito, 21 de marzo del 2017

en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Carlos R. Cruz

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo	6	366,707	347,031
Cuentas por cobrar a relacionadas	9	655,795	584,572
Anticipos a proveedores		100	1,043
Impuestos por cobrar	11	12,628	12,041
Otras cuentas por cobrar		15,900	10,400
Otros activos		6,552	4,667
Total activos corrientes		1,057,682	959,754
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	9,044,705	9,555,964
Inversión en subsidiaria	8	4,614,152	4,614,152
Préstamos a relacionadas	9	1,191,973	1,712,803
Activos por impuestos diferidos	11	11,272	12,650
Total activo no corrientes		14,862,102	15,895,569
Total activos		15,919,784	16,855,323

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
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores		-	5,936
Cuentas por pagar relacionadas	9	24,718	-
Impuestos por pagar	10	55,135	60,357
Impuesto a la Renta por pagar	11	45,766	5,453
Obligaciones con instituciones financieras	12	1,007,090	1,156,677
Beneficios a empleados		-	7,172
Otros pasivos		395	-
Total pasivos corrientes		<u>1,133,104</u>	<u>1,235,595</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	12	<u>4,900,000</u>	<u>6,150,000</u>
Total pasivo no corrientes		<u>4,900,000</u>	<u>6,150,000</u>
Total pasivos		<u>6,033,104</u>	<u>7,385,595</u>
PATRIMONIO			
Capital social	13	10,872,100	10,872,100
Reservas	14	26,534	16,970
Resultados acumulados		<u>(1,011,954)</u>	<u>(1,419,342)</u>
Total patrimonio		<u>9,886,680</u>	<u>9,469,728</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>15,919,784</u>	<u>16,855,323</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 RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por servicios	15	784,857	817,499
Deterioro de propiedades de inversión	7	(47,930)	(64,848)
Depreciación de propiedades de inversión	7	<u>(54,912)</u>	<u>(48,505)</u>
Utilidad (pérdida) bruta		682,015	704,146
Gastos de operación	16	(470,211)	(407,360)
Gastos financieros	9	(79,098)	(561,869)
Otros ingresos		<u>241,584</u>	<u>18,600</u>
Utilidad (pérdida) operacional		374,290	(246,483)
Ingresos financieros	17	<u>176,770</u>	<u>287,122</u>
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		551,060	40,639
Impuesto a la Renta	11	<u>(134,108)</u>	<u>54,994</u>
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>416,952</u></u>	<u><u>95,633</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 PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y
 EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados Acumulados		Total
			Aplicación NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2015	7,267,100	16,970	-	(88,890)	7,195,180
Efecto fusión Matereal Estate del Ecuador	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>
Apropiación de reserva	-	9,563	-	(9,563)	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	416,952	416,952
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>10,872,100</u>	<u>26,533</u>	<u>(601,171)</u>	<u>(410,782)</u>	<u>9,886,680</u>

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


 MPH SCC
 Representante Legal


 GERENFOJUE S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
(Pérdida) utilidad antes del impuesto a la renta		551,059	40,639
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo			
Depreciación de propiedades de inversión	7	54,912	48,505
Deterioro de propiedades de inversión	7	47,930	64,848
Provisión jubilación patronal y desahucio		-	(327)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		(241,584)	
Provisión participación a trabajadores		-	7,172
		<hr/>	<hr/>
		412,317	160,837
Cambios en activos y pasivos			
Préstamos relacionadas por cobrar	9	(254,032)	(233,716)
Anticipos a proveedores		943	4,784
Otros activos		(1,884)	(4,246)
Impuestos por recuperar		(87,551)	(62,579)
Otras cuentas por cobrar		(5,500)	
Proveedores		565	129
Relacionadas por pagar		24,718	
Beneficios empleados		(7,172)	(6,159)
Impuestos por pagar		(5,222)	(366,367)
Impuestos a la renta pagado		(5,453)	(45,845)
Otras cuentas por pagar		-	(2,653)
Otros pasivos		395	-
Préstamos relacionadas por pagar	9	-	561,870
		<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto en actividades de operación		72,124	6,055
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Cobro de préstamos a relacionadas	9	510,389	360,382
Cobro de intereses a relacionadas	9	193,250	224,538
Efectivo recibido en venta de propiedades de inversión	7	643,500	-
Adición de propiedades de inversión	7	-	(34,919)
		<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		1,347,139	550,001
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		(1,399,587)	-
Efectivo recibido por obligaciones financieras		-	7,306,677
Pago de préstamo a relacionadas	9	-	(8,000,000)
		<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,399,587)	(693,323)
Incremento neto de efectivo		19,676	(137,267)
Efectivo incorporado por fusión		-	48,468
Efectivo al inicio del año		<hr/>	<hr/>
		347,031	435,830
Efectivo al final del año	6	<hr/>	<hr/>
		366,707	347,031

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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(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 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$75,422 (2015: US\$275,841) originado fundamentalmente al préstamo con el banco del exterior. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir del alquiler proveniente de su operación.

1.4 Situación económica del país

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, 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 de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no originará 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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 2016 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 31 de enero del 2017 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 2016.

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 Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA 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 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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

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>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 19 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIF 4	Las enmiendas a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIF 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
NIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

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.

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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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:

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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

(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 2016 y 2015 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.

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 E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

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 2016 y 2015 la Compañía ha reconocido pérdidas por deterioro en sus propiedades de inversión (Terrenos y Edificios). (Ver nota 7).

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

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 2016 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 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.

2.9 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 hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

2.10 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 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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

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, 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 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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

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
Año 2016				
Cuentas por pagar relacionadas	24,718	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	1,007,090	4,900,000
Impuestos por pagar	55,135	-	-	-
	<u>79,853</u>	<u>-</u>	<u>1,007,090</u>	<u>4,900,000</u>
Año 2015				
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>

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 apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se financia con préstamos de Instituciones Financieras del exterior.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

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:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes al efectivo	366,707	-	347,031	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a relacionadas	80,798	-	-	-
Préstamos a relacionadas	574,997	1,191,973	584,572	-
Total activos financieros	<u>1,022,502</u>	<u>1,191,973</u>	<u>931,603</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	-	-	5,936	-
Obligaciones con instituciones financieras	1,007,090	4,900,000	1,156,677	6,150,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	24,718	-	-	-
Total pasivos financieros	<u>1,031,808</u>	<u>4,900,000</u>	<u>1,162,613</u>	<u>6,150,000</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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja	50	50
Bancos internacionales	226,705	207,440
Bancos nacionales	139,952	139,541
	<u>366,707</u>	<u>347,031</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(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>
Costo	3,837,455	2,588,945	6,426,400
Depreciación acumulada	(336,654)	-	(336,654)
Deterioro acumulado	(652,605)	-	(652,605)
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)	(5,775)	-	(5,775)
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	(652,605)	(64,848)	(717,453)
Valor en libros	<u>2,905,859</u>	<u>6,650,105</u>	<u>9,555,964</u>
Movimiento 2016			
Deterioro (1)	(47,930)	-	(47,930)
Ventas (2)	-	(408,417)	(408,417)
Depreciación	(54,912)	-	(54,912)
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>(102,842)</u>	<u>(408,417)</u>	<u>(511,259)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>2,803,017</u>	<u>6,241,688</u>	<u>9,044,705</u>
Al 31 de diciembre de 2016			
Costo	3,949,398	6,306,536	10,255,934
Depreciación acumulada	(445,846)	-	(445,846)
Deterioro acumulado	(700,535)	(64,848)	(765,383)
Valor en libros	<u>2,803,017</u>	<u>6,241,688</u>	<u>9,044,705</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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\$47,930 (2015:US\$64,848) en los terrenos y edificios, el análisis de deterioro se lo realizó utilizando los métodos comparativo o de mercado y el modelo matemático AHP, de la misma forma se consideró para la determinación del valor razonable la localización de los terrenos, tamaño de terreno, facilidades de acceso y valores referenciales de otros terrenos cercanos.
- (2) Corresponde a la venta de un terreno ubicado en la avenida De la Prensa y pasaje I, parroquia Cotocollao, en la ciudad de Quito por un monto de US\$650.000

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión que no sufrieron deterioro fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	8,100,366	12,623,106
Edificios	<u>4,472,486</u>	<u>5,911,898</u>
	<u>12,572,852</u>	<u>18,535,004</u>

8 INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aloagpark S.A.	<u>4,614,152</u>	<u>4,614,152</u>

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 2016 y 2015 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 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Arriendos cobrados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>724,856</u>	<u>787,499</u>
<u>Servicios prestados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>-</u>	<u>18,600</u>
<u>Servicios recibidos</u>				
Mafer Real Estate SAC (1)	Accionista	Comercial	<u>37,344</u>	<u>30,173</u>
<u>Contribución Solidaria</u>				
Mafe Real Estate Holdings S.L.U.	Accionista	Otros	8,859	-
Mafereal Real Estate S.A.C.	Accionista	Otros	<u>71,939</u>	<u>-</u>
			<u>80,798</u>	<u>-</u>

- (1) En el año 2015 la Compañía suscribió el 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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar - Corto plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	574,997	584,571
Mafe Real Estate Holdings S.L.U. (2)	Accionista	Otros	8,859	-
Mafereal Real Estate S.A.C. (2)	Accionista	Otros	<u>71,939</u>	<u>-</u>
			<u>655,795</u>	<u>584,571</u>
<u>Cuentas por cobrar - Largo plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	<u>1,191,973</u>	<u>1,712,803</u>
			<u>1,191,973</u>	<u>1,712,803</u>
<u>Cuentas por pagar - Corto plazo</u>				
Mafereal Real Estate S.A.C. (3)	Accionista	Otros	<u>24,718</u>	<u>-</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, la cual debe ser recaudada hasta finales del año 2019.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

- (2) Corresponde al valor pagado por Propiedades e Inmuebles del Ecuador, como sustituto de Mafer Real Estate Holdings SLU y Mafer Real Estate SAC, por la contribución solidaria de bienes en el exterior.
- (3) En el año 2015 la compañía suscribió un contrato con Mafer Real Estate S.A.C. de Perú para la prestación de servicios especializados.

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Préstamos por cobrar		
Saldo al 1 de enero del 2015	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	584,572	1,712,803
Porción corriente	520,830	(520,830)
Ingreso de interés	176,770	-
Retenciones	(3,536)	-
Cobro de capital	(510,389)	-
Cobro de intereses	(193,250)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>574,997</u>	<u>1,191,973</u>
Préstamo por pagar		
Saldo 1 de enero del 2015	-	7,438,131
Pago de préstamo	-	(8,000,000)
Ingreso interés	-	561,869
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>-</u>	<u>-</u>

Remuneraciones personal clave de la gerencia.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no ha pagado honorarios por gerenciamiento.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresados en dólares estadounidenses)

10 IMPUESTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la Salida de Divisas (1)	51,236	57,500
Impuesto al valor agregado (IVA)	3,510	2,857
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	<u>389</u>	<u>-</u>
	<u>55,135</u>	<u>60,357</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 2013 al 2016 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>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	132,730	81,267
Impuesto a la renta diferido	<u>1,378</u>	<u>(136,261)</u>
	<u>134,108</u>	<u>(54,994)</u>

(1) Corresponde al Impuesto a la renta causado en el año sobre las utilidades de la Compañía en el año 2016 y 2015.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(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>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	551,060	47,811
Menos: Participación trabajadores	-	(7,172)
	<u>551,060</u>	<u>40,639</u>
Más: Gastos no deducibles temporales	(6,264)	57,500
Más: Gastos no deducibles permanentes	<u>58,521</u>	<u>230,152</u>
Base tributaria	603,317	328,291
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	132,730	72,224
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	92,299	81,267
Impuesto a la renta del periodo	<u>132,730</u>	<u>81,267</u>
Menos: Anticipo del Impuesto a la renta del año	(20,640)	(4,155)
Menos: Retenciones en la fuente año corriente	<u>(66,324)</u>	<u>(71,659)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>45,766</u></u>	<u><u>5,453</u></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 2016 y 2015 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 2016
(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>2016</u>	<u>2015</u>
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	<u>11,272</u>	<u>12,650</u>

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

Impuestos diferidos pasivos y activos:

Al 31 de diciembre del 2015

Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>136,261</u>
	<u>136,261</u>

Al 31 de diciembre del 2016

Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(1,378)</u>
	<u>(1,378)</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 2015	-	123,611	123,611
Débito 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>
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>1,378</u>	<u>-</u>	<u>1,378</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u>(11,272)</u>	<u>-</u>	<u>(11,272)</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos del año 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Utilidad) pérdida antes del Impuesto a la renta	<u>551,060</u>	<u>40,639</u>
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	121,233	8,941
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>11,497</u>	<u>63,284</u>
Impuesto a la renta causado	<u>132,730</u>	<u>72,224</u>
Tasa efectiva	24%	178%

(e) Otros asuntos Reformas Tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

El 25 de mayo del 2016 mediante decreto Presidencial se dispuso la exoneración del pago del anticipo mínimo del Impuesto a la Renta del periodo 2016, a todos los sectores económicos de los cantones afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, de las provincias de Manabí y Esmeraldas.

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

(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 siguiente año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se 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 norma.

12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	1,000,000	1,150,000
Interes por pagar	7,090	6,677
	<u>1,007,090</u>	<u>1,156,677</u>
<u>No corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	4,900,000	6,150,000
	<u>4,900,000</u>	<u>6,150,000</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresados en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a un préstamo concedido por Deutsche Bank AG NY Branch que vencen en el año 2023 con una tasa de interés libor.

13 CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende US\$10,872,100, las acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

El 11 de abril del 2016, a título oneroso se realizó una transferencia de acciones emitidas por la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. Peisa. La compañía Mafer Real Estate de Colombia S.A.S transfirió la propiedad de 1,695,171 acciones ordinarias y nominativas, a favor de la compañía Mafer Real Estate Holdings S.L.U.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Arriendos	<u>784,857</u>	<u>817,499</u>
	<u>784,857</u>	<u>817,499</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

16 GASTOS POR NATURALEZA

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuestos municipales y otros	113,920	112,523
Honorarios y asesorías	125,056	110,623
Mantenimiento edificios	10,965	1,860
Comisiones	19,500	-
Sueldos y demás remuneraciones	-	12,135
Seguros	10,234	9,829
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	282	1,078
Gastos de viaje	1,372	507
Notarios y registradores de la propiedad	1,310	4,492
Beneficios sociales e indemnizaciones	-	1,680
Gasto planes de beneficios a empleados	-	189
Participación trabajadores	-	7,172
Otros	187,572	145,272
	<u>470,211</u>	<u>407,360</u>

17 OTROS INGRESOS

Corresponde a ingresos extraordinarios por intereses ganados del préstamo otorgado a Aloagpark S.A., la cuenta se presenta como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses en préstamos otorgados	<u>176,770</u>	<u>287,122</u>

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	14,258	31/12/2016	Terminación contrato unilateral en junio.
Yanbal Ecuador S.A.	Quito – oficinas edificio “La Previsora”	20,896	31/12/2016	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas “Policentro”	31,805	31/12/2016	Renovación automática.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Contratante</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Yanbal Ecuador S.A.	Quevedo- oficinas	1,768	31/12/2016	Renovación automática.
Roberto Espinoza	Machachi - Terreno	4,000	31/12/2016	Renovación automática.

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 2016 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.

* * * *