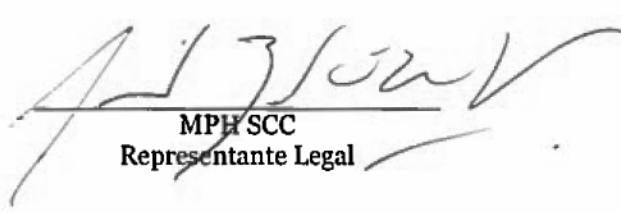


PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

ACTIVOS	Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo	6	252,479	366,707
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	623,668	655,795
Anticipos a proveedores		100	100
Impuestos por recuperar	11	18,094	12,628
Otras cuentas por cobrar		17,240	15,900
Otros activos		<u>5,861</u>	<u>6,552</u>
Total activos corrientes		917,442	1,057,682
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	10,018,596	9,044,705
Inversión en subsidiaria	8	4,614,152	4,614,152
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	622,550	1,191,973
Activos por impuestos diferidos	11	<u>12,275</u>	<u>11,272</u>
Total activo no corrientes		15,267,573	14,862,102
Total activos		<u>16,185,015</u>	<u>15,919,784</u>

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

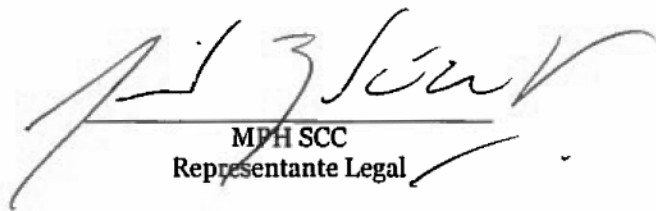

MPH SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.
~~GERENFOQUE S.A.~~
.....
FIRMA AUTORIZADA
GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2017	2016
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	12	876,757	1,007,090
Proveedores		7,122	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	-	24,718
Impuestos por pagar	10	57,963	55,135
Impuesto a la Renta por pagar	11	-	45,766
Otros pasivos		7,702	395
Total pasivos corrientes		949,544	1,133,104
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	12	4,000,000	4,900,000
Total pasivo no corrientes		4,000,000	4,900,000
Total pasivos		4,949,544	6,033,104
PATRIMONIO			
Capital social	13	10,872,100	10,872,100
Reservas	14	68,229	26,534
Resultados acumulados		295,142	(1,011,954)
Total patrimonio		11,235,471	9,886,680
Total pasivo y patrimonio		16,185,015	15,919,784

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


MPH SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.

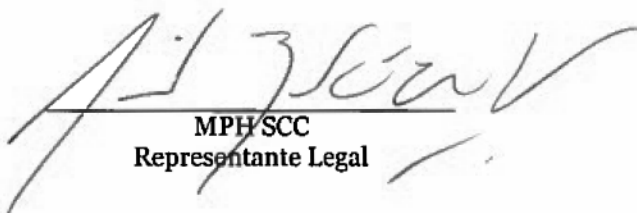
FIRMA AUTORIZADA
GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por servicios	15	488,975	784,857
Deterioro de propiedades de inversión	7	1,229,533	(47,930)
Depreciación de propiedades de inversión	7	(48,048)	(54,912)
Utilidad bruta		1,670,460	682,015
Gastos de operación	16	(426,191)	(470,211)
Gastos financieros	9	(122,178)	(79,098)
Otros ingresos		142,407	241,584
Utilidad operacional		1,264,498	374,290
Ingresos financieros	17	132,801	176,770
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		1,397,299	551,060
Impuesto a la Renta	11	(48,508)	(134,108)
Utilidad neta y resultado integral del año		1,348,791	416,952

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



MPH/SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.
~~GERENFOQUE S.A.~~
.....
FIRMA AUTORIZADA

GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	
			Por Adopción inicial de NIIF	Resultados acumulados
				Total
Saldos al 1 de enero del 2016	10,872,100	16,970	(601,171)	9,469,728
Según Acta de Junta General de Accionistas de 22 de marzo del 2016				
Apropiación de reserva	-	9,563	-	-
Utilidad neta y resultado del año	-	-	-	416,952
Saldos al 31 de diciembre del 2016	10,872,100	26,533	(601,171)	9,886,680
Según Acta de Junta General de Accionistas de 30 de marzo del 2017				
Apropiación de reserva	-	41,696	-	(41,696)
Utilidad neta y resultado del año	-	-	-	1,348,791
Saldos al 31 de diciembre del 2017	10,872,100	68,229	(601,171)	11,235,471

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


MPH/SCC
Representante Legal

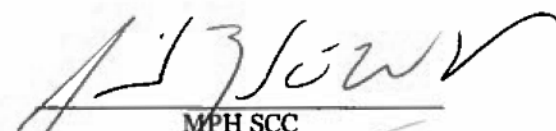
GerEnfoque S.A.
GERENFOQUE S.A.
FIRMA AUTORIZADA
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Utilidad antes del impuesto a la renta		1,397,299	551,060
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo			
Depreciación de propiedades de inversión	7	48,048	54,912
Deterioro de propiedades de inversión	7	(1,229,533)	47,930
Ganancia en venta de propiedades de inversión		(42,407)	(241,584)
		<u>73,407</u>	<u>412,318</u>
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(29,211)	(254,032)
Anticipos a proveedores		-	942
Impuestos por recuperar		(5,466)	(87,551)
Otras cuentas por cobrar		(1,340)	(5,500)
Otros activos		691	(1,884)
Cuentas por pagar a proveedores		7,122	565
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(24,718)	24,718
Beneficios empleados		-	(7,172)
Impuestos por pagar		(46,683)	(5,222)
Otros pasivos		<u>7,307</u>	<u>395</u>
Variación de activos y pasivos		(92,298)	(334,741)
Impuestos a la renta pagado	II	(45,766)	(5,453)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(64,657)</u>	<u>72,124</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Cobro de préstamos a relacionadas		516,972	510,389
Cobro de intereses a relacionadas		133,457	193,250
Efectivo recibido en venta de propiedades de inversión	7	<u>350,000</u>	<u>643,500</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>1,000,429</u>	<u>1,347,139</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		<u>(1,050,000)</u>	<u>(1,399,587)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1,050,000)</u>	<u>(1,399,587)</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo		(14,228)	19,676
Efectivo al inicio del año		<u>366,707</u>	<u>347,031</u>
Efectivo al final del año	6	<u><u>252,479</u></u>	<u><u>366,707</u></u>

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


MPH SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.
GERENFOQUE S.A.
FIRMA AUTORIZADA

GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 2017, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$32,102 (2016: US\$75,422) 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 Fusión por absorción

Según Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 15 de septiembre del 2016 y ratificada el 7 de noviembre de 2017 se aprueba la fusión por parte de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Absorbente) con la Compañía Aloagpark S.A (Absorbida), por lo que el 8 de noviembre del 2017 se emite la escritura pública 2017-17-01-006-P05397 ratificatoria y ampliatoria de cambio de denominación, fusión por absorción, aumento de capital y reforma de estatutos, protocolarizada mediante documento 2018-17-01-006-P01085 del 23 de febrero del 2017 e inscrita en el registro mercantil el 19 de febrero del 2018, fecha en la que se contabilizó la fusión.

1.5 Situación económica del país

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada 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 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 2017 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 5 de abril del 2018 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 2017.

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 2017 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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

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

- NIIF 15: las transacciones por arrendamientos presentan una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y en aquellos contratos con clientes que generan ingresos con contraprestaciones variables la Administración se encuentra evaluando la mejor estimación de acuerdo lo estipulado en los contratos registrando los ingresos en el período en el que corresponden; por lo tanto, se esperan efectos bajos en la aplicación de esta norma.
- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas, para los cuales no existen periodos de crédito dado que son pagaderos de forma inmediata; la Compañía no presenta pérdidas por deterioro en base a un comportamiento histórico, por cuanto no se estimaría las pérdidas esperadas futuras, por lo tanto, se esperan efectos bajos en la aplicación de esta norma.

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 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 2017 y 2016, 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 y cuentas por cobrar a partes 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 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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:

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Representadas principalmente cuentas por cobrar a Compañías relacionadas. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Préstamos a partes 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.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios de arrendamiento.

(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) Cuentas por pagar a partes 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 2017 y 2016 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

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 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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía ha reconocido pérdidas por deterioro en sus propiedades de inversión (Terrenos y Edificios). Durante el 2017 ha reversado las pérdidas reconocidas en años anteriores. (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 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 2017 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 Ingresos por servicios

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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

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.

2.10 Inversión en subsidiaria

Corresponde a la participación del 99.88% de la compañía Aloagpark S.A., en las que ejerce control 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.

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) Vida útil de propiedades de inversión.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(b) 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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

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.

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 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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Más de 5 años
Año 2017				
Proveedores	7,122	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	876,757	4,000,000
Impuestos por pagar	57,963	-	-	-
	<u>65,085</u>	<u>-</u>	<u>876,757</u>	<u>4,000,000</u>
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>

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 2017 y 2016 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:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	252,479	-	366,707	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	-	80,798	-
Préstamos a relacionadas	623,668	622,550	574,997	1,191,973
Total activos financieros	<u>876,147</u>	<u>622,550</u>	<u>1,022,502</u>	<u>1,191,973</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	7,122	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	876,757	4,000,000	1,007,090	4,900,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	24,718	-
Total pasivos financieros	<u>883,879</u>	<u>4,000,000</u>	<u>1,031,808</u>	<u>4,900,000</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

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

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	50	50
Bancos internacionales	173,539	226,705
Bancos nacionales	<u>78,890</u>	<u>139,952</u>
	<u>252,479</u>	<u>366,707</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Edificios (1)</u>	<u>Terrenos (2)</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2016			
Costo	3,949,398	7,210,583	11,159,981
Depreciación acumulada	(390,934)	-	(390,934)
Deterioro acumulado	(652,605)	(560,478)	(1,213,083)
Valor en libros al 1 de enero de 2016	<u>2,905,859</u>	<u>6,650,105</u>	<u>9,555,964</u>
Movimiento 2016			
Deterioro (1)	(47,930)	-	(47,930)
Ventas	-	(408,417)	(408,417)
Depreciación	(54,912)	-	(54,912)
	<u>(102,842)</u>	<u>(408,417)</u>	<u>(511,259)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2016	<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	6,802,166	10,751,564
Depreciación acumulada	(445,846)	-	(445,846)
Deterioro acumulado	(700,535)	(560,478)	(1,261,013)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2016	<u>2,803,017</u>	<u>6,241,688</u>	<u>9,044,705</u>
Movimiento 2017			
Ventas (2)	-	(229,995)	(229,995)
Reverso del deterioro sobre venta (2)	-	22,401	22,401
Reverso del deterioro (1)	700,535	528,998	1,229,533
Depreciación	(48,048)	-	(48,048)
	<u>652,487</u>	<u>321,404</u>	<u>973,891</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>3,455,504</u>	<u>6,563,092</u>	<u>10,018,596</u>
Al 31 de diciembre de 2017			
Costo	3,949,398	6,572,171	10,521,569
Depreciación acumulada	(493,894)	-	(493,894)
Deterioro acumulado	-	(9,079)	(9,079)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>3,455,504</u>	<u>6,563,092</u>	<u>10,018,596</u>

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2017 ha revertido el valor de deterioro de acuerdo a los resultados del informe técnico terminado a esa fecha. Al 31 de diciembre del 2016 identificó factores de deterioro en sus terrenos y edificaciones, la determinación del reverso del deterioro del valor de los terrenos se lo realizó mediante un informe técnico realizado por un perito valuador calificado por la Superintendencia de Compañías, y del cual se identificó que las propiedades de inversión no presentan deterioro en los terrenos y edificios, el análisis de deterioro se lo realizó utilizando los

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

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 cuatro terrenos ubicados en la Ciudadela 9 de octubre Manzana 73 y Av. 25 de junio, Calle Quinta, ciudad de Guayaquil. Estos terrenos se encontraban valorados en libros contables por un valor de US\$207,594. A continuación, un detalle:

Cantidad	Valor en libros	Valor vendido	Utilidad en venta
4 Terrenos	207,593	350,000	142,407

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión que no sufrieron deterioro fue como sigue:

	2017	2016
Terrenos	14,939,366	8,100,366
Edificios	6,250,879	4,472,486
	<u>21,190,245</u>	<u>12,572,852</u>

8. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Saldos al 31 de diciembre:

	2017	2016
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 2017 y 2016 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
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017****(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Arriendos cobrados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>420,904</u>	<u>724,856</u>
<u>Servicios recibidos</u>				
Mafer Real Estate SAC (1)	Accionista	Comercial	<u>54,175</u>	<u>37,344</u>
<u>Contribución Solidaria</u>				
Mafe Real Estate Holdings S.L.U.	Accionista	Otros	-	8,859
Mafereal Real Estate S.A.C.	Accionista	Otros	-	71,939
			<u>-</u>	<u>80,798</u>
<u>Intereses por préstamos</u>				
Aloagpark S.A.	Controladora	Comercial	<u>132,324</u>	<u>176,770</u>

- (1) La Compañía mantiene suscrito 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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar - Corto plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	623,668	574,997
Mafe Real Estate Holdings S.L.U. (2)	Accionista	Otros	-	8,859
Mafereal Real Estate S.A.C. (2)	Accionista	Otros	-	71,939
			<u>623,668</u>	<u>655,795</u>
<u>Cuentas por pagar - Corto plazo</u>				
Mafereal Real Estate S.A.C. (3)	Accionista	Otros	-	24,718
<u>Cuentas por cobrar - Largo plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	<u>622,550</u>	<u>1,191,973</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. Con una tasa de interés del 8.95% anual.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Préstamos por cobrar		
Saldo al 1 de enero del 2016	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	574,997	1,191,973
Porción corriente	569,423	(569,423)
Ingreso de interés	132,324	-
Retenciones	(2,647)	-
Cobro de capital	(516,972)	-
Cobro de intereses	(133,457)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>623,668</u>	<u>622,550</u>
(2) Correspondía 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. El cual fue cobrado el 22 de febrero del 2017		
(3) La Compañía mantiene suscrito un contrato con Mafer Real Estate S.A.C. de Perú para la prestación de servicios especializados.		

Remuneraciones personal clave de la gerencia.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no ha pagado honorarios por gerenciamiento.

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la Salida de Divisas (1)	44,029	51,236
Impuesto al valor agregado (IVA)	5,527	3,510
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	8,407	389
	<u>57,963</u>	<u>55,135</u>

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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

11. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año 2014 al 2017 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuestos por recuperar

Composición al 31 de diciembre:

Corriente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado	3,557	-
Retenciones de Impuesto al valor agregado	498	12,628
Retenciones de Impuesto a la renta	<u>14,039</u>	<u>-</u>
	<u>18,094</u>	<u>12,628</u>

(c) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	49,511	132,730
Impuesto a la renta diferido	<u>(1,003)</u>	<u>1,378</u>
	<u>48,508</u>	<u>134,108</u>

- (1) Corresponde al Impuesto a la renta causado en el año sobre las utilidades de la Compañía en el año 2017 y 2016.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

(d) 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:

	2017	2016
Utilidad antes del Impuesto a la renta	1,397,299	551,060
Menos: Participación trabajadores	-	-
	1,397,299	551,060
Menos: Otras rentas exentas o ingresos no objeto de renta (1)	(1,229,533)	-
Más: Gastos no deducibles temporales	10,155	(6,264)
Más: Gastos no deducibles permanentes	(7,398)	58,521
Base tributaria	170,523	603,317
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	42,631	132,730
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	89,306	92,299
Reducción del 60% para entidades con ingresos mayores a 500 mill y 1 millón	(39,795)	-
Impuesto a la renta del período	49,511	132,730
Menos: Anticipo del Impuesto a la renta del año	(22,982)	(20,640)
Menos: Retenciones en la fuente año corriente	(40,568)	(66,324)
Impuesto a la renta por (recuperar) pagar	(14,039)	45,766

- (1) Incluye el reverso de deterioro de edificios y terrenos de periodos anteriores según avalúo de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017.

La normativa tributaria vigente establece una tasa de impuesto del 25% 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.

A finales del año 2017, según decreto ejecutivo 210, se establece porcentajes de rebaja de la tercera cuota del anticipo impuesto a la renta, para personas naturales obligadas a llevar contabilidad y sociedades que cuyas ventas o ingresos anuales sean menor o igual a US\$500,000, la rebaja es del 100%, para ingresos anuales entre 500,000 y 1,000,000, la rebaja del 60%, y para los ingresos que superen el 1,000,000, la rebaja del 40%.

Durante el año 2017 y 2016 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% y 22% respectivamente, sobre las utilidades gravables.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos del año 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad pérdida antes del Impuesto a la renta	<u>1,397,299</u>	<u>551,060</u>
Tasa impositiva vigente	25%	22%
	<u>349,325</u>	<u>121,233</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>(306,694)</u>	<u>11,497</u>
Impuesto a la renta causado	<u>42,631</u>	<u>132,730</u>
Tasa efectiva	3%	24%

(e) Impuesto a la renta diferido -

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	<u>12,275</u>	<u>11,272</u>

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

	<u>Provisión por Impuesto a la Salida de Divisas</u>
Impuestos diferidos pasivos y activos:	
Al 1 de enero del 2016	(12,650)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>1,378</u>
Al 31 de diciembre del 2016	(11,272)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(1,003)</u>
Al 31 de diciembre del 2017	<u>(12,275)</u>

(f) Otros asuntos Reformas Tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio. Estos rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

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

(g) 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

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

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.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma, considerando que la tasa activa de préstamos entre relacionadas es la de mercado.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	850,000	1,000,000
Interes por pagar	<u>26,757</u>	<u>7,090</u>
	<u>876,757</u>	<u>1,007,090</u>
<u>No corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	<u>4,000,000</u>	<u>4,900,000</u>

- (1) Corresponde a un préstamo concedido por Deutsche Bank AG NY Branch que vencen en el año 2023 con una tasa de interés libor de 1.49% (2016: 0.93%).

13. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

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

15. INGRESOS DE SERVICIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos	<u>488,975</u>	<u>784,857</u>

16. GASTOS POR NATURALEZA

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios y asesorías	190,935	217,953
Impuestos municipales y otros	74,604	113,920
Comisiones	18,536	19,500
Mantenimiento edificios	14,556	10,965
Seguros	8,845	10,234
Notarios y registradores de la propiedad	1,724	1,310
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	1,594	282
Gastos de viaje	1,960	1,372
Otros	<u>113,437</u>	<u>94,675</u>
	<u>426,191</u>	<u>470,211</u>

17. OTROS INGRESOS

Corresponde a ingresos extraordinarios por intereses ganados del préstamo otorgado a Aloagpark S.A., la cual debe ser recaudada hasta finales del año 2019, con una tasa de interés del 8.95% anual, la cuenta se presenta como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses en préstamos otorgados	<u>132,801</u>	<u>176,770</u>

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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.	Quito – oficinas edificio “La Previsora”	20,896	30/06/2017	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas “Policentro”	18,981	31/12/2017	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Quevedo- oficinas	1,768	31/12/2017	Renovación automática.
Roberto Espinoza	Machachi - Terreno	5,000	31/12/2017	Renovación automática.
Marcelo Arias	Quito – Local No. 5, Parqueaderos, Bodegas 158, 159, 160	4,018	31/07/2020	No aplica prórroga 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 2017 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.

* * * *