

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el 100% de sus ingresos por servicios contables y administrativos dependen de sus relacionadas, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA. Éste asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Hansen-Holm

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
9. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

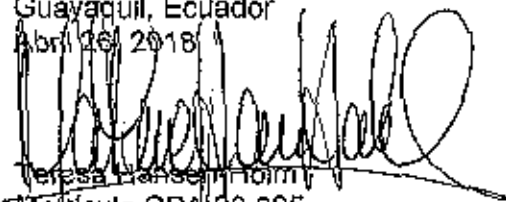
10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

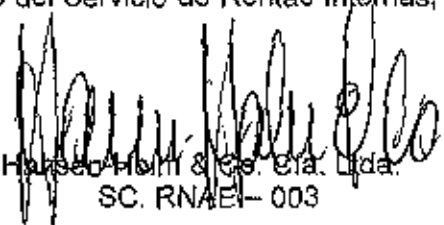
11. El Informe de Cumplimiento Tributario de VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 26, 2018


Teresa Hansen-Holm

Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE- 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y los Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

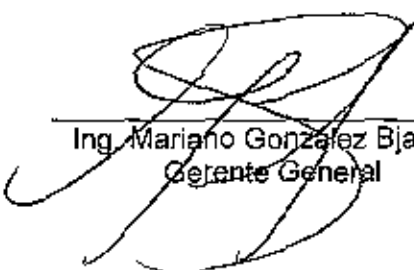
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

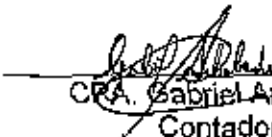
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	332,501	53,997
Partes relacionadas	6	547,446	464,065
Impuestos corrientes		27,813	33,742
Gastos pagados por anticipado y otros		22,610	24,990
Total activo corriente		<u>930,370</u>	<u>576,794</u>
Propiedades y otros, neto	7	357,357	658,526
Otros activos		<u>2,065</u>	<u>2,065</u>
Total activos		<u>1,289,792</u>	<u>1,237,385</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		9,785	3,984
Partes relacionadas	6	2,523	31,063
Gastos acumulados	8	79,758	65,630
Impuestos por pagar		<u>12,161</u>	<u>17,894</u>
Total pasivo corriente		<u>104,227</u>	<u>118,571</u>
Cuentas por pagar		5,000	6,500
Obligaciones por beneficios a los empleados	10	365,691	347,793
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	50,000	50,000
Reserva legal	11	10,294	7,515
Reserva facultativa	11	80,479	80,468
Resultados acumulados	11	<u>674,101</u>	<u>626,538</u>
Total patrimonio		<u>814,874</u>	<u>764,521</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,289,792</u>	<u>1,237,385</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano Gonzalez Bjarner
Gerente General


CRA. Gabriel Arboleda
Contador

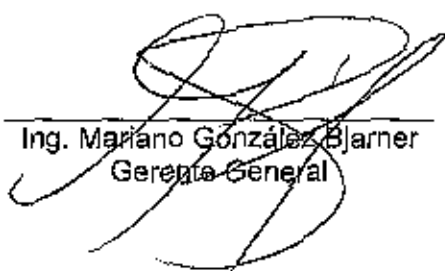
VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por prestación de servicios	1 y 14	810,895	848,110
Otros ingresos		<u>58,274</u>	<u>67,226</u>
Ingresos por actividades ordinarias		<u>869,169</u>	<u>915,336</u>
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos	12	(862,796)	(881,313)
Gastos financieros		<u>(961)</u>	<u>(1,126)</u>
Total gastos		<u>(863,757)</u>	<u>(882,439)</u>
Utilidad operacional		5,412	32,897
Otros ingresos	13	<u>91,050</u>	<u>12,188</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		96,462	45,085
Participación a trabajadores	9	(14,469)	(6,763)
Impuesto a las ganancias	9	<u>(11,032)</u>	<u>(10,532)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>70,961</u>	<u>27,790</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>2017</u> 70,961	<u>2016</u> 27,790
<u>Otro resultado integral</u>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos	10	<u>4,392</u>	<u>0</u>
Resultado integral del año		<u>75,353</u>	<u>27,790</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Mariano González Bjarnar
 Gerente General


 CPA Gabriel Arboleda
 Contador

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

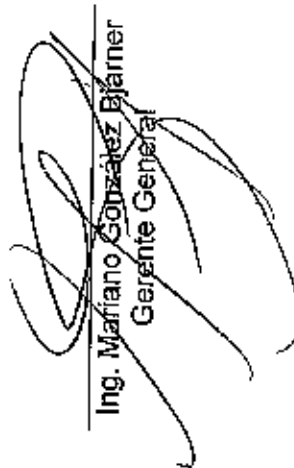
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Ajustes acumulados por NIIF	Resultados acumulados		
					Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2015	50,000	7,515	41,067	562,253	36,495	638,149	736,731
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u>			39,401		(39,401)	(39,401)	0
Utilidad neta del ejercicio					27,790	27,790	27,790
Saldos a diciembre 31, 2016	50,000	7,515	80,468	562,253	36,495	626,538	764,521
Transferencia a reservas, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u>		2,779	11		(2,790)	(2,790)	0
Pago de dividendos, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u>					(25,000)	(25,000)	(25,000)
Otro resultado integral					4,392	4,392	4,392
Utilidad neta del ejercicio					70,961	70,961	70,961
Saldos a diciembre 31, 2017	50,000	10,294	80,479	562,253	36,495	674,101	814,874

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Bjarner
Gerente General


CPA Gabriel Arboleda
Contador

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	75,353	27,790
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	33,008	31,054
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	25,501	17,296
Obligaciones por beneficios a los empleados	22,971	50,648
Otro resultado integral	(4,392)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(86,104)	(94,575)
Cuentas por pagar y otros	(24,920)	(8,218)
Gastos acumulados	(6,074)	(4,005)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>35,343</u>	<u>19,989</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición, ventas y/o bajas de propiedades y otros, neto	<u>268,161</u>	<u>(19,216)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>268,161</u>	<u>(19,216)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos bancarios	0	(1,223)
Pago de dividendos	<u>(25,000)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(25,000)</u>	<u>(1,223)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	278,504	(450)
Efectivo al comienzo del año	53,997	54,447
Efectivo al final del año	332,501	53,997

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Blarner
Gerente General


CPA Gabriel Arboleda
Contador

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

VALORES Y ADMINISTRACIONES S.A. fue constituida el 16 de agosto de 1963.

La actividad principal de la Compañía son los servicios contables y llevar la administración de todas las compañías del Grupo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el 100% de sus ingresos por servicios contables y administrativos dependen de sus relacionadas, ver Notas 6. PARTES RELACIONADAS y 14. COMPROMISOS, Contratos por prestación de servicios.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 31 de marzo del 2017.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas son al contado.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades y otros

Las propiedades y otros se presentan a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

Las tasas de depreciación anual de estos activos son las siguientes:

Edificios e instalaciones	3%
Muebles y equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa el impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo, excepto para las sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

e) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La Sección 28 de las NIIF para las PYMES especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Logaritmo Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	8.34%	8,21%
Tasa de incremento salarial	3.97%	3,95%
Tasa de rotación	(3.70%)	(3.70%)

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

f) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la Sección 28 de las NIIF para las PYMES.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias son reconocidos al momento de la prestación del servicio.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	400	400
Bancos	<u>332,101</u>	<u>53,597</u>
	<u>332,501</u>	<u>53,997</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	390,542	245,678
La Ferretera C.A.	11,286	13,652
Predial Diana María S.A. (1)	66,335	0
Casa y Campo S.A. (1)	52,000	0
Ing. Julio Portés (1)	13,000	0
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	0	39,940
Gamaunión S.A.	7,968	107,262
Agrícola Las Villas S.A.	1,778	34,106
Otras	<u>4,537</u>	<u>23,427</u>
	<u>547,446</u>	<u>464,065</u>

(1) Cesión de créditos, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	0	66
Multidau S.A.	2,523	30,997
	<u>2,523</u>	<u>31,063</u>

Durante los años 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios prestados (2) (3)	810,895	847,799
Alquiler de oficina y otros (3)	1,200	1,389
Compra de materiales (3)	30,164	30,678
Préstamos otorgados	16,635	15,235
Préstamos recibidos	42,225	15,911

(2) Ver Nota 14. COMPROMISOS. Contratos por prestación de servicios.

(3) Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades y otros, neto es el siguiente:

			<u>2017</u>			
% de depreciación	<u>Terreno</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
	-	3%	10%	33%	20%	
Saldo inicial, neto	104,842	508,376	28,632	7,068	9,610	658,526
Adiciones	0	0	5,537	5,685	0	11,222
Ventas, neto (1)	0	(279,383)	0	0	0	(279,383)
Depreciación anual	0	(16,867)	(6,892)	(4,814)	(4,435)	(33,008)
Saldo final, neto	<u>104,842</u>	<u>212,126</u>	<u>27,277</u>	<u>7,937</u>	<u>5,175</u>	<u>357,357</u>

(1) Corresponde a la venta del edificio ubicado en la Av. 10 de agosto entre Pichincha y Pedro Carbo, ver Nota 13. OTROS INGRESOS.

			<u>2016</u>			
% de depreciación	<u>Terreno</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
	-	3%	10%	33%	20%	
Saldo inicial, neto	104,842	525,968	20,946	4,563	14,045	670,364
Adiciones, neto	0	(204)	13,452	5,968	0	19,216
Depreciación anual	0	(17,388)	(5,766)	(3,465)	(4,435)	(31,054)
Saldo final, neto	<u>104,842</u>	<u>508,376</u>	<u>28,632</u>	<u>7,066</u>	<u>9,610</u>	<u>658,526</u>

8. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos acumulados están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con el IESS	13,238	13,393
Participación a trabajadores	14,469	6,763
Beneficios sociales (1)	41,562	35,620
Otros	10,489	9,854
	<u>79,758</u>	<u>65,630</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Décimo</u> <u>tercero</u>	<u>Décimo</u> <u>cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2,694	6,830	22,135	31,659
Provisión del año	32,076	8,836	23,315	64,227
Pagos efectuados	(32,179)	(8,836)	(19,251)	(60,266)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2,591	6,830	26,199	35,620
Provisión del año	32,080	8,878	23,707	64,665
Pagos efectuados	(31,962)	(8,983)	(17,778)	(58,723)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	2,709	6,725	32,128	41,562

9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	96,462	45,085
Participación a trabajadores	(14,469)	(6,763)
Gastos no deducibles	51,043	35,233
Otros ingresos exentos	(86,631)	(9,381)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	17,900	0
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	10,310	1,407
Deducciones adicionales	(24,467)	(23,986)
Utilidad gravable	50,148	41,595
Impuesto a las ganancias	11,032	9,151
Anticipo mínimo determinado	8,816	10,532

10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	220,609	78,662	299,271
Provisión del año	39,105	20,924	60,029
Reversión de reservas	(9,381)	0	(9,381)
Pagos efectuados	(360)	(1,766)	(2,126)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	249,973	97,820	347,793
Provisión del año	22,226	6,050	28,276
Reversión de reservas	(5,305)	0	(5,305)
Otro resultado integral	(4,210)	(182)	(4,392)
Pagos efectuados	(360)	(321)	(681)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	262,324	103,367	365,691

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 50,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva legal asciende a US\$10,294 (2016: US\$7,515).

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de marzo del 2017, se resuelve que el saldo de la utilidad neta del ejercicio 2016 se contabilice en la cuenta reserva facultativa, cuya cifra asciende a US\$11.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 15 de abril del 2016, se resuelve que la utilidad neta del ejercicio 2015 se contabilice en la cuenta reserva facultativa, cuya cifra asciende a US\$39,401.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Pago de dividendos

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo del 2017, se resuelve declarar y pagar dividendos de la utilidad neta del ejercicio 2016 por US\$25,000.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos administrativos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal	(663,849)	(716,553)
Servicios	(113,027)	(93,045)
Depreciación	(33,008)	(31,053)
Impuestos y contribuciones	(28,761)	(14,359)
Otros	<u>(24,151)</u>	<u>(26,303)</u>
	<u>(862,796)</u>	<u>(881,313)</u>

13. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los otros ingresos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad en venta de propiedades (1)	78,617	0
Otros ingresos	<u>12,433</u>	<u>12,188</u>
	<u>91,050</u>	<u>12,188</u>

(1) Ver Nota 7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO.

14. COMPROMISOS

Contratos por prestación de servicios

La Compañía ha celebrado contratos por prestación de servicios contables y administrativos de manera permanente con sus partes relacionadas. El precio por el servicio prestado se determinará sobre los porcentajes de los gastos administrativos mensuales.

Al 31 de diciembre del 2017, se han reconocido ingresos por estos conceptos por US\$810,895 (2016: US\$847,799), ver Nota 6. FARTES RELACIONADAS.

Cesión de créditos

Con fecha 8 de diciembre del 2017, se firmó una cesión de créditos entre CASA Y CAMPO S.A., PREDIAL DIANA MARÍA S.A., Sr. Julio Portes y la Compañía, mediante la cual se establece que Agrícola e Industrial Primobanano S.A. cede los créditos por US\$130,000 a CASA Y CAMPO S.A., PREDIAL DIANA MARÍA S.A., Sr. Julio Portes, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 26, 2018) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.