

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	6	176,548	348,603
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7(a)	132,810	132,220
Impuestos por recuperar	10(a)	7,080	-
Total activo corriente		<u>316,438</u>	<u>480,823</u>
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	8	<u>2,351,672</u>	<u>2,418,653</u>
Total activo no corriente		<u>2,351,672</u>	<u>2,418,653</u>
Total activo		<u>2,668,110</u>	<u>2,899,476</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017	2016
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	9	176,701	177,285
Acreedores comerciales		5,645	511
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7(a)	139,311	139,311
Impuestos por pagar	10(a)	2,150	1,882
Otras cuentas por pagar		634	634
Total pasivo corriente		324,441	319,623
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras, largo plazo	9	335,417	510,417
Pasivo por impuesto diferido	10(c)	183,599	154,191
Total pasivo corriente		519,016	664,608
Total pasivo		843,457	984,231
Patrimonio:			
Capital social	11	5,520	5,520
Reserva legal	12	8,183	8,183
Utilidades retenidas	13	1,810,950	1,901,542
Total patrimonio		1,824,653	1,915,245
Total pasivo y patrimonio		2,668,110	2,899,476


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	3(f) y 7(a)	90,000	90,000
Otros ingresos		<u>200</u>	<u>-</u>
Total ingresos		90,200	90,000
Gastos:			
Gastos de administración y operación	14	(104,256)	(63,623)
Gasto financiero		<u>(47,128)</u>	<u>(8,594)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(61,184)	17,783
Impuesto a la renta	3(e) y 10(b)	<u>(29,408)</u>	<u>(4,929)</u>
(Pérdida) utilidad neta y resultado integral		<u>(90,592)</u>	<u>12,854</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

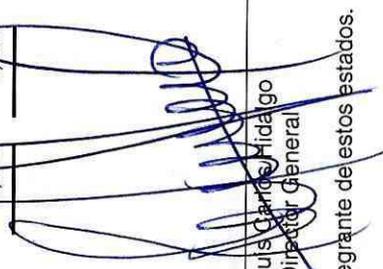
Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Utilidades retenidas						Total patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Ajustes de primera adopción	(Pérdidas) utilidades acumuladas	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,520	8,183	35	394,528	1,963,092	(328,224)	2,029,431
Más (menos):							
Utilidad neta	-	-	-	-	-	12,854	12,854
Ajustes de años anteriores (Véase Nota 13(d))	-	-	-	-	-	(140,743)	(140,743)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,520	8,183	35	394,528	1,963,092	(456,113)	1,901,542
Más (menos):							
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(90,592)	(90,592)
Compensación de pérdidas acumuladas (Véase Nota 13(a))	-	-	-	(136,182)	-	136,182	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,520	8,183	35	258,346	1,963,092	(410,523)	1,810,950
							1,824,653


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


Maria Fernanda Palma
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(61,184)	17,783
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	66,981	45,157
Gasto financiero	45,365	4,930
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(590)	(2,650)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales	5,134	(862)
Aumento en otras cuentas por pagar	-	500
(Disminución) aumento en impuestos por pagar	(268)	176
	<u>55,438</u>	<u>65,034</u>
Impuesto a la renta pagado	(7,080)	(21,263)
Intereses pagados por obligaciones financieras	(45,413)	(2,644)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2,945</u>	<u>41,127</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones en propiedades de inversión	-	(611,100)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos de bancos locales	-	700,000
Pago de préstamos de bancos locales	(175,000)	(14,583)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	<u>(175,000)</u>	<u>685,417</u>
(Disminución) aumento neto en bancos	<u>(172,055)</u>	<u>115,444</u>
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	<u>348,603</u>	<u>233,159</u>
Saldo al final del año	<u>176,548</u>	<u>348,603</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

Inmobiliaria Juedro S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Juedro S. A. (la Compañía) se constituyó el 22 de noviembre de 1994, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del mismo año y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Durante los años 2017 y 2016, los ingresos se originaron con partes relacionadas.

La Compañía es subsidiaria de Corporación Real Corprealsa S. A., una sociedad anónima constituida en el Ecuador y propiedad de Real Holding Trust de Nueva Zelanda.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. Carlos Luis Plaza Dañín s/n intersección Democracia, Guayaquil - Ecuador.

Los estados financieros de Inmobiliaria Juedro S. A. para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 4 de abril de 2018 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2017 según se describe a continuación:

- Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28 - Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.
- Enmiendas a la NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar.
- Enmiendas a la NIC 12 – Impuestos a las Ganancias: Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.
- Enmiendas a la NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades: Clarificación del alcance en los desgloses requeridos en la NIIF 12

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no le fueron aplicables o no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo en bancos-

El efectivo en bancos se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

b) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacciones atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante

Notas a los estados financieros (continuación)

el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos, y cuentas por cobrar a relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización

Notas a los estados financieros (continuación)

financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros se clasifican en préstamos y cuentas por pagar.

Préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de devengamiento de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría a acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de

Notas a los estados financieros (continuación)

cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c) **Propiedades de inversión-**

Son aquellos activos (terrenos) destinados a la obtención de rentas mediante su explotación en régimen de alquiler, o bien a la obtención de plusvalías por su venta. La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades según el modelo de costo. Los bienes clasificados como edificios se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando se retiran del uso de forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado del resultado en el periodo en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

d) **Deterioro de activos no financieros-**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto de activos no financieros, no pueda ser recuperado.

e) **Impuestos-**

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

El activo o pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

f) **Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos son reconocidos cuando se ha prestado el servicio, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

g) **Reconocimiento de costos y gastos-**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

h) **Valor razonable-**

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o

Notas a los estados financieros (continuación)

vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

i) **Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son incluidos en notas a los estados financieros.

4. **USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles cuando los estados financieros son preparados. Circunstancias existentes y supuestos acerca de desarrollos futuros, sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están más allá del control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los supuestos cuando ellos ocurran.

5. **NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AÚN NO VIGENTES**

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF - Supresión de exenciones a corto plazo para	1 de enero de 2018

Notas a los estados financieros (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
quienes las adoptan por primera vez	
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos- Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 - Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22- Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIIF 2- Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021

Los aspectos más relevantes de la NIIF 9 y NIIF15 se detallan a continuación:

NIIF 9 – Instrumentos financieros

La Compañía tiene previsto adoptar la nueva norma en la fecha de aplicación requerida y no reexpresará la información comparativa. Durante el año 2017, la Compañía ha realizado una evaluación general de los impactos de los tres aspectos de la NIIF 9 (*Clasificación y valoración, Deterioro, Contabilidad de coberturas*). Esta evaluación se basa en la información actualmente disponible y puede estar sujeta a variaciones por información adicional que esté disponible en el año 2018 cuando la Compañía adopte la NIIF 9.

(a) Clasificación y medición

La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIIF 9 para la clasificación y medición de sus instrumentos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para recibir los flujos de efectivo contractuales y se espera que generen flujos de efectivo para la Compañía. La Compañía analizó las características de los flujos de efectivo contractuales de estos instrumentos financieros y concluyó que cumplen con los criterios para la medición a través de costo amortizado bajo NIIF 9. Por lo tanto, no se requiere efectuar una reclasificación para estos instrumentos.

(b) Deterioro

La NIIF 9 requiere que la Compañía registre las pérdidas crediticias esperadas sobre todos sus activos financieros, ya sea sobre una medición del deterioro esperado en los siguientes 12 meses o por toda la duración del activo financiero, sobre un análisis individual o colectiva del riesgo de crédito esperado (pérdida futura esperada). Por la naturaleza de las operaciones de la Compañía, se ha determinado que la implementación de esta nueva norma no le es aplicable.

NIIF 15 Ingresos procedentes de acuerdos con clientes

NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen en una cantidad que refleja la consideración a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios hacia el cliente.

NIIF 15 reemplazará todos los requerimientos actuales de reconocimiento de ingresos. Si bien se establece dos modelos de adopción (retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada) para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2018, su adopción anticipada es permitida. La Compañía planea adoptar esta norma en la fecha de vigencia requerida utilizando el método retrospectivo modificado.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía considera que por la naturaleza de las operaciones no tendrá impacto en su posición financiera y resultados de operación.

6. EFECTIVO EN BANCOS

Los fondos se mantienen en bancos locales y son de libre disponibilidad y no generan intereses.

7. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	<u>País</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por cobrar:			
Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR	Ecuador	3,240	1,590
Compañía Agrícola Ganadera S. A.	Ecuador	122,870	122,870
Inmuebles de arriendo "I.D.A.S.A" S.A.	Ecuador	6,700	6,700
Procesadora Posorja "PROPOSORJA S.A."		-	1,060
		<u>132,810</u>	<u>132,220</u>
Por pagar:			
Corporación Real Ltda. (*)	Ecuador	81,955	81,955
Aguirre Barriga Julio José	Ecuador	13,092	13,092
Aguirre Barriga Juan Gabriel	Ecuador	1,063	1,063
Aguirre Barriga Andrés Eduardo	Ecuador	9,445	9,445
Aguirre Román Roberto	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Román Eduardo (*)	Ecuador	7,966	7,966
Aguirre Román Julio	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Román Augusto(*)	Ecuador	503	503
Otros	Ecuador	9,367	9,367
		<u>139,311</u>	<u>139,311</u>

(*) Saldo incluye dividendos declarados en el año 2015 (Véase Nota 13(c)).

Los saldos pendientes por cobrar y por pagar a partes relacionadas no están garantizados, no devengan intereses y son pagaderos en efectivo.

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

Ingresos por arrendamiento		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.	(1)	60,000	60,000
Copromar Cía. Ltda.	(1)	18,000	18,000
Procesadora Posorja PROPOSORJA S.A.	(2)	12,000	12,000
		<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (1) Con fecha 2 de enero de 2014, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a sus relacionadas con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.
- (2) Con fecha 10 de febrero de 2015, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a su relacionada con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas en los términos acordados entre ellas.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre 2017			Al 31 de diciembre 2016		
	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto
Terrenos y parqueos	1,281,408	-	1,281,408	1,281,408	-	1,281,408
Edificios	1,339,650	(269,386)	1,070,264	1,339,650	(202,405)	1,137,245
	<u>2,621,058</u>	<u>(269,386)</u>	<u>2,351,672</u>	<u>2,621,058</u>	<u>(202,405)</u>	<u>2,418,653</u>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

	2017	2016
Saldo inicio	2,418,653	1,829,328
Más (menos):		
Adiciones (1)	-	611,100
Ajuste (2)	-	23,382
Depreciación	(66,981)	(45,157)
Saldo al final	<u>2,351,672</u>	<u>2,418,653</u>

- (1) Durante el año 2016, la Compañía adquirió un bien inmueble (terreno y edificio) denominado "Bolocentro" ubicado en Plaza Dañin, con la finalidad de arrendarlo a terceros. Esta adquisición fue financiada a través de un préstamo bancario (Véase Nota 9).
- (2) Corresponde a un ajuste en la depreciación acumulada de la propiedad de inversión (Véase Nota 13(d)).

Durante los años 2017 y 2016, las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 90,000, anualmente.

Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión se valoran al costo. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción

Notas a los estados financieros (continuación)

ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el valor razonable de los terrenos y edificios, fue determinado bajo los lineamientos del nivel 2, los cuales se detallan a continuación:

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Terrenos y Edificios	2,351,672	4,795,410

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se obtuvo tomando como base los avalúos municipales obtenidos a través de los comprobantes de pago de impuestos prediales del año, los cuales, son determinados con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las obligaciones financieras y detalle de la tasa de interés y vencimiento es la siguiente:

<u>Acreeedor</u>	<u>Tasas de interés</u>	<u>Vencimientos hasta</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
2017					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00% (f)	Noviembre de 2020	<u>176,701</u>	<u>335,417</u>	<u>512,118</u>
2016					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00% (f)	Noviembre de 2020	<u>177,285</u>	<u>510,417</u>	<u>687,702</u>

(1) La Compañía en el año 2016 contrató un préstamo con la finalidad de adquirir el bien inmueble "Bolocentro" ubicado en la Av. Plaza Dañin (Véase Nota 8).

(f) Tasa de interés fija

10. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por recuperar:		
Retenciones impuesto a la renta	7,080	-
	<u>7,080</u>	<u>-</u>
Por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	597	350
Impuesto a la renta por pagar (Véase literal (b)) (1)	1,532	1,532
Retenciones impuesto a la renta	21	-
	<u>2,150</u>	<u>1,882</u>

(1) Según declaración del formulario 101 del año 2016 con fecha 25 de abril de 2017 no se declaró impuesto a la renta por pagar.

(b) Impuesto a la renta

Reconocido en resultados del año-

El gasto por impuesto a la renta corriente que se muestra en el estado de resultados integrales de los años 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	-	14,864
Impuesto a la renta diferido	29,408	(9,935)
	<u>29,408</u>	<u>4,929</u>

Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2017 y 2016 fueron las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) utilidad antes de la provisión para impuesto a la renta	(61,184)	17,783
Más- Gastos no deducibles	59,621	49,778
(Perdida) utilidad gravable	(1,563)	67,561
Tasa de impuesto	25%	22%
Provisión para impuesto a la renta corriente (1)	-	14,864
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	5,269	-

(1) La Compañía se acoge a la rebaja del 100% del anticipo mínimo acorde al Decreto Ejecutivo 210 de diciembre de 2017, que establece que las compañías cuyos ingresos brutos anuales menor a 500,000 se efectúa la rebaja del 100% de anticipo de impuesto a la renta.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la determinación del saldo del impuesto a la renta por cobrar y pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	-	14,864
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta pagado	-	(6,132)
Retenciones en la fuente del año	<u>(7,080)</u>	<u>(7,200)</u>
Impuesto a la renta corriente por (cobrar) pagar	<u>(7,080)</u>	<u>1,532</u>

(c) Impuesto diferido-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación		Estado de resultados	
	financiera		integrales (débito)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Diferencias temporarias:</i>				
Ajuste por depreciación de activos fijos revaluados	<u>(183,599)</u>	<u>(154,191)</u>	<u>(29,408)</u>	<u>9,935</u>
Efecto en el impuesto diferido en resultados			<u>(29,408)</u>	<u>9,935</u>
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(183,599)</u>	<u>(154,191)</u>		

(d) Otros asuntos relacionados con Impuesto a la renta

Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la

Notas a los estados financieros (continuación)

naturaleza de la sociedad, la tasa de impuesto a la renta se incrementa en 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, los 3 puntos porcentuales adicionales a la tasa de impuesto a la renta se aplicarán sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales adicionales a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Notas a los estados financieros (continuación)

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

(d) Reformas tributarias-

Durante el año 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el Registro Oficial No. 150 el 29 de diciembre de 2017, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000) sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el impuesto al valor agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago determinados en la Ley, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>País</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Aportaciones de capital (Dólares)</u>	<u>Participación accionaria</u>
Corporación Real Corprealsa S. A.	Ecuador	13,798	0.4	5,519.2	99.99%
Juan Eduardo Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
Julio Augusto Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
		<u>13,800</u>		<u>5,520.0</u>	

12. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de utilidades retenidas incluye:

(a) Reserva de capital-

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de la reserva de capital por 394,528 generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) debe ser transferido al patrimonio a la cuenta resultados acumulados y podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último año concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Con fecha 21 de abril de 2017, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió compensar con el saldo acreedor de esta reserva las pérdidas acumulados al 31 de diciembre del 2016 por 136,182.

(b) Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

(c) Dividendos declarados-

Con fecha 5 de octubre de 2015, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió la distribución de dividendos por las utilidades de los años 2007 al 2014 por 81,966, así también se estableció que para el pago de dichos dividendos se considere la liquidez de la Compañía y que dicho pago no afecte la liquidez necesaria para el desarrollo de ordinario de sus actividades.

(d) Ajustes de años anteriores-

Corresponde principalmente al efecto del pasivo por impuesto diferido relacionado a la revalorización del bien inmueble (terreno y edificio) realizada en el año 2012 como parte de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por 164,125 e incluye un ajuste de la depreciación acumulada de las propiedades de inversión por 23,382.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Por los años 2017 y 2016, los gastos de administración y operación se formaban de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación (Véase Nota 8)	66,981	45,157
Impuestos y contribuciones	22,571	10,216
Otros	14,704	8,250
	<u>104,256</u>	<u>63,623</u>

15. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en los siguientes niveles de la jerarquía de valor razonable:

Nivel 2-

Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los pasivos financieros (obligaciones financieras) que se encuentran a tasa fija, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Cuando no se cuenta con precios de mercado, se usa el modelo de flujo de efectivo descontado en base a la curva de rendimiento de la tasa de interés por el plazo que queda por vencer.

16. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las principales herramientas de la Compañía comprenden principalmente el efectivo. El propósito principal de estas herramientas financieras es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar y acreedores comerciales, que son generados directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo este se considera menor ya que sus clientes son compañías relacionadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo en caja y bancos, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de los pasivos financieros a la fecha de estado de situación financiera sobre la base de los importes no descontados:

	Hasta 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 12 meses	Más de 12 meses	Total
Al 31 de diciembre de 2017					
Obligación financiera (1)	53,677	52,993	103,218	362,636	572,524
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6,279	-	-	-	6,279
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	139,311	-	139,311
	<u>59,956</u>	<u>52,993</u>	<u>242,529</u>	<u>362,636</u>	<u>718,114</u>
Al 31 de diciembre de 2016					
Obligación financiera (1)	57,176	56,570	110,334	572,522	796,602
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,011	-	134	-	1,145
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	139,311	-	139,311
	<u>58,187</u>	<u>56,570</u>	<u>249,779</u>	<u>572,522</u>	<u>937,058</u>

(1) Incluye intereses por pagar al vencimiento.

17. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para el accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total obligaciones financieras, acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar	657,708	828,158
(-) Efectivo en bancos	(176,548)	(348,603)
Deuda neta	481,160	479,555
Total patrimonio	1,824,653	1,915,245
Total deuda neta y patrimonio	<u>2,305,813</u>	<u>2,394,800</u>
Ratio de apalancamiento	<u>21%</u>	<u>20%</u>

18. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía entregó los siguientes activos en garantía de operaciones crediticias de partes relacionadas:

<u>Tipo de garantía</u>	<u>Descripción de la garantía</u>
Hipoteca Abierta	Inmueble ubicado en La Atarazana que garantiza una operación de Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.