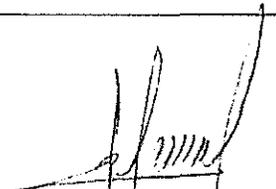


PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		56,063	3,035
Otras cuentas por cobrar	4	760,400	800,000
Activos por impuestos corrientes		<u>7,323</u>	<u>7,323</u>
Total activos corrientes		<u>823,786</u>	<u>810,358</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	5	757,494	757,494
Inversiones en acciones	6	13,423,691	13,423,690
Otros activos		<u> </u>	<u>57,408</u>
Total activos no corrientes		<u>14,181,185</u>	<u>14,238,592</u>
TOTAL		<u>15,004,971</u>	<u>15,048,950</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo	7	831,417	816,667
Cuentas por pagar		<u> </u>	<u>1,774</u>
Otras cuentas por pagar		<u>3,098</u>	<u>3,200</u>
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>834,515</u>	<u>821,641</u>
PATRIMONIO:	10		
Capital social		3,719,708	3,719,708
Reserva legal		430,587	382,672
Utilidades retenidas		<u>10,020,161</u>	<u>10,124,929</u>
Total patrimonio		<u>14,170,456</u>	<u>14,227,309</u>
TOTAL		<u>15,004,971</u>	<u>15,048,950</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Inurriategui
Presidente Ejecutivo

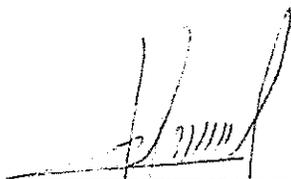

Gladys Nasimba
Contadora General

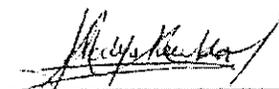
PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>Nota</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
INGRESOS POR DIVIDENDOS		657,089	704,024
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	11	(116,536)	(67,359)
INTERESES PAGADOS	11	(59,750)	(16,668)
OTROS GASTOS	11	<u>(1,656)</u>	<u>(1,800)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>479,147</u>	<u>618,197</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Iñurritegui
Presidente Ejecutivo


Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Capital social	Reserva legal	Distribuidos ... (en U.S. dólares) ...	Utilidades retenidas ... Efecto de la aplicación por primera vez de NIIF	Reserva de capital	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	3,719,708	320,852	6,697,173	959,512	2,581,867	14,279,112
Utilidad del año			618,197			618,197
Transferencia		61,820	(61,820)			
Distribución de dividendos			(670,000)			(670,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	3,719,708	382,672	6,583,550	959,512	2,581,867	14,227,309
Utilidad del año			479,147			479,147
Transferencia		47,915	(47,915)			
Distribución de dividendos			(536,000)			(536,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>3,719,708</u>	<u>430,587</u>	<u>6,478,782</u>	<u>959,512</u>	<u>2,581,867</u>	<u>14,170,456</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Inurrategui
Presidente Ejecutivo


Gladys Nasimba
Contadora General

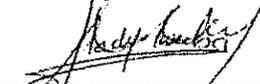
PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Dividendos recibidos	657,089	704,024
Pagos a terceros	(46,255)	(65,406)
Intereses pagados	(59,750)	(16,667)
Otros gastos	<u>(1,656)</u>	<u>(1,800)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>549,428</u>	<u>620,151</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES EN INVERSIÓN:		
Disminución (incremento) de anticipo para la compra de terreno y flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>39,600</u>	<u>(800,000)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	(536,000)	(670,000)
Incremento de préstamo	<u> </u>	<u>816,667</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(536,000)</u>	<u>146,667</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en bancos	53,028	(33,182)
Saldo al comienzo del año	<u>3,035</u>	<u>36,217</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>56,063</u>	<u>3,035</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Iñurritegui
Presidente Ejecutivo


Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. (la Compañía) fue constituida en la República del Ecuador el 18 de noviembre de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil en la ciudad de Quito el 18 de noviembre del mismo año. Su casa matriz y sociedad controladora final es FV S.A. (una entidad domiciliada en Argentina). Los accionistas controlantes de la Compañía es la familia Viegener en Argentina.

Su actividad principal es la compra de acciones o participaciones en compañías constituidas o por constituirse, con la finalidad de vincularlas y ejercer control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólares), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este

tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. Dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados:

2.4 Bancos - Corresponde a depósitos en cuentas bancarias en bancos locales.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.6 Inversiones en subsidiarias - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, excepto si la inversión es calificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho recibido.

2.7 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.9 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

2.9.1 Ingresos por dividendos - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago (siempre y cuando sea probable que la incorporación de beneficios económicos para la compañía y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente).

2.10 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor

razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.13 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado. Al 31 de diciembre del 2017 y 2015, la Compañía únicamente mantiene otras cuentas por cobrar.

2.13.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.13.2 Otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las otras cuentas por cobrar son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

2.13.3 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

2.13.4 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no

transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

2.14 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.14.1 Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.14.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual - Durante el año en curso, la Compañía aplicó la siguiente modificación a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiamiento consisten en préstamos (Nota 7). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en Nota 7. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el periodo anterior. Además de la revelación adicional en la Nota 7, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión	Enero 1, 2018
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Enmienda a la NIIF y NIC 28	Enero 1, 2018

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 9 en sus estados financieros separados, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros separados y sus revelaciones.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero del 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros separados y sus revelaciones en períodos futuros en el caso de haber un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 1 y la NIC 28 que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía. Las enmiendas a la NIC 28 aclaran que la opción para una entidad de capital riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible por separado para cada una asociada o negocio conjunto, y que la elección debe hacerse en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para que una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para retener la medición del valor razonable aplica para sus asociadas y negocios conjuntos que son entidades de inversión cuando se aplica el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar que esta opción está disponible para cada entidad de inversión asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma retrospectiva permitiéndose la aplicación anticipada.

Tanto las modificaciones a la NIIF 1 y la NIC 28 son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero del 2018. La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las modificaciones en el futuro no tendrá ningún impacto en los estados financieros separados y sus revelaciones dado que la Compañía no es ni una entidad que adopta por primera vez las NIIF ni una organización de capital de riesgo. En adición, la Compañía no tiene ninguna asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y

supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presenta la principal estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no registró pérdidas por deterioro de sus activos.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a un anticipo entregado para la compra de un terreno en el cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a terrenos ubicados en el cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha, los mismos que no están siendo utilizados por la Compañía, y que se encuentran generando plusvalía.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

	Proporción de participación accionaria y poder de voto para los años		... Diciembre 31,...	
	<u>31/12/17</u> (en porcentaje)	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/16</u>
F.V. - Área Andina S.A.	46.93	46.93	13,423,690	13,423,690
Piedrachica S.A.	0.10	-	<u>1</u>	<u>-</u>
Total			<u>13,423,691</u>	<u>13,423,690</u>

Los estados financieros de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 se presentan consolidados con su compañía subsidiaria F.V. - Área Andina S.A., en las cual ejerce control, tal como lo

establece la NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador, Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. presenta estados financieros separados.

7. PRÉSTAMO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a un préstamo otorgado por una institución financiera local con vencimiento en el mes de junio del 2018 (junio del 2017 para el año 2016) y una tasa de interés efectiva del 7.25% anual. Los fondos del préstamo se utilizaron para entregarlos como anticipo para la compra de un terreno en el cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha (Nota 4).

7.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1, <u>2017</u>	Cambios que no son efectivo (provisión de <u>interés</u>)	Diciembre <u>31, 2017</u>
<u>Préstamos Bancarios:</u>			
Banco local y total	<u>816,667</u>	<u>14,750</u>	<u>831,417</u>

8. IMPUESTOS

Impuesto a la renta - De acuerdo al artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, las sociedades cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como aquellas en que la totalidad de sus ingresos sean exentos, no están sujetas al pago de anticipo de impuesto a la renta. Asimismo, los ingresos de la Compañía constituyen ingresos exentos para el pago de impuesto a la renta.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud y adoptar medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

9.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a un riesgo en la tasa de interés debido a que el préstamo que la Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2017, ha sido contrato a

una tasa competitiva en el mercado, el cual será cancelado en el año 2018.

9.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no mantiene un riesgo de crédito en razón de que por su giro de negocio no otorga crédito a terceros.

9.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La principal gestión en la liquidez de la Compañía tiene que ver con el obtener los flujos necesarios para cancelar los dividendos a sus accionistas; sin embargo, considerando que la Compañía cancela estos dividendos una vez que los dividendos de sus subsidiarias han sido recibidos, el riesgo de liquidez es reducido.

9.2 Categorías de instrumentos financieros:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Bancos	56,063	3,035
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>760,400</u>	<u>800,000</u>
Total	<u>816,463</u>	<u>803,035</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamo (Nota 7)	831,417	816,667
Cuentas por pagar		1,774
Otras cuentas por pagar	<u>3,098</u>	<u>3,200</u>
Total	<u>834,515</u>	<u>821,641</u>

9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 3,719,708 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

10.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10.3 Utilidades retenidas:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	6,478,782	6,583,550
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	959,512	959,512
Reserva según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>2,581,867</u>	<u>2,581,867</u>
Total	<u>10,020,161</u>	<u>10,124,929</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reservas según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

10.4 Dividendos - En el año 2017, la Compañía canceló un dividendo de US\$536 mil (US\$670 mil en el año 2016) en efectivo a los tenedores de acciones. Con respecto a las utilidades del año 2017, la Junta General de Accionistas decidirá acerca del pago de dividendos en el año 2018, por lo que no se ha incluido un pasivo en los estados financieros separados adjuntos por este concepto.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

11. GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Impuestos y multas	108,867	59,319
Intereses pagados	59,750	16,668
Servicios profesionales	7,669	8,040
Otros gastos	<u>1,656</u>	<u>1,800</u>
Total	<u>177,942</u>	<u>85,827</u>

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Año terminado ...			
	Dividendos recibidos <u>31/12/17</u>	Dividendos recibidos <u>31/12/16</u>	Dividendos pagados <u>31/12/17</u>	Dividendos pagados <u>31/12/16</u>
F.V. - Área Andina S.A.	<u>657,089</u>	<u>704,024</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
F.V. S.A. (Argentina)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268,000</u>	<u>335,000</u>
Olosh Gestora de Participaciones S.L.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268,000</u>	<u>335,000</u>

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (marzo 28 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 28 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
