FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Notas a los estados financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016)

(Expresadas en dólares estadounidenses)

(1) Operaciones

FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, fue constituida mediante escritura pública de 29 de julio de 1994 inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 22 de agosto del mismo año bajo la denominación de INVESCORPVALORES S.A. Casa de Valores. Por escritura pública de 22 de agosto de 1996 inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 13 de diciembre del mismo año, cambió su denominación a Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores. Finalmente, con escritura pública de 12 de agosto de 1998 inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 28 de octubre del mismo año, Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores, cambió a su denominación por la de FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, modificó su objeto social de casa de valores a administradora de fondos y fideicomisos, reformó integralmente su estatuto social y aumentó su capital social.

De conformidad con lo que dispone la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y demás normas jurídicas aplicables, el objeto social de la Compañía consiste en: a) Administrar fondos de inversión; b) Administrar negocios fiduciarios, definidos en la Ley de Mercado de Valores; c) Actuar como emisores de procesos de titularización; y, d) Representar fondos internacionales de inversión.

La Compañía está sujeta a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, la normatividad dictada por el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la Ley de Compañías, sus estatutos y a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía está domiciliada en la ciudad de Quito, República del Ecuador, en la Av. La Coruña N28-14 y Manuel Iturrey, Edificio Torre Santa Fe Torre Corporativa, piso 3.

(2) Resumen de las Principales Políticas Contables

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en las mismas. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

(a) Preparación de los estados financieros

La Compañía lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de los negocios fiduciarios administrados por ésta.

Los registros contables de la Compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal y unidad de cuenta de la República del Ecuador.

La Compañía registra sus operaciones de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de: (i) Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se presentan a su valor razonable y sus cambios son reconocidos en resultados con base a las variaciones en el patrimonio neto de cada fondo de inversión acuerdo a las unidades de participación que mantiene la Compañía; (ii) Las obligaciones financieras que se presentan al costo amortizado; y, (iii) Las provisiones para jubilación patronal y desahucio que son valorizadas con base a métodos actuariales.

Esta presentación de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

(b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes para propósitos del estado de flujos de efectivo son definidos como el efectivo en caja y depósitos a la vista de libre disponibilidad en bancos y otras entidades financieras locales.

(c) Activos y pasivos financieros

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, corresponden a fondos de inversión administrados por la Compañía, y representan valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período indefinido de tiempo. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inicialmente al costo de negociación, en lo posterior se presentan a su valor razonable y sus cambios son reconocidos en resultados con base a los cambios en el patrimonio neto de cada fondo de inversión administrado de acuerdo a las unidades de participación que mantiene la Compañía.

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar se miden al costo menos cualquier deterioro.

Obligaciones financieras y préstamos de mutuo.- Corresponden a préstamos otorgados por instituciones financieras, personas jurídicas y personas naturales, los cuales se registran al costo amortizado. El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo financiero.

Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar son pasivos financieros que representan obligaciones contractuales de origen comercial de entregar efectivo en el futuro que están basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

(d) Muebles, equipos y vehículos

Son presentados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas y las reparaciones y mantenimiento menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación, calculada mediante el uso del método de línea recta, es cargada a las operaciones tomando como base la vida útil estimada de los activos, según los siguientes porcentajes anuales: edificios 5,00%, maquinaria, muebles y

enseres y equipos de oficina 10,00%, equipos de computación y software 33,33% y vehículos 20,00%.

(e) Ingresos por comisiones

La Compañía cobra una comisión por la administración de los fondos de inversión, fideicomisos y otros negocios fiducianos que administra, la cual es pagada por los partícipes de los fondos y fideicomitentes con base a los acuerdos contractuales entre las partes. Estas comisiones son reconocidas mensualmente en los resultados sobre la base del devengado. Las comisiones sólo se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la Compañía. Cuando surge alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo por cobrar, la cantidad incobrable se reconoce como un gasto. Las comisiones por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

(f) Rendimientos de fondos de inversión administrados

Los rendimientos de los fondos de inversión administrados son reconocidos en resultados con base a los cambios en los activos netos de cada fondo reportado por la Administradora, de acuerdo a las unidades de participación que mantiene la Compañía.

(g) Gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados conforme se reciben los respectivos bienes y servicios.

(h) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta por pagar se calcula con base a la utilidad gravable (tributaria) registrada al final del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducciones y partidas que no son gravables o deducibles. El impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa fiscal vigente del 22%.

De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades deben determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior un anticipo del impuesto a la renta, y pagarse en el ejercicio fiscal correspondiente. El anticipo constituye un crédito para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso. Si no existiere impuesto a la renta causado, o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado, este anticipo se constituirá en un pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

Sobre los dividendos y utilidades calculados después del pago de 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 jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

(i) Beneficios sociales

Los beneficios sociales de corto plazo están definidos en el Código del Trabajo e incluyen principalmente la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva y vacaciones, los cuales son reconocidos en resultados en la medida que el servicio sea proveído.

Con base en las disposiciones del Código del Trabajo, la Compañía está obligada a reconocer anualmente en beneficio de sus trabajadores el 15% de participación de las utilidades líquidas, basada en la declaración del impuesto a la renta. El cálculo se hace previamente a cualquier determinación que decidiera en forma legal o estatutaria, sobre formación o incremento de reservas, impuesto a la renta, dividendos o cualquier otra determinación especial que se contempla en las disposiciones legales vigentes.

Las indemnizaciones por terminación o cese de la relación laboral en el caso de despidos intempestivos, son reconocidas en resultados en el ejercicio en el que se finiquita la relación contractual.

(j) Jubilación patronal y desahucio

Desahucio.- El Código del Trabajo señala que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Con base al estudio actuarial realizado por un perito independiente, la Compañía incrementa la reserva con cargo a los resultados del año.

Jubilación patronal.- El estudio actuarial de jubilación patronal fue calculado y contabilizado conforme a la NIC-19. La cobertura y participación es de todos aquellos empleados que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración. De acuerdo con el Código del Trabajo es beneficiario del plan aquel trabajador que tenga 25 años de servicio continuo o interrumpido, sin condición de edad. En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años, y menos de 25 años de trabajo, continuada o ininterrumpidamente, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficio de jubilación patronal está definida en el Código del Trabajo y está basada en el estudio actuarial realizado por un perito independiente debidamente calificado mediante la aplicación del método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de esos beneficios.

Esas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión. El costo de la jubilación patronal se carga a cada período fiscal en función del aumento en la antigüedad y en los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

El pago de la jubilación patronal determina que es un Plan de Beneficio Definido, por lo que en el cálculo actuarial se estiman los sueldos futuros a la edad de jubilación, aplicando la respectiva probabilidad de llegar activo, para determinar la pensión de jubilación patronal que se pagará en forma vitalicia al jubilado. El monto total de este beneficio expresado en valor actual al cierre del estado de situación financiera y que consta en el pasivo (reserva) es la provisión así establecida a esa misma fecha.

La obligación neta es calculada de manera independiente para cada empleado, estimando el monto del beneficio futuro adquirido a cambio de su servicio durante el período actual y períodos previos, y es descontada para determinar su valor presente.

Las principales hipótesis actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre de 2017 fueron las siguientes:

La hipótesis actuarial sobre experiencia de mortalidad está basada en la Tabla de Mortalidad publicada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) en el 2002. La hipótesis actuarial de tasa de descuento considerada se estableció en 7.57% resultante de un promedio de rendimientos de los bonos corporativos de alta

calidad en el mercado de valores ecuatoriano con una calificación crediticia de AAA a A, o equivalente, denominados en dólares USA. Para determinar las tasas de rendimiento promedio de acuerdo al tiempo de duración de las emisiones, se utilizó una muestra de un total de 347. Al ser la jubilación patronal como el desahucio planes no financiados, la tasa de rendimiento de los activos es nula. Tasa de incremento salarial 1.50%.

(3) Efectivo en Caja y Bancos

Un resumen del efectivo en caja y bancos, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	320	404
Depósitos en cuenta corriente en bancos locales	28.521	22.440
Depósitos en cuenta de ahorros en entidades financieras locales	<u>11.404</u>	<u>12.866</u>
Total	<u>40.245</u>	<u>35.710</u>

(4) Activos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, corresponden a la participación de la Compañía en los fondos de inversión administrados por ésta, cuyo resumen, es como sigue:

	Unidades de participación	Participación	Saldo
31 de diciembre de 2017 -			
Fondo Fixed 90	7.242,26	5,56%	900.534
Fondo Real	137.980,30	0,13%	50.427
Fondo Futuro	4.244,89	1,68%	<u>530.200</u>
Total			<u>1.481.161</u>
31 de diciembre de 2016 -			
Fondo Fixed 90	398,95	0,37%	47.380
Fondo Real	57.433,11	0,03%	20.373
Fondo Futuro	2.912,20	3,53%	342.482
Fondo Flexible	2.998,99	0,59%	<u>307.489</u>
Total			<u>717.724</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantenía invertido en el Fondo Real US\$ 328.133 (US\$ 360.812 en 2016) por cuenta de acreedores de los Fondos Real y Dinámico por rescates pendientes de pago e intereses (véase Nota 11).

El inciso cuarto del Art. 102 de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la Administradora debe mantener invertido al menos el 50% de su capital pagado (US\$ 567.042 de US\$ 1.134.083) en unidades o cuotas de los fondos que administra, pero en ningún caso esas inversiones podrán exceder el 30% del patrimonio de cada fondo.

(5) Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones por cobrar	1.210.971	1.287.347
Otras cuentas por cobrar fideicomisos	465.488	714.320
Personal	10.531	13.622
Deudores varios	8.503	7.373
Otros	5.271	3.789
Provisión para cuentas incobrables	<u>(56.718)</u>	<u>(60.740)</u>
Total	<u>1.644.046</u>	<u>1.965.711</u>

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables y deterioro, fue como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	60.740	72.112
Más - Provisión cargada a los resultados	5.514	34.509
Menos - Reversiones y castigos	<u>(9.536)</u>	<u>(45.881)</u>
Saldo al final del año	<u>56.718</u>	<u>60.740</u>

A la fecha del estado de situación financiera, la Gerencia de la Compañía, con base en un análisis individual de la situación de las cuentas por cobrar, revisa los importes en libros, para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados, a través de la provisión para cuentas incobrables (realizadas en cumplimiento de las disposiciones tributarias vigentes), una pérdida por deterioro del valor.

(6) Cuentas por Cobrar y Pagar Relacionadas

Un resumen de cuentas por cobrar y pagar relacionadas, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar corto plazo -		
Presidencia	194.474	441.029
Gerencia General	11.000	46.000
Niper International	-	30.000
Gerencia de Fondos	39.000	27.000
Servirueda	6.477	7.126
Otros	<u>8.510</u>	<u>3.952</u>
Total	<u>259.461</u>	<u>555.107</u>
Cuentas por pagar corto plazo (véase Nota 17) -		
RENWICK S.A.	53.044	-
Andrés Domínguez	125.004	-
Fernando Vivero	<u>65.004</u>	-
Total	<u>243.052</u>	<u>0</u>
Préstamos de mutuo largo plazo	<u>11.426</u>	<u>190.000</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantenía un préstamo de mutuo concedido por International Asset Allocation And Development (IAAD) por un monto de US\$ 190 000 a un plazo de 720 días a una tasa de interés anual del 9% cuya fecha de emisión fue el 30 de marzo de 2015 y vencimiento el 19 de marzo de 2017 que fue efectivamente cancelado en su totalidad durante el año 2017.

(7) Impuestos por Cobrar y Pagar

Un resumen de impuestos por cobrar y pagar, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario -		
Impuesto a la renta	179.495	180.107
Impuesto al valor agregado (IVA)	<u>77.043</u>	<u>89.317</u>
Total	256.538	269.424
Impuestos por pagar -		
Impuesto a la renta	358.795	152.143
IVA en ventas	61.922	82.375
Retenciones de impuesto a la renta y otros	55.135	49.907
Retenciones de IVA	<u>65.285</u>	<u>71.032</u>
Total	<u>541.137</u>	<u>355.457</u>

(8) Otros Activos Corrientes

La Administración de la Compañía, resolvió la implementación de un mecanismo fiduciario que le permita administrar los flujos correspondientes a su operación.

Para llevar a cabo lo señalado, mediante escritura pública de 19 de mayo de 2016, fue constituido el Fideicomiso Flujos FDV, un fideicomiso de administración de flujos y pago de obligaciones.

Es Constituyente y Beneficiaria, la Compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Es administradora y por tanto representante legal del Fideicomiso la compañía Fiduciaria Ecuador FIDUECUADOR S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

El Fideicomiso tiene por objeto y finalidad que la Fiduciaria administre los flujos aportados al patrimonio autónomo conforme a las instrucciones constantes en el contrato; y, de manera principal que dichos flujos sean destinados al pago de obligaciones de la Constituyente a favor de terceros acreedores, proveedores y demás que sean instruidos por ésta.

Son flujos, el 100% de los recursos provenientes de las acreditaciones bancarias que las respectivas instituciones financieras con quienes la Constituyente trabaja, realizarán a las cuentas del Fideicomiso para la operación y administración de los flujos.

Son cuentas, las cuentas bancarias de tipo corriente o ahorros que la Fiduciaria aperture en las instituciones financieras que la Constituyente le instruya a efectos de administrar los flujos aportados al Fideicomiso.

Mediante reforma de contrato de 19 de diciembre de 2017, se agregó a las instrucciones fiduciaras una que señale que previa instrucción expresa de la Constituyente, invertir los excedentes de los recursos del Fideicomiso en instrumentos financieros u otros mecanismos de inversión, en las condiciones y plazos señalados por la Constituyente, atendiendo las regulaciones vigentes.

Un resumen de los flujos aportados por FIDEVAL S.A., al patrimonio autónomo del Fideicomiso Flujos FDV al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

Flujos cuentas corrientes	750.644
Flujos cuentas ahorros	<u>1.851</u>
Total	<u>752.495</u>

El estado de situación financiera del Fideicomiso Flujos FDV, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo		
Efectivo en bancos	800.292	4.029
Cuentas por cobrar al Constituyente (gastos)	<u>2.089</u>	<u>675</u>
Total activo	<u>802.381</u>	<u>4.704</u>
Pasivo y patrimonio autónomo		
Cuentas por pagar al Constituyente (flujos)	801.881	4.204
Patrimonio autónomo	<u>500</u>	<u>500</u>
Total pasivo y patrimonio autónomo	<u>802.381</u>	<u>4.704</u>

(9) Muebles, Equipos y Vehículos

El movimiento de muebles, equipos y vehículos, es como sigue:

Tipo de bien	31-12-15	Adiciones		Adiciones	
		netas	31-12-16	netas	31-12-17
Costo -					
Muebles y equipos de oficina	392.790	-	392.790	17.903	410.693
Equipos de computación	414.076	950	415.026	38.286	453.312
Vehículos	<u>95.470</u>	<u>51.474</u>	<u>146.944</u>	-	<u>146.944</u>
Subtotal	902.336	52.424	954.760	56.189	1.010.949
Depreciación acumulada -					
Muebles y equipos de oficina	(115.537)	(38.920)	(154.457)	(39.383)	(193.840)
Equipos de computación	(374.145)	(16.727)	(390.872)	(14.291)	(405.163)
Vehículos	<u>(85.831)</u>	<u>(11.354)</u>	<u>(97.185)</u>	<u>(10.295)</u>	<u>(107.480)</u>
Subtotal	<u>(575.513)</u>	<u>(67.001)</u>	<u>(642.514)</u>	<u>(63.969)</u>	<u>(706.483)</u>
Total	326.823	(14.577)	312.246	(7.780)	304.466

(10) Propiedades de Inversión

Un resumen de las propiedades de inversión, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Derechos fiduciarios Fideicomiso Lote 66 RSF	895.945	-
Derechos fiduciarios Fideicomiso Lomas de Cumbayá	857.310	380.000
Derechos fiduciarios Fideicomiso Nápoles Lote 21	392.401	392.401
Departamento No. 5 Edif. Condado Plaza	204.390	204.390
Derechos fiduciarios Fideicomiso Flujos FDV (Nota 8)	<u>2.700</u>	<u>2.700</u>
Total	<u>2.352.746</u>	<u>979.491</u>

Derechos fiduciarios Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF - El Fideicomiso Mercantil Lote 66 RSF fue constituido mediante escritura pública de 1 de noviembre de 2017 por los cónyuges señores Mauricio Xavier Reyes Toscano y María Gabriela Freire Orozco (Constituyentes) y FIDUECUADOR S.A. (Fiduciaria). El objeto principal es la tenencia jurídica del inmueble que se aportó para que lo destine al cumplimiento de las instrucciones fiduciaras constantes en el contrato de constitución del Fideicomiso. El inmueble consiste en el lote de terreno No 66 y construcciones existentes en él, de la Urbanización Rancho San Francisco, ubicada en la calle Acueducto Papallacta s/n y Leónidas Proaño de la Parroquia de Nayón, cantón Quito, provincia de Pichincha. Mediante escritura pública de 27 de diciembre de 2017 se celebró la cesión de los derechos fiduciarios otorgada por los cónyuges señores Mauricio Xavier Reyes Toscano y María Gabriela Freire Orozco a favor de FIDEVAL S.A., sobre la totalidad de los derechos fiduciarios que mantenían en el Fideicomiso Lote 66 RSF derivados de la constitución y del aporte del bien inmueble. La cesión de derechos se realiza a título de compraventa por lo que la fiduciaria del Fideicomiso deberá registrar tal particular. El precio acordado es de US\$ 895.945,25. En Informe de avalúo de 7 de febrero de 2018 de AT&S Consultores con Reg. Prof. SBS-PA-2002-098 y SC-RNP-238, se estableció un avalúo total de US\$ 1.176.613.

Derechos inmuebles Lomas de Cumbayá - Corresponde al patrimonio autónomo por US\$ 857.310 (US\$ 380.000 en 2016) del Fideicomiso "Lomas de Cumbayá" un fideicomiso de tenencia constituido el 30 de septiembre de 2004, del cual la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios. Según Informe de avalúo de 11 de diciembre de 2017 elaborado por PRETIUM EC Cía. Ltda., con Reg. Prof. SBS PA-2008-1043, se estableció un valor de mercado de US\$ 857.310.

Derechos fiduciarios Fideicomiso Nápoles Lote 21 - Corresponde a la cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Nápoles - Lote 21 un fideicomiso de tenencia otorgado mediante escritura de 2 de julio de 2015 por la Corporación de Promoción Universitaria (CPU) a favor de FIDEVAL como dación en pago por las obligaciones de la CPU en el Fideicomiso Paseo San Francisco.

Departamento No. 5 Edif. Condado Plaza - Mediante escritura pública de 9 de noviembre de 2012 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 10 de enero de 2013, los señores Bernardo Urbe Leyva y Susana Mora Bowen entregaron en dación en pago por obligaciones de pago al 22 de agosto de 2012 a favor de FIDEVAL S.A., el departamento No. 5, garaje y terraza del Edificio Condado Plaza por US\$ 204.390.

(11) Otros Activos No Corrientes

Un resumen de otros activos no corrientes, es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>	<u>2016</u>
Fondos restringidos participes Fondo Real (Notas 4 y 13)	328.133	360.812
Mejoras locales arrendados	170.842	285.047
Servicios pagados por anticipado Fideicomiso BC Automotores	103.461	162.653
Servicios pagados por anticipado Fideicomiso AMERAFIN	101.687	155.131
Fondos restringidos participes Fondos Porvenir (Nota 13)	91.196	91.205
Seguros pagados por anticipado	61.374	76.250
Licencias de programas de computación	51.142	51.123
Garantía Edif. Santa Fe y otras garantías	46.390	50.000
Fondos restringidos participes Fondo Dinámico (Nota 13)	43.312	43.203
Otros	<u>4.372</u>	<u>16.193</u>
Total	<u>1.001.909</u>	<u>1.291.617</u>

Mejoras locales arrendados - La Compañía cargó a los resultados del año terminado el 31 de diciembre de 2017 amortizaciones de las mejoras locales arrendados por US\$ 114.205 (US\$ 114.518 en 2016).

Servicios anticipados Fideicomiso BC Automotores - Corresponde a registro de la factura 1605 emitida por AUTO YA (Banco Capital) por servicios por un monto de US\$ 296.183 que está siendo amortizada a 5 años (vigencia del Fideicomiso). La Compañía cargó a los resultados del año terminado el 31 de diciembre de 2017 amortizaciones por US\$ 59.192 (US\$ 59.354 en 2016).

Servicios anticipados Fideicomiso Amerafin.- Corresponde a registro de las facturas Nos. 1749 y 1765 de Banco Pichincha C.A., por liquidación retribución en calidad de Cesionario de Convenio de Estructura Fiduciaria del Fideicomiso. La Compañía registró para amortización el monto de US\$ 263.004 a 5 años (vigencia del Fideicomiso). La Compañía cargó a los resultados del año terminado el 31 de diciembre de 2017 amortizaciones por US\$ 53.444 (US\$ 53.589 en 2016).

(12) Obligaciones Financieras

Un resumen de las obligaciones financieras de la Compañía, es como sigue:

<u>Banco</u>	<u>Pichincha</u>	<u>Internacional</u>	<u>Produbanco</u>	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2017 –				
Corto plazo	501.881	86.489	82.571	670.941
Largo plazo	<u>699.675</u>	<u>126.348</u>	<u>97.971</u>	<u>923.994</u>
Total	<u>1.201.556</u>	<u>212.837</u>	<u>180.542</u>	<u>1.594.935</u>
31 de diciembre de 2016 –				
Corto plazo	225.778	77.082	74.669	377.529
Largo plazo	<u>451.555</u>	<u>-</u>	<u>83.730</u>	<u>535.285</u>
Total	<u>677.333</u>	<u>77.082</u>	<u>158.399</u>	<u>912.814</u>

Estos préstamos devengan tasas de interés anuales que oscilan entre el 8,95% y 9,02% (8,92% y 11,23% en 2016) con vencimiento final en noviembre de 2021.

(13) Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores y acreedores	322.373	461.974
Acreedores Fondo Real	213.441	235.826
Acreedores Fondo Dinámico	52.038	65.680
Acreedores Int. Fondos Real y Dinámico (Nota11)	<u>62.654</u>	<u>59.307</u>
Acreedores Fondo Porvenir (Nota11)	91.196	91.206
Acreedores Fondo Dinámico (Nota11)	43.312	43.203
Anticipos recibidos	21.383	72.815
Depósitos por identificar clientes	11.326	25.309
Fideicomisos	49.004	15.636
Mauricio Reyes (Nota 10)-		
Cesión de derechos Fideicomiso Lote 66 RSF	895.945	
Menos: Pagos hasta el 31-12-2017	<u>619.050</u>	276.895
Otras	<u>10.832</u>	<u>22.263</u>
	1.154.454	1.093.219

Acreeedores fondos de inversión en liquidación.- Corresponde a rescates pendientes de pago de los fondos de inversión: Fondo Real, Fondo Dinámico y Fondos Porvenir (los dos últimos liquidados); e intereses del Fondo Real y Fondo Dinámico.

(14) Beneficios Sociales

Un resumen de beneficios sociales es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Participación trabajadores en las utilidades	240.139	83.182
Beneficios sociales	26.120	25.537
Fondos de reserva, aportes y préstamos IESS	<u>67.430</u>	<u>67.129</u>
Total	<u>333.689</u>	<u>175.848</u>

(15) Jubilación Patronal y Desahucio

El detalle de las reservas para jubilación patronal y desahucio, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	458.864	412.241
Desahucio	<u>170.883</u>	<u>92.282</u>
	<u>629.747</u>	<u>504.523</u>

El Estudio Actuarial de Jubilación Patronal e Indemnizaciones Laborales según la NIC 19 al 31 de diciembre de 2017, fue elaborado por la compañía Actuaría Cía. Ltda., un actuario independiente con Registro en la Superintendencia de Bancos No.PEA-2006-002. De acuerdo con este Estudio Actuarial al 31 de diciembre de 2017, las reservas estimadas para Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio pasaron de US\$ 412.241 y US\$ 92.282 al 31 de diciembre de 2016 a US\$ 458.864 y US\$ 170.883 al 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Los movimientos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal -		
Saldo al inicio del año	412.241	347.288
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(10.287)	-
Pérdidas reconocidas en el ORI	(43.152)	-
Registro provisión del año	<u>100.062</u>	<u>64.953</u>
Saldo al final del año	<u>458.864</u>	<u>412.241</u>
Desahucio -		
Saldo al inicio del año	92.282	53.884
Pagos efectuados durante el año	(8.478)	(10.803)
Ganancias reconocidas en el ORI	18.411	-
Registro provisión del año	<u>68.668</u>	<u>49.201</u>
Saldo al final del año	<u>170.883</u>	<u>92.282</u>
Total jubilación patronal y desahucio	<u>629.747</u>	<u>504.523</u>

(16) Capital Social

El capital pagado de la Compañía es de US\$ 1.134.083 dividido en 1.134.083 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una. El capital autorizado de la compañía es de US\$ 2.268.166.

(17) Aportes Futura Capitalización

La Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de 22 de diciembre de 2014 acordó por unanimidad realizar el aporte para futuras capitalizaciones de las cuentas por pagar a favor de los accionistas: RENWICK Holdings S.A., por US\$ 147.012 y WITHEHALL S.A., por US\$ 98.008 por un total de US\$ 245.021.

La Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de 31 de octubre de 2016 acordó por unanimidad realizar el aporte para futuras capitalizaciones de una acreencia instrumentada en un pagaré a la orden del accionista Andrés Domínguez Maldonado con fecha 24 de julio de 2016 por US\$ 60.000.

La Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2016 acordó por unanimidad realizar el aporte para futuras capitalizaciones de obligaciones por pagar a favor de los accionistas: RENWICK Holdings S.A., por US\$ 120.000; Andrés Domínguez Maldonado por US\$ 40.000 y Fernando Vivero Miño por US\$ 40.000 que provinieron de la cesión del acreedor original, Sr. Francisco Borja Plata, a favor de los señalados accionistas por un valor total de US\$ 200.000.

La Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de 30 de diciembre de 2016 acordó por unanimidad realizar el aporte para futuras capitalizaciones de obligaciones por pagar a favor de los accionistas: RENWICK Holdings S.A., por US\$ 135.000; Andrés Domínguez Maldonado por US\$ 45.000 y Fernando Vivero Miño por US\$ 45.000 por un valor total de US\$ 225.000 que provinieron de la facturación honorarios legales y asesorías de terceros.

Durante el año 2017, la Junta General de Accionistas resolvió las siguientes devoluciones de aportes futura capitalización:

<u>Junta</u>	<u>RENWICK</u>	<u>Andrés Domínguez</u>	<u>Fernando Vivero</u>	<u>Total</u>
01/06/2017	101.926,93	60.000,00	60.000,00	221.926,93
12/09/2017	96.073,00	21.000,00	6.000,00	123.073,00
20/12/2017	195.012,94	125.004,29	65.004,29	385.021,52
Total	393.012,87	206.004,29	131.004,29	730.021,45

(18) Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que las sociedades anónimas deben transferir a una reserva legal el diez por ciento de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Esta reserva no está sujeta a distribución, sin embargo puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas.

(19) Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF

La cuenta de Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF mantiene un saldo deudor al 31 de diciembre de 2016 de US\$ 57.163. De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de registrarse un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

(20) Impuesto a la Renta

El detalle de las conciliaciones de impuesto a la renta preparadas por la Compañía es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	1.600.924	554.550
Menos: 15% participación trabajadores	240.139	83.182
Más: gastos no deducibles locales	<u>270.099</u>	<u>220.191</u>
Utilidad gravable	1.630.884	691.560
Tarifa del 22% impuesto a la renta	358.795	152.143
Anticipo de impuesto a la renta/ Impuesto causado	<u>65.672</u>	<u>59.251</u>
Menos: retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	151.531	116.129
Menos: crédito tributario años anteriores	<u>27.964</u>	<u>63.978</u>
Impuesto a la renta a pagar/(Crédito tributario)	<u>179.299</u>	<u>(27.964)</u>

(21) Patrimonio Neto de los Negocios Fiduciarios Administrados Registrados en Cuentas de Orden

El resumen de los patrimonios netos de los negocios fiduciarios administrados por la Compañía registrados en cuentas de orden comprende:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Negocios fiduciarios -		
Fondos de inversión	192.811.332	150.927.980
Fideicomisos de administración	498.356.949	466.613.144
Fideicomisos de inversión	75.907.498	60.965.862
Fideicomisos inmobiliarios	176.906.338	172.081.166
Fideicomisos de titularización	18.440.381	19.757.182
Fideicomisos de garantía	840.522.635	892.207.227
Encargos fiduciarios	<u>0</u>	<u>43.224.809</u>
Total	<u>1.802.945.133</u>	<u>1.805.777.370</u>

Cada negocio fiduciario administrado, tiene un patrimonio independiente de la Fiduciaria, llevando una contabilidad independiente para cada uno de ellos.

Las actividades de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, por lo tanto, no garantiza que se cumpla el objetivo de los negocios fiduciarios.

(22) Contingentes

A la fecha del informe, existe el siguiente proceso judicial en contra de FIDEVAL S.A.:

Juicio de nulidad de contrato del Fideicomiso El Paraíso con demanda por daños y perjuicios impulsado por Ángela Mancilla. Se ha contestado la demanda y se espera la apertura del periodo de prueba. Monto demandado US\$ 1 millón. Demandante no tiene ninguna relación con el Fideicomiso (ni Constituyente ni Beneficiaria) lo cual debilita su sustento.

Con relación a procesos legales seguidos o impulsados por FIDEVAL S.A.:

Nos encontramos patrocinando "recursos subjetivos" ante el Tribunal Contencioso Administrativo con el objeto de apelar las sanciones administrativas impuestas por el órgano de control a la Fiduciaria con relación a los Fideicomisos

Bohemia, Coral del Peñón, Fideicomisos Mutualista Benalcázar y Parque Real. En conjunto la cuantía de estos procesos no supera el valor de US\$ 20.000, valor que corresponde a las sanciones que se están discutiendo.

Adicionalmente, nos encontramos patrocinando juicios en la vía verbal sumaria para el reclamo de pago de honorarios que se nos adeudan de los Fideicomisos Casales Daniela y VS Activos por un monto aproximado de US\$ 35 mil.

(23) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.