

VALORPART S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Bancos		987.35
Otras cuentas por cobrar		<u>50,000.00</u>
Total activos corrientes		<u>50,987.35</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Inversiones en subsidiaria	4	3,451,000.00
Otros activos financieros	5	<u>1,155,000.00</u>
Total activos no corrientes		<u>4,606,000.00</u>
 TOTAL		 <u>4,656,987.35</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar relacionadas		<u>75.12</u>
Total pasivos		<u>75.12</u>
PATRIMONIO		
Capital social	6	4,657,000.00
Resultados acumulados		<u>(87.77)</u>
Total patrimonio		<u>4,656,912.23</u>
 TOTAL		 <u>4,656,987.35</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Katherin Philipp Paulson
Gerente General


Edward Segura Meza
Contador

VALORPART S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERIODO DE 3 MESES Y 25 DÍAS
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>
GASTOS:	2	
Gastos legales		(62.72)
Gastos bancarios		(12.65)
Otros gastos menores		(12.40)
PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(87.77)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Katherin Philipp Paulson
Gerente General


Edward Segura Meza
Contador

VALORPART S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO DE 3 MESES Y 25 DÍAS
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial, nota 6	4,657,000.00		4,657,000.00
Resultado integral del periodo		<u>(87.77)</u>	<u>(87.77)</u>
Diciembre 31, 2017	<u>4,657,000.00</u>	<u>(87.77)</u>	<u>4,656,912.23</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Katherin Philipp Paulson
Gerente General


Edward Segura Meza
Contador

VALORPART S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO DE 3 MESES Y 25 DÍAS
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

2017

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Otros gastos	<u>(12.65)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(12.65)</u>

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

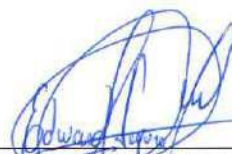
Restitución de aportes para futuras capitalizaciones	51,000.00
Anticipos entregados a terceros	(50,000.00)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>1,000.00</u>

BANCOS:

Incremento neto durante el periodo	<u>987.35</u>
SALDOS AL FINAL DEL PERIODO	<u>987.35</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Katherin Philipp Paulson
Gerente General


Edward Segura Meza
Contador

VALORPART S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DE 3 MESES Y 25 DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

Valorpart S.A. "La Compañía" fue constituida en Ecuador por escisión de la compañía Anyimp S.A., aprobado por la Intendencia Nacional de Compañías mediante resolución No.SCVS-INC-DNASD-SAS-2017-00003791 en agosto 30 del 2017, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil en septiembre 6 del 2017. Su actividad es de un holding, para lo cual puede realizar inversiones de toda clase de valores mobiliarios tales como acciones, participaciones, cuotas de sociedades, obligaciones, entre otros. El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía Edificio Plaza Parking.

La Compañía es una subsidiaria de Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A. entidad domiciliada en Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

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

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, 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 los 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 transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, 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 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.

Inversiones en subsidiarias - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Deterioro de activos no financieros - En cada presentación de información financiera, la Administración determina si existe evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de las inversiones. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de las inversiones y su importe en libros, y reconoce la pérdida en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2017, no se determinó deterioro de los activos no financieros.

Impuesto a las ganancias - La Compañía no está sometida al pago de anticipo de impuesto a las ganancias, en razón de que su actividad económica consiste únicamente en la tenencia de acciones.

Reconocimiento de ingresos - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos para recibir este pago.

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

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros 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.

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 se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: bancos, activos financieros medidos a valor razonable, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.



- **Bancos** - Incluye aquellos depósitos en una institución financiera local, los cuales no devengan intereses.
- **Activos financieros medidos al valor razonable** - Dado que los instrumentos de patrimonio VTP no se mantienen con fines de negociación, la Compañía mide estos activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales con sólo los ingresos por dividendos reconocidos en los resultados del ejercicio.
- **Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

- **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 periodo 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 periodo 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.

- **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 sustancialmente 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.

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 los menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- **Cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.
- **Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado la siguiente Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) nueva y revisada que ha sido emitida, pero aún no es efectiva. Un detalle es como sigue:

NIIF 9 - Instrumentos financieros; efectiva a partir de enero 1 del 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.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, 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 en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones 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), 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.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la Compañía de la siguiente manera:

Clasificación y medición - Todos los activos y pasivos financieros de la Compañía se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, por lo tanto, continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con la NIC 39.

Deterioro - Todos los activos financieros de la Compañía estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con la NIIF 9. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, financieras y otras cuentas por cobrar.



NOTA 3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía 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 estos estados financieros. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4 – INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Al 31 de diciembre del 2017, Valorpart S.A. es controladora de Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor Conprogra Cía. Ltda. con el 47.6440% de participación sobre su capital accionario. Aunque la Compañía no posee más de la mitad de la participación accionaria, tiene el poder para controlar y dirigir las actividades relevantes, por consiguiente, se considera una subsidiaria de Valorpart S.A.

Durante el periodo 2017, la subsidiaria restituyó US\$51,000 a la Compañía correspondientes a aportes para futuro aumento de capital.

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2017</u>
<u>Títulos negociables medidos al valor razonable:</u>	
<u>Fideicomisos:</u>	
GM Hotel	790,000.00
Hotel Ciudad del Río	<u>365,000.00</u>
Total	<u>1,155,000.00</u>

Fideicomiso GM Hotel - Representa 158 títulos – VTP's "Valores de Titularización de Participación" - del Fideicomiso GM Hotel, el valor nominal de estas inversiones es de US\$5,000.00

Fideicomiso Hotel Ciudad del Río - Representa 73 títulos – VTP's "Valores de Titularización de Participación" - del Fideicomiso Hotel Ciudad del Río, el valor nominal de estas inversiones es de US\$5,000.00

NOTA 6 – PATRIMONIO

Capital social - El capital autorizado, suscrito y pagado consiste de 4,657,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

Tal como se describe en la nota 1, mediante resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2017-00003791 dictada por el Intendente Nacional de Compañías en agosto 30 del 2017, se resolvió la escisión de Anyimp S.A. y la creación por efecto de la escisión, de la compañía Valorpart S.A. con un capital suscrito de US\$4,657,000, y activos transferidos que incluyen principalmente inversiones en subsidiarias por US\$3.5 millones y otros activos financieros por US\$1.2 millones, ver nota 4 y 5.

NOTA 7 – HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros (abril 23 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 8 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en abril 23 del 2018 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
