

# **Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.**

Estados financieros por el año terminado el  
31 de diciembre del 2017 e Informe de los Auditores  
Independientes.

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1 – 5
Estado de situación financiera separado	6
Estado de resultado integral separado	7
Estado de cambios en el patrimonio separado	8
Estado de flujos de efectivo separado	9 – 10
Notas a los estados financieros separados	11 – 59

Abreviaturas:

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---



Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 381 5100  
Quito - Ecuador

Tulcán 803  
Telf: (593 4) 370 0100  
Guayaquil - Ecuador

[www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas  
de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. que incluyen el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado Integral separado, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separado por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados*". Somos independientes de Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de Independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Cuestión clave de auditoría**

Una cuestión clave de auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esta cuestión

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en [www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec) o conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

### Evaluación de deterioro de cuentas por cobrar e inversiones en proyectos inmobiliarios

Debido a la actividad económica de la Compañía, los préstamos y aportes a los Fideicomisos, los cuales ascienden a US\$15.6 millones, representan el 41% del total de activos de la Compañía. En razón de la naturaleza de estos activos, proyectos inmobiliarios en curso, la valuación razonable de los referidos activos, depende del monitoreo permanente por parte de la Administración para identificar posibles indicios de deterioro de valor.

El proceso de monitoreo involucra el seguimiento constante de la factibilidad legal, técnica y económica de los proyectos y en caso de identificar deterioro de valor, requiere la estimación del importe recuperable, el cual incluye la estimación de los costos necesarios para concluir los proyectos, así como los precios de ventas de los bienes que integran esos proyectos y el horizonte de tiempo en que las referidas ventas podrían efectuarse.

La evaluación de deterioro de cuentas por cobrar e inversiones en proyectos inmobiliarios es la estimación más importante de los estados financieros separados de la Compañía debido a la materialidad de los saldos expuestos y a los juicios de la Administración involucrados para determinar el importe recuperable de estos activos. En razón de estos aspectos, consideramos la valuación de las cuentas por cobrar e inversiones en proyectos inmobiliario como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Para todas las inversiones en derechos fiduciarios realizamos procedimientos que nos permitieron obtener certeza razonable de su adecuada valuación, los cuales consistieron en:
  - Enviamos solicitudes de confirmación a todos los fideicomisos en los cuales la Compañía es Constituyente y comparamos los saldos de las respuestas recibidas con los registros contables.
  - Evaluamos los factores de indicios de deterioro de valor de las inversiones y cuenta por cobrar a Fideicomisos significativos, tales como factibilidad legal, técnica y comercial del proyecto; así como resultados financieros de los Fideicomisos. En aquellos casos que se identificó indicios de deterioro de valor, se realizó lo siguiente:
    - Solicitamos a la Administración de la Compañía el análisis de la factibilidad financiera de los proyectos inmobiliarios, informes de avance de obra emitidos por el Fiscalizador de los proyectos, actas de Juntas y rendiciones anuales de cuenta de los Fideicomisos.
    - Solicitamos y evaluamos la razonabilidad de la determinación del importe recuperable de las inversiones en los proyectos inmobiliarios realizado por la Administración con la revisión de la documentación soporte de las principales variables incluidas en el análisis.

En el desarrollo de nuestras pruebas no identificamos excepciones.

### **Asunto de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica en la Nota 9 y 10, Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

### **Información presentada en adición a los estados financieros separados**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este Informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Directores de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración y de los Directores de la Compañía por los estados financieros separados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los Directores, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

## **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros separados del año actual y que es, en consecuencia, la cuestión clave de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro Informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro Informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de Interés público de la comunicación.

*Deloitte & Touche.*

Guayaquil, abril 13, 2018  
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.  
Socio  
Registro No. 0.7503

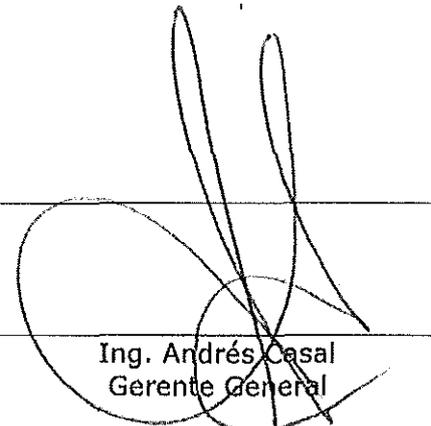
**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.**

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

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/17</u></b>	<b><u>31/12/16</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	507,813	1,828,642
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta			215,000
Inventarios	5	3,815,334	4,967,986
Cuentas por cobrar	6, 22	14,008,119	8,497,933
Impuestos	14	56,022	
Otros		<u>21,480</u>	<u>31,489</u>
Total activos corrientes		<u>18,408,768</u>	<u>15,541,050</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	7	3,180,350	2,598,392
Propiedades de inversión	8	5,478,526	7,001,993
Inversiones en derechos fiduciarios	9	8,948,204	10,738,243
Inversiones en subsidiarias y asociadas	10	276,998	272,447
Impuestos diferidos	14	<u>77,753</u>	<u>36,336</u>
Total activos no corrientes		<u>17,961,831</u>	<u>20,647,411</u>
TOTAL		<u>36,370,599</u>	<u>36,188,461</u>

Ver notas a los estados financieros separados

---



Ing. Andrés Casal  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/17</u></b>	<b><u>31/12/16</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	11	4,116,593	12,772,231
Cuentas por pagar	12, 22	1,880,193	2,284,425
Anticipos de clientes	13	963,869	1,776,635
Impuestos	14	33,106	82,620
Obligaciones acumuladas	15	<u>929,766</u>	<u>424,789</u>
Total pasivos corrientes		<u>7,923,527</u>	<u>17,340,700</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	11	10,485,695	2,212,217
Cuentas por pagar	12	35,769	35,769
Obligaciones por beneficios definidos	16	<u>281,243</u>	<u>201,101</u>
Total pasivos no corrientes		<u>10,802,707</u>	<u>2,449,087</u>
Total pasivos		<u>18,726,234</u>	<u>19,789,787</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	18	5,350,000	5,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		1,736,646	1,736,646
Reservas		8,377,962	8,253,789
Utilidades retenidas		<u>2,179,757</u>	<u>1,058,239</u>
Total patrimonio		<u>17,644,365</u>	<u>16,398,674</u>
TOTAL		<u>36,370,599</u>	<u>36,188,461</u>

---



Ing. Alexandra Mancero  
Contadora General

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.**

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

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
<b>INGRESOS:</b>			
Remanentes fiduciarios	22	5,955,254	5,186,539
Servicios de gerencia y gestión de proyectos	22	1,339,335	1,426,931
Utilidad en venta de unidades inmobiliarias	19	761,547	898,932
Utilidad en venta de propiedades de inversión	22	<u>835,472</u>	<u>          </u>
Total		8,891,608	7,512,402
<b>GASTOS:</b>			
Administración	20	(4,292,953)	(4,524,126)
Ventas	20	(1,040,984)	(889,320)
Costos financieros	21	(1,346,160)	(1,170,875)
Ingresos financieros	21	532,834	269,624
Otros (egresos) ingresos, neto		<u>(180,525)</u>	<u>224,744</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2,563,820	1,422,449
<b>GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA:</b>			
Corriente	14	(188,343)	(217,059)
Diferido		<u>41,417</u>	<u>36,336</u>
Total		<u>(146,926)</u>	<u>(180,723)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>2,416,894</u>	<u>1,241,726</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		<u>(53,648)</u>	<u>(1,681)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>2,363,246</u>	<u>1,240,045</u>
Utilidad básica por acción	23	<u>0.45</u>	<u>0.23</u>

Ver notas a los estados financieros separados

Ing. Andrés Casal  
Gerente General

Ing. Alexandra Mancero  
Contadora General

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.**

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

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u> (en U.S. dólares)	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2016	5,350,000	1,736,646	5,781,758	2,290,225	15,158,629
Apropiación			2,472,031	(2,472,031)	
Utilidad del año				1,241,726	1,241,726
Otro resultado integral				(1,681)	(1,681)
Diciembre 31, 2016	5,350,000	1,736,646	8,253,789	1,058,239	16,398,674
Apropación, nota 18.3.1			124,173	(124,173)	
Dividendos, nota 18.5				(1,117,555)	(1,117,555)
Utilidad del año				2,416,894	2,416,894
Otro resultado Integral				(53,648)	(53,648)
Diciembre 31, 2017	<u>5,350,000</u>	<u>1,736,646</u>	<u>8,377,962</u>	<u>2,179,757</u>	<u>17,644,365</u>

Ver notas a los estados financieros separados

Ing. Andrés Casal  
Gerente General

Ing. Alexandra Mancero  
Contadora General

**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.**

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

---

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/17</u></b>	<b><u>31/12/16</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Restituciones de remanentes fiduciarios	3,817,900	764,867
Recibido de clientes por venta de unidades inmobiliarias	3,998,997	2,916,061
Recibido de relacionadas por servicios de gerencia, gestión de proyectos e intereses	1,321,512	1,123,228
Pagado a proveedores, empleados y otros	(5,454,962)	(3,378,264)
Impuesto a la renta pagado	<u>(259,419)</u>	<u>(244,640)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<b><u>3,424,028</u></b>	<b><u>1,181,252</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Cobro de préstamos a relacionadas	3,189,098	
Venta de inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	19,000	390,000
Préstamos a relacionadas	(4,215,410)	
Aportes en inversiones en subsidiarias y asociadas	(103,000)	
Aportes en inversiones en derechos fiduciarios	(7,428)	(499,200)
Adiciones de propiedades y equipos	(26,166)	(92)
Venta de propiedades y equipos	<u>                    </u>	<u>29,016</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<b><u>(1,143,906)</u></b>	<b><u>(80,276)</u></b>

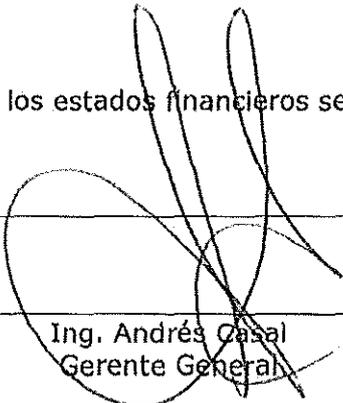
(Continúa...)

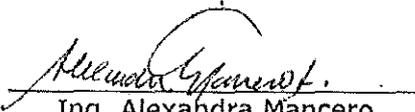
**PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO (Continuación...)  
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 EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevos préstamos	20,137,177	21,691,206
Pago de préstamos	(20,586,718)	(21,151,234)
Pago de intereses	(1,296,518)	(908,109)
Pago de dividendos	(1,854,892)	—
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,600,951)</u>	<u>(368,137)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(1,320,829)	732,839
Saldo al comienzo del año	<u>1,828,642</u>	<u>1,095,803</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, nota 4	<u>507,813</u>	<u>1,828,642</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Remanentes fiduciarios:		
Cesión de derechos de cobro en venta de inmuebles	2,669,462	750,743
Restitución de unidades inmobiliarias	2,109,929	2,706,900
Cesión de acreencias por anticipos recibidos	845,571	1,321,976
Restitución de maquinaria		149,941
Resultados de fideicomisos Inmobiliarios		1,937
Venta de propiedades de inversión	2,837,898	
Compra de propiedades y equipos	551,100	245,037
Transferencia de inventarios a propiedades de inversión	478,959	
Venta de inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	196,000	
Venta de inversiones en subsidiarias y asociadas	99,250	
Aportaciones en derecho fiduciario	1,000	

Ver notas a los estados financieros separados

  
Ing. Andrés Casal  
Gerente General

  
Ing. Alexandra Mancero  
Contadora General

## **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S. A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. "La Compañía" fue constituida en abril 7 de 1997 con el nombre de Dismagril S. A., y en agosto 19 de 1997, realizó el cambio de su denominación social por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios.

Para el desarrollo de su actividad principal la Compañía constituye Fideicomisos Mercantiles, entidades jurídicas que serán responsables de la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2017, los proyectos inmobiliarios gerenciados y controlados por Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A. son los Fidelcomisos: Karibao I, Karibao II, Karibao III, Inmobiliario Karibao (antes Macrolote Karibao), 100 Business Plaza y Santana Lofts para lo cual ha suscrito contratos de Gerencia de Proyectos con los Fidelcomisos propietarios de estos proyectos, nota 24.

La Compañía es una subsidiaria de Beauport S. A. entidad domiciliada en el Ecuador, y su controladora final es Unlonar S. A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

#### **Emisión de obligaciones:**

En diciembre 12 del 2016, mediante Junta General de Accionistas se aprobó la primera emisión de obligaciones simples por un valor de hasta US\$10 millones con garantía general y resguardos; con plazo de hasta 1800 días. Esta emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante resolución N° SCVS. INMV. DNAR. 17.0000918 del 14 de marzo del 2017.

A efectos de esta emisión, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificador de riesgos obteniendo el 14 de febrero del 2017 una calificación de "AAA". En febrero 28 del 2018, de acuerdo al Informe de calificación de riesgos se ha otorgado calificación "AAA" a la Compañía, la cual se origina por los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados.

#### **Constitución de fideicomisos:**

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene participación en derechos fiduciarios en los siguientes fideicomisos:

<u>Fideicomisos constituidos:</u>	<u>Naturaleza del Fideicomiso</u>	<u>Fecha de inicio de construcción</u>	<u>Fecha de conclusión estimada</u>	<u>Grado de avance al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Grado de avance al 31 de diciembre del 2016</u>
Karibao I	Inmobiliario	No iniciado	No iniciado	n/a	n/a
Karibao II	Inmobiliario	No iniciado	Dic - 20	n/a	n/a
Karibao III	Inmobiliario	No iniciado	No iniciado	n/a	n/a
Inmobiliario Karibao	Inmobiliario	Feb - 17	Feb - 21	65%	n/a
Santana Lofts	Inmobiliario	Oct-17	Oct - 19	1%	n/a
100 Business Plaza	Inmobiliario	No iniciado	Mar -21	n/a	n/a
Club The Point	Administración	n/a	Comercializado	n/a	n/a

El avance en Inmobiliario Karibao corresponde a trabajo de movimiento de tierras y construcción de vías de acceso necesarias para obtener los permisos para vender los lotes de tierra de Karibao Plaza, ver b).

A continuación, se describen las principales características de las obras más relevantes al 31 de diciembre del 2017:

a) Contrato Fideicomisos Karibao (I, II y III) e Inmobiliaria Karibao:

En octubre 15 del 2013, la Compañía celebró tres contratos para la constitución de los Fideicomisos "Karibao I", "Karibao II" y "Karibao III", cuyos objetos son el desarrollo de proyectos inmobiliarios los cuales constan de tres edificios que comprenden la construcción de departamentos y parqueos, ubicados dentro del complejo denominado Ciudad de Vacaciones en el cantón Playas. Dicho proyecto se engloba dentro del Fideicomiso Inmobiliario Karibao (antes Macrolote Karibao), propietario de los terrenos donde se desarrollarán las obras de urbanización.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso Karibao II ha prometido en venta 44 departamentos, 63 parqueos y bodegas, las cuales representan el 45% del total de las unidades inmobiliarias en el inmueble, respectivamente.

b) Contrato Fideicomiso Inmobiliaria Karibao:

Mediante escritura pública de noviembre 22 del 2016, se efectúa la reforma integral del contrato del Fideicomiso Macrolote Karibao, a través del cual pasa a ser un fideicomiso mercantil inmobiliario cuya denominación es "Fideicomiso Inmobiliario Karibao". Este proyecto consta de la urbanización de un sector para vender lotes, esto será realizado en dos etapas específicamente, etapa Karibao Playa y etapa Karibao Laguna.

La etapa Karibao Playa consta de la lotización, construcción de vías de acceso dentro la urbanización y la construcción de la casa club y sus dotaciones mientras que la etapa Karibao Laguna se refiere a la construcción de vías de acceso perimetrales (entrada del complejo hasta la urbanización) y la laguna artificial

Al 31 de diciembre del 2017, no se han prometido en ventas inmuebles debido a que se requiere de los permisos del Municipio para iniciar la venta, para lo cual se debe concluir con la lotización y construcción de vías de acceso. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, estas actividades presentan un avance del 65% de la obra en Karibao Playa y el 10% en Karibao Laguna. La Administración de la Compañía, estima obtener los permisos en julio del 2018.

c) Contrato Fideicomiso 100 Business Plaza:

En octubre 28 del 2014, la Compañía junto con sus compañías relacioandas AnyImp S. A. y Braslav S. A constituyeron el Fideicomiso 100 Business Plaza, cuyo objeto es el desarrollo de un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de un edificio de oficinas con bodegas y parqueaderos, ubicados en las calles Joaquín Orrantla González y Av. Juan Tanca Marengo, parroquia Tarquí, cantón Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso ha prometido en venta 21 oficinas, 49 parqueos y 1 bodega que corresponden al 24% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

d) Contrato Fideicomiso Santana Lofts:

En agosto 12 del 2015, la Compañía junto con su compañía relacionada AnyImp S. A. constituyeron el Fideicomiso Santana Lofts, cuyo objeto es el desarrollo del proyecto Inmobiliario que comprende la construcción de locales comerciales, departamentos, bodegas y parqueaderos. Adicionalmente, la Compañía se obliga a vender a favor del fideicomiso los solares de terreno sobre los cuales se llevará a cabo el proyecto.

No existe un plazo definido para la finalización de dicho contrato, el mismo que estará vigente hasta que se cumpla con el objeto del contrato.

Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso ha suscrito promesas de compraventa por 83 departamentos, 176 parqueos, 23 bodegas y 8 locales comerciales, los cuales representan el 63% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

No existe un plazo definido para la finalización de estos contratos de Constitución de los Fideicomisos, los mismos estaran vigente hasta que se cumpla el objeto de cada contrato.

De acuerdo con los contratos de consitución de los Fideicomisos, estos deben cumplir con un punto de equilibrio para iniciar con el desarrollo del proyecto Sin embargo, el inicio de la construcción podrá realizarse antes de haber cumplido los factores de equilibrio, siempre y cuando se lleve a cabo con recursos exclusivamente aportados por el Constituyente, bajo su cuenta y riesgo.

<u>Fideicomiso</u>	<u>Fecha de cumplimiento punto equilibrio</u>	<u>Fecha de vencimiento para cumplir punto equilibrio</u>
Fideicomiso Santana Loft	Oct-2017	n/a
Fideicomiso 100 Business Plaza	n/a	Ago/2018
Karibao I	n/a	Nov/2020
Karibao II	Abr-2018	n/a
Karibao III	n/a	Nov/2020
Inmobiliario Karibao	n/a	Nov/2019

Los planes de la administración para el cumplimiento del punto de equilibrio

- Obtener fuentes de financiamiento externas tales como pago en bienes a los Constructores y de Bancos que permitan iniciar la construcción de los proyectos. A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía ha obtenido líneas de crédito aprobadas por parte de Instituciones Financieras locales para los Fideicomisos Santana Loft, Inmobiliario Karibao y Karibao II y para estos Fideicomisos también ha convenido con la compañía Constructora, pagos en bienes de estos Fideicomisos por el servicio de Construcción.

- Obtener los permisos de la Municipalidad que permita iniciar la comercialización de Karibao Playa. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, las actividades necesarias para obtener estos permisos presentan un avance del 65%.

La información contenida en estos estados financieros 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 es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), 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 excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

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 separados, 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 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 Inventarios** - En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

## **2.5 Propiedades y equipos**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento; modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20 - 50
Muebles y equipos de oficina	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3
Vehículo	5

**2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.6 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 ventas netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

**2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

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

**2.8 Inversiones en derechos fiduciarios** - Incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Son medidos al costo de los desembolsos realizados.

Al 31 de diciembre del 2017, las inversiones en derechos fiduciarios corresponden a desembolsos realizados con el propósito de ser utilizados en la inversión inicial de estos proyectos y de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos del Fideicomiso, estos son restituidos a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

**2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas** - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo.

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

Una subsidiaria es aquella en la que la Compañía tiene control y una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada;
- b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

**2.10 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

**2.10.1 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 imponderables 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.

**2.10.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contras las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

**2.10.3 Gasto por impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.11 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 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.

## **2.12 Beneficios a empleados**

**2.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.12.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.12.3 Bonos a los ejecutivos** - La Compañía reconoce un pasivo para bonos a sus ejecutivos. La utilidad tomada como base para el cálculo de los bonos es la utilidad líquida o contable.

## **2.13 Reconocimiento de ingresos**

**2.13.1 Remanentes fiduciarios** - Comprenden los ingresos obtenidos por restituciones de bienes muebles e inmuebles y resultados obtenidos por los fideicomisos, cuando estos son liquidados.

**2.13.2 Servicios de gerencia y gestión de proyectos** - Son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

**2.13.3 Utilidad en venta de unidades inmobiliarias** - Corresponde a la utilidad obtenida en venta de inventarios (departamentos, parqueos, oficinas, locales comerciales, entre otros), provenientes de restituciones de remanentes fiduciarios. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.13.4 Utilidad en venta de propiedades de inversión** - Corresponde a la utilidad obtenida en venta de terrenos para la construcción de los nuevos proyectos. Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativos, derivados de la propiedad de los

bienes; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.14 Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y 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.

**2.15 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.

**2.16 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.

**2.17 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y equivalentes, activos financieros disponibles para la venta, cuentas por cobrar comerciales y préstamos. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.17.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.17.2 Activos financieros disponibles para la venta** - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en otro resultado integral y son acumulados bajo el título de reserva de revaluación de inversiones. Al momento de la venta de la inversión o si se determina que se encuentra deteriorada, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de las inversiones se reclasifica en el resultado del período.

Debido a que no existe un mercado activo y el valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la Compañía las mantiene al costo.

**2.17.3 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.

**2.17.4 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.

**2.17.5 Deterioro de valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos 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 las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuenta 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 90 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.

El importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro de valor través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina 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.

Con respecto a los títulos de patrimonio disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor previamente reconocidas en los resultados no son reversadas a través de los resultados. Cualquier incremento en el valor razonable posterior a una pérdida por deterioro de valor se reconoce en otro resultado integral y acumulado bajo la partida reserva para revaluación de inversiones. Con respecto a los títulos de deuda disponibles para la venta, las pérdidas por deterioro de valor se reversan en los resultados si un incremento en el valor razonable de la inversión puede estar objetivamente relacionado con un evento que ocurra después del reconocimiento de la pérdida por deterioro de valor.

**2.17.6 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.

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.

**2.18 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.

**2.18.1 Préstamos** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva

**2.18.2 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. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

**2.18.3 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. 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.

## **2.19 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 ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas 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 financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos (nota 11). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de estos saldos se proporciona en la nota 11. 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 11, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

### **Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas**

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros separados de la Compañía ya que la Administración de la Compañía evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

**2.20 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. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inician en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (Y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión.	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019

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 separados 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; sin embargo, la Administración prevee que en el caso de las cuentas por cobrar comerciales a terceros, no se esperan cambios significativos debido a que se cuentan con garantías reales sobre estas partidas y en el caso de cuentas por cobrar a compañías relacionadas, la Administración de la Compañía tampoco espera que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 de lugar a cambios significativos debido a que con la evaluación a la fecha de la factibilidad económica de estas relacionadas, contarán con los recursos para cubrir con sus obligaciones.

#### **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes**

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios.

Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por las siguientes fuentes:

- Restitución de remanentes fiduciarios
- Prestación de servicios de promoción, comercialización y gerencia de proyectos.
- Venta de unidades inmobiliarias y propiedades de inversión.

Las restituciones de remanentes fiduciarios se reconocen como ingresos cuando el control y beneficio de los activos netos restituidos han sido transferido a la Compañía. Por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que el tratamiento actual continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

Respecto a los ingresos por prestación de servicios de promoción, comercialización y gerencia de proyectos son reconocidos en función a la prestación del servicio y cuando es probable que los beneficios asociados con la transacción se reciban. La Administración considera que este tratamiento continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

En cuanto a la utilidad en venta de unidades inmobiliaria y propiedades de inversión, se reconocen cuando el control de los bienes es transferido al cliente y es probable que los beneficios asociados con la transacción se reciban. Por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que el tratamiento actual continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

#### **NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables significativos, por lo tanto la Administración de la Compañía no espera que la aplicación de la NIIF 16 tenga un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía; sin embargo, la Administración está evaluando su impacto por lo cual no es posible proporcionar una estimación razonable del efecto financiero hasta que la Administración complete la revisión.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene contratos de arrendamiento financieros en los que sea arrendador o arrendatario.

#### **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 enero 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 en el futuro no tendrá un impacto en los estados financieros separados de la Compañía. Esto se debe a que la Compañía para la transferencia a, o desde, propiedades de Inversión realizaba una evaluación de si la propiedad cumple o deja de cumplir con la definición de propiedad de inversión.

### **CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias**

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía debido que los estados financieros separados adjuntos no incluyen tratamientos de impuestos a las ganancias inciertos, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

**Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:**

- NIIF 3 Combinación de Negocios y NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros separados 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.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Efectivo y bancos	503,776	1,827,558
Inversiones temporales	<u>4,037</u>	<u>1,084</u>
Total	<u>507,813</u>	<u>1,828,642</u>

Al 31 de diciembre del 2017, efectivo y bancos incluye principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, las cuales no generan intereses.

### 5. INVENTARIOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Terrenos:</u>		
Mirasol	341,508	508,697
Piedra Larga	<u>          </u>	<u>478,959</u>
Subtotal terrenos	341,508	987,656
<u>Inmuebles:</u>		
Spazio	1,095,910	
Emporium	767,674	
Torres Bellini	670,118	2,706,900
Plaza del Sol	300,875	300,875
Bosques del Sol	176,664	
Ofistore	160,995	245,037
Bellini	113,640	349,371
The Point	110,891	282,021
Finca San Rafael	77,059	77,059
Ciudad Colón	<u>          </u>	<u>19,067</u>
Subtotal Inmuebles	<u>3,473,826</u>	<u>3,980,330</u>
Total	<u>3,815,334</u>	<u>4,967,986</u>

Al 31 de diciembre del 2017, inventarios incluye: departamentos con un área total de 1,176.70 m<sup>2</sup> por US\$ 1.6 millones, lotes de terrenos con un área total de 1,978.69 m<sup>2</sup> por US\$341,508, parqueos con un área total de 311.68 m<sup>2</sup> por US\$349,659, oficinas con un área total de 560.42 m<sup>2</sup> por US\$794,572, locales comerciales con un área total de 135.99 m<sup>2</sup> por US\$193,347, suites con un área total de 390.79 m<sup>2</sup> por US\$253,453, y otros inmuebles con un área total de 9,819.18 m<sup>2</sup> por US\$290,707, ubicados en las ciudades de Machala, Guayaquil y Bucay.

Un resumen del movimiento del inventario, es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
Saldos al comienzo del año	4,967,986	2,869,647
Restituciones (1)	2,109,929	2,706,900
Ventas (2)	(2,522,547)	(1,047,927)
Bienes recibidos en dación de pago	61,935	245,037
Compras	44,300	
Reclasificaciones (3)	(669,236)	103,649
Baja de inventarios (4)	(177,033)	
Otros		90,680
Saldos al fin del año	<u>3,815,334</u>	<u>4,967,986</u>

- (1) Corresponde a restituciones de unidades Inmobiliarias remanentes de los fideicomisos donde la Compañía era constituyente, cuya etapa de construcción y desarrollo se ha concluido. Durante el año 2017, la Compañía recibió inmuebles del proyecto Spazio por US\$1.1 millones, Emporium por US\$837,355 y Bosques del sol por US\$176,664, ver nota 22.
- (2) Corresponde a la venta de unidades inmobiliarias a terceros, ver nota 19.
- (3) Durante el año 2017, la Compañía reclasificó los terrenos del proyecto Piedra Larga a propiedades de Inversión por US\$478,959. Ver nota 8. Adicionalmente durante el año se reclasificaron parqueos y bodegas a propiedades y equipos por US\$190,277, ver nota 7.
- (4) Representa bajas de parqueos para construcción de áreas comunes del proyecto The Point por US\$157,965 y Ciudad Colón por US\$19,068

## 6. CUENTAS POR COBRAR

	31/12/17	31/12/16
Comerciales		
Compañías relacionadas, ver nota 22	3,560,024	481,251
Clientes	<u>1,124,655</u>	<u>1,666,527</u>
Subtotal	4,684,679	2,147,778
Préstamos a relacionadas, ver nota 22	6,697,177	5,879,989
Otras cuentas por cobrar:		
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	2,050,369	43,822
Anticipos desembolsados en proyectos	496,398	322,687
Anticipos a proveedores	103,187	59,066
Empleados y funcionarios	14,895	15,249
Otros	40,172	29,342
Provisión de cuentas incobrables	<u>(78,758)</u>	
Total	<u>14,008,119</u>	<u>8,497,933</u>

Al 31 de diciembre del 2017, clientes corresponde principalmente saldos pendientes de cobro por venta de unidades inmobiliarias, con plazos de vencimiento hasta más 91 días, las cuales generaron una ganancia de US\$835,472, ver nota 19. La recuperación de los saldos por cobrar se encuentra garantizada mediante hipotecas abiertas otorgadas por los clientes a favor de la Compañía.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Por vencer:	577,543	384,612
Vencidos:		
Hasta 30 días	91,837	367,907
De 31 a 60 días	80,000	75,696
De 61 a 90 días	79,775	9,972
Más de 91 días	<u>295,500</u>	<u>828,340</u>
Total	<u>1,124,655</u>	<u>1,666,527</u>

Durante el primer trimestre del año 2018, la Compañía recaudó US\$463,709 correspondiente a los saldos pendientes de cobro a clientes al 31 de diciembre del 2017.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	4,196,410	3,443,376
Depreciación acumulada	<u>(1,016,060)</u>	<u>(844,984)</u>
Total	<u>3,180,350</u>	<u>2,598,392</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	115,229	115,229
Edificios	2,620,980	1,957,592
Maquinarias	378,890	433,291
Muebles, enseres y equipos de oficina	57,838	72,738
Equipos de computación	6,862	12,386
Vehículo	<u>551</u>	<u>7,156</u>
Total	<u>3,180,350</u>	<u>2,598,392</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Muebles, enseres y equipos de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2016	115,229	2,259,099	541,585	237,724	275,505	33,120	3,462,262
Adiciones		149,941	92				150,033
Ventas y bajas		(21,614)		(62,049)	(85,256)		(168,919)
Reclasificación		<u>(7,797)</u>		<u>9,660</u>	<u>(1,770)</u>	<u>(93)</u>	
Diciembre 31, 2016	115,229	2,251,302	669,912	185,335	188,571	33,027	3,443,376
Adiciones		569,710	539	4,532	2,485		577,266
Transferencia, nota 5		190,277					190,277
Reclasificación		(47,880)	47,880				
Ventas y bajas				<u>(6,723)</u>	<u>(7,786)</u>		<u>(14,509)</u>
Diciembre 31, 2017	115,229	2,963,409	718,331	183,144	183,270	33,027	4,196,410
				<u>Muebles, enseres y equipos de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
<u>Depreciación acumulada</u>							
Enero 1, 2016		(217,660)	(207,810)	(130,191)	(257,239)	(24,096)	(836,996)
Depreciación		(69,023)	(52,830)	(17,429)	(9,882)	(6,605)	(155,769)
Ventas y bajas		20,561	43,686	83,534	83,534		147,781
Reclasificación		<u>(7,027)</u>	<u>3,458</u>	<u>(8,663)</u>	<u>7,402</u>	<u>4,830</u>	
Diciembre 31, 2016		(293,710)	(236,621)	(112,597)	(176,185)	(25,871)	(844,984)
Depreciación		(69,152)	(82,387)	(17,216)	(7,272)	(6,605)	(182,632)
Ventas y bajas		20,433	20,433	4,507	7,049		11,556
Reclasificación		<u>(342,429)</u>	<u>(339,441)</u>	<u>(125,306)</u>	<u>(176,408)</u>	<u>(32,476)</u>	<u>(1,016,060)</u>

Al 31 de diciembre del 2017, adiciones incluye principalmente compra de una oficina por US\$525,000 y 2 bodegas por un total de US\$26,100 del Edificio Trade Building del Fideicomiso Ofistore, los cuales se presentan como valores por pagar a Duncan Business Inc, constituyente de este Fideicomiso debido a que este fue liquidado durante el año 2017.

**Activos en garantía:** Al 31 de diciembre del 2017, oficinas y maquinarias con un valor en libros de US\$745,175 y US\$230,363; respectivamente han sido pignoradas para garantizar préstamo de la Compañía con una Institución financiera local, ver nota 11.

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017, propiedades de inversión comprende terrenos con un área total de 10,490.95 m<sup>2</sup> por US\$5 millones y 7,961.07 m<sup>2</sup> por US\$478,959 ubicados en el Puerto Santa Ana, provincia de Guayas y Urbanización Ciudad del Mar provincia del Manabí; respectivamente. Estos terrenos serán utilizados en un mediano y largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

El movimiento de las propiedades de Inversión, es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
Saldos al comienzo del año	7,001,993	7,105,642
Reclasificación (1)	478,959	(103,649)
Ventas (2)	(2,002,426)	_____
Saldo al fin del año	<u>5,478,526</u>	<u>7,001,993</u>

(1) Representa transferencias de lotes de terreno desde Inventarios, ver nota 5.

(2) Corresponde a la venta de 3 lotes de terrenos por un total de 4,504.60 m<sup>2</sup> ubicados en el Puerto Santa Ana, provincia de Guayas por US\$2.8 millones a favor del Fideicomiso Santana Loft, la cual generó una utilidad en venta por US\$835,472.

**Activos en garantía:** Al 31 de diciembre del 2017, los terrenos ubicados en el Puerto Santa Ana garantizan las obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil y terrenos ubicados en la Urbanización Ciudad del Mar garantizan préstamo otorgado por una Institución Financiera local, ver nota 11.

**Valor razonable de las propiedades de inversión:** Al 31 de diciembre del 2017, el valor razonable de los terrenos clasificados como propiedades de inversión es de US\$9.5 millones, el cual se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito Independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base al enfoque del mercado comparable que refleja los precios de transacciones mas recientes para propiedades similares.

Al 31 de diciembre del 2017, la jerarquía del valor razonable de las propiedades de inversión es el correspondiente al Nivel 2, nota 2.2.

## 9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Fidelcomiso Karibao III	3,063,386	3,063,386
Fidelcomiso Karibao II	2,568,130	2,568,130
Fidelcomiso Karibao I	1,694,433	1,694,433
Fidelcomiso Inmobiliario Karibao	1,173,099	1,173,099
Fidelcomiso 100 Business Plaza	424,929	422,929
Fidelcomiso Spazio		1,358,466
Fidelcomiso Bosques del Sol		437,000
Fidelcomiso Emporium		1,000
Otros menores	<u>24,227</u>	<u>19,800</u>
<b>Total</b>	<b><u>8,948,204</u></b>	<b><u>10,738,243</u></b>

La Compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

El movimiento de las inversiones en derechos fiduciarios, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	10,738,243	11,008,910
Aportes	8,428	499,200
Remanentes y restituciones, ver nota 22.	(1,796,466)	(768,867)
Otros	<u>(2,001)</u>	<u>(1,000)</u>
Saldo al fin del año	<b><u>8,948,204</u></b>	<b><u>10,738,243</u></b>

## 10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>				
Proespacios S. A.	99.53%	99.53%	170,000	170,000
Braslav S. A.	99.88%	99.88%	100,799	799
Dubel S. A.	99.88%	99.88%	3,799	799
Falot S. A.	99.88%	99.88%	799	799
Kerbut S. A.	99.88%		<u>799</u>	
			276,196	172,397
<u>Inversiones en asociadas:</u>				
Conprogra S. A.		2.36%		99,250
Realnet S. A.	50.00%	50.00%	400	400
Unifelsa S. A.	50.00%	50.00%	400	<u>400</u>
Otras			<u>2</u>	
			802	100,050
<b>Total</b>			<b><u>276,998</u></b>	<b><u>272,447</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017, la actividad principal de las Compañías subsidiarias y asociadas es la compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles excepto por Proespacios S.A. y Unifelsa S.A. que tienen por actividad principal administrar Inmuebles.

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las Inversiones en subsidiarias es como sigue:

	Valor Patrimonial		Saldo contable	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
<b>Inversiones en subsidiarias:</b>				
Proespacios S. A.	124,947	115,138	170,000	170,000
Braslav S. A.	48,647		100,799	799
Dubel S. A.	32,306	31,077	3,799	799
Falot S. A.	238,997	241,897	799	799
Kerbut S. A.	<u>5,409</u>		<u>799</u>	
	<u>450,306</u>	<u>388,112</u>	<u>276,196</u>	<u>172,397</u>

La Compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

## 11. PRÉSTAMOS

	31/12/17	31/12/16
<b><u>Garantizados - al costo amortizado:</u></b>		
Emisión de obligaciones (1)	8,823,774	
Préstamos bancarios (2)	2,483,125	2,534,009
M.I. Municipalidad de Guayaquil (3)	2,224,266	2,678,141
Emisión de papel comercial (4)	<u>1,071,123</u>	<u>9,772,298</u>
<b>Total</b>	<b><u>14,602,288</u></b>	<b><u>14,984,448</u></b>
Corriente	4,116,593	12,772,231
No corriente	<u>10,485,695</u>	<u>2,212,217</u>
<b>Total</b>	<b><u>14,602,288</u></b>	<b><u>14,984,448</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017:

- (1) Representa documentos por pagar por emisión de obligaciones de la clase C y D por US\$5 millones cada una, con vencimientos trimestrales de intereses y amortización semestral de capital hasta marzo del 2021 y marzo 2022 y con tasa de interés fija anual del 7.75% y 8%; respectivamente.
- (2) Representa obligación con el Banco Internacional por US\$2.5 millones, con vencimientos hasta enero del 2023, y tasa de interés anual nominal del 8.50%
- (3) Representa obligaciones con la M.I. Municipalidad de Guayaquil por US\$2.2 millones, con vencimientos hasta diciembre del 2021 y tasa de interés anual del 8.17%, por adquisición de terrenos ubicados en el Puerto Santa Ana.
- (4) Representa documentos por pagar por emisión de papel comercial cupon cero, negociados en octubre del 2017 por US\$1.1 millones con rendimiento de 5.75% y vencimientos hasta junio del 2018.

El préstamo con el Banco Internacional y obligaciones contraídas con la M.I. Municipalidad de Guayaquil están garantizados por una hipoteca sobre los inmuebles y maquinarias de la Compañía, ver nota 7 y 8.

Durante el periodo de vigencia de las emisiones de obligaciones y papel comercial, la Compañía se compromete a mantener entre otros los siguientes resguardos principalmente:

Para la primera emisión de obligaciones y emisión de papel comercial

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante mayor o igual a 0.64. Al 30 de junio y 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene un índice de 1.84 y 2.32; respectivamente.
- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene una relación de 1.94.
- La Compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. Al 31 de diciembre del 2017, no existen obligaciones en mora.
- Mantener una relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre del 2017, el 80% de los activos libres de gravamen representan US\$12.2 millones, y no existe un exceso de las obligaciones en circulación.

Estas emisiones se encuentran garantizadas con Garantía General, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos. La cual para la Compañía es que las obligaciones en circulación no excedan el 80% de los activos libres de gravamen.

Al 31 de diciembre del 2017, los préstamos no corrientes tienen los siguientes vencimientos:

<u>No corriente</u>	<u>31/12/17</u>
2019	3,216,455
2020	3,298,554
2021	2,760,938
2022	1,061,917
2023	<u>147,831</u>
<b>Total</b>	<b><u>10,485,695</u></b>

Durante el año 2017, la Compañía registró con cargo a los resultados del año, costos financieros por US\$1.3 relacionados con los diferentes tipos de obligaciones, ver nota 21.

#### **Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento**

	<u>Enero 1, 2017</u>	<u>Flujos de efectivo (1)</u>	<u>Otros cambios (2)</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>
Préstamos bancarios	14,984,448	(449,541)	67,381	14,602,288

(1) Incluye nuevo financiamiento recibido en efectivo por US\$20.1 millones y pagos efectuados por US\$20.6 millones

(2) Incluye devengamiento de intereses US\$1.4 millones y pagos efectuados por US\$1.3 millones.

## 12. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Compañías relacionadas, nota 22	1,357,745	1,879,508
Proveedores	124,457	108,815
Fondos de garantía	46,282	225,985
Otras	<u>387,478</u>	<u>105,886</u>
Total	<u>1,915,962</u>	<u>2,320,194</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,880,193	2,284,425
No corriente	<u>35,769</u>	<u>35,769</u>
Total	<u>1,915,962</u>	<u>2,320,194</u>

## 13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, representa abonos recibidos por los clientes en cumplimiento a las promesas de compra venta de los bienes inmuebles principalmente de los proyectos Spazio por US\$378,868 y Torres Bellini por US\$337,430.

## 14. IMPUESTOS

### 14.1 Activos y pasivos del año corriente -

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario IVA	27,310	
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>28,712</u>	
Total	<u>56,022</u>	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	20,440	22,742
Impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente e IVA	12,666	19,103
Impuesto a la renta		39,685
Otras contribuciones		<u>1,090</u>
Total	<u>33,106</u>	<u>82,620</u>

14.2 Impuesto a la renta cargado en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y gasto por Impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad según estados financieros antes de Impuesto a la renta	2,563,820	1,422,449
Gastos no deducibles (1)	1,483,764	1,248,251
Ingresos exentos (2)	(5,977,988)	(5,230,539)
Otras partidas conciliatorias	<u>(184,574)</u>	<u>(105,226)</u>
Pérdida tributaria	(2,114,978)	(2,665,065)
Anticipo calculado e Impuesto a la renta cargado a resultados (3)	<u>188,343</u>	<u>217,059</u>

- (1) Incluye principalmente calculo de la participación a trabajadores atribuible a Ingresos exentos por US\$895,521 y provisión de bonificación a empleados por US\$145,850.
- (2) Incluye principalmente restitución de remanentes fiduciarios de los fideicomisos Spazlo, Emporium, Bosques del sol y Ciudad Colón por un total de US\$5.9 millones, ver nota 22.
- (3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y pagado durante el año, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, incluidos en los estados financieros del año anterior.  
Durante el año 2017, la Compañía incurrió en pérdidas tributarias por US\$2.1 millones; por lo cual, el anticipo de impuesto a la renta calculado y cargado a los resultados fue de US\$188,343, correspondiente al impuesto a la renta mínimo.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

**14.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos del (crédito), provisión para el impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al Inicio del año	39,685	67,266
Provisión	188,343	217,059
<u>Pagos efectuados:</u>		
Anticipo de Impuesto a la renta	(167,159)	(139,388)
Impuesto a la renta año anterior	(42,364)	(67,266)
Retenciones en la fuente	(49,896)	(37,986)
Otros	<u>2,679</u>	<u>          </u>
Saldos al final del año	<u>(28,712)</u>	<u>39,685</u>

#### 14.4 Saldos de impuesto diferido -

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<i>Año 2017</i>			
<i>En relación a:</i>			
Pérdidas tributarias	36,336	4,955	41,291
Provisión de bonificaciones personal		<u>36,462</u>	<u>36,462</u>
Total	<u>36,336</u>	<u>41,417</u>	<u>77,753</u>
<i>Año 2016</i>			
<i>En relación a:</i>			
Pérdidas tributarias		<u>36,336</u>	<u>36,336</u>

#### 14.5 Aspectos tributarios

**El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:**

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares Internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

#### **14.6 Precios de transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, del exterior dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia, el cual determina si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas del exterior durante el año 2017, no supera los importes acumulados antes mencionados.

### **15. OBLIGACIONES ACUMULADAS**

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Participación a trabajadores	452,439	251,021
Comisiones a vendedores	201,004	130,192
Beneficios sociales	130,473	43,576
Bonificaciones	<u>145,850</u>	—
Total	<u>929,766</u>	<u>424,789</u>

**15.1 Participación a trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al inicio del año	251,021	494,780
Provisión	452,439	251,021
Pagos	<u>(251,021)</u>	<u>(494,780)</u>
Saldos al final del año	<u>452,439</u>	<u>251,021</u>

**15.2 Comisiones a vendedores** – Representa valores pendientes de pago a los vendedores de la Compañía que se calculan en base a las promesas de compra venta de los bienes inmuebles suscritas, las cuales se cancelan en 3 fases: antes del punto de equilibrio, al cumplimiento del punto de equilibrio y el restante contra entrega del bien inmueble. Los porcentajes aplicados a cada fase varía de acuerdo al Fideicomiso.

## 16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Jubilación patronal	195,149	138,321
Bonificación por desahucio	<u>86,094</u>	<u>62,780</u>
Total	<u>281,243</u>	<u>201,101</u>

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

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldo al comienzo del año	138,321	149,934
Costo por servicios corrientes	32,262	41,324
Costo por intereses	8,641	9,398
Pérdidas (ganancias) actuariales	32,000	(14,460)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(16,075)</u>	<u>(47,875)</u>
Saldos al final del año	<u>195,149</u>	<u>138,321</u>

**16.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldo al inicio del año	62,780	67,758
Costo por servicios corrientes	11,652	18,603
Costo por intereses	3,886	4,201
Pérdidas (ganancias) actuariales	21,648	16,141
Pagos	<u>(13,872)</u>	<u>(43,923)</u>
Saldos al final del año	<u>86,094</u>	<u>62,780</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos 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, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0.5 puntos (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, disminuiría por US\$15,029 (aumentaría por US\$16,353).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en 0.5 puntos, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$17,148 (disminuiría por US\$15,874).

Si la tasa de rotación (aumenta o disminuye) en un 5%, la obligación por beneficios definidos disminuiría en US\$3,208 (aumentaría en US\$3,670).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros.

Es importante mencionar, que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Las principales presunciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Tasa(s) de descuento	6.65	6.30
Tasa(s) esperada del incremento salarial	2.50	3.00

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo actual del servicio	43,914	59,927
Intereses sobre la obligación	12,527	13,599
Pérdidas (ganancias) actuariales reconocidas en el año	53,648	1,681
Ganancias provenientes de reducciones	(16,075)	(47,875)
Total	<u>94,014</u>	<u>27,332</u>

## **17 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **17.1 Gestión de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo en la tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Administración de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente 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.

#### **17.1.1 Riesgo de mercado**

La Compañía se ha caracterizado por crear grandes proyectos inmobiliarios, mantenido siempre la vanguardia de esquemas innovadores de pre venta por medio de creación de fideicomisos que han permitido la participación de un gran número de clientes, siendo nuestro riesgo de Mercado la aparición de nuevos Promotores que representan competencia, los mismos que quieren adoptar estos mecanismos que han sido exitosos.

La Administración ha identificado que su diferenciador ha sido la marca posesionada a lo largo de los años por la Compañía, ya que los compradores la identifican como sinónimo de seriedad y confianza al momento de tomar una decisión de Inversión ya sea para un bien inmueble o de títulos valores en el caso de las titularizaciones la misma que mantiene ese mismo esquema para asegurar este riesgo.

#### **17.1.2 Riesgo en las tasas de interés**

La Compañía considera que el riesgo de tasa de interés es bajo debido a que la Compañía maneja obligaciones financieras a tasas de interés fijas. El riesgo de tasa de interés fija es manejado por la Compañía manteniendo una combinación de fuentes de financiamiento y a diferentes plazos.

#### **17.1.3 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. Las cuentas por cobrar de la Compañía se componen principalmente por los Fideicomisos en los cuales la Compañía tienen participación. La exposición de la Compañía respecto a estos saldos por cobrar es monitoreada continuamente por Administración a través de la participación en la Juntas del Fideicomiso, revisión de rendición de cuentas y fiscalización de los proyectos en curso.

La Administración de la Compañía evalúa la factibilidad económica, técnica y legal previo a la constitución de un Fideicomiso al cual con posterioridad se le otorgará créditos para el financiamiento de la obra, los cuales se encuentran dentro del presupuesto contemplado por la Compañía y que es monitoreado por la Gerencia Financiera y General de la Compañía de forma continua.

Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a Instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las Inversiones de la Empresa.

#### **17.1.4 Riesgo de liquidez**

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía y sus proyectos.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Liquidez y tablas de riesgo de interés - Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar. Los cuadros incluyen tanto los intereses como principales flujos de efectivo.



El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

Tasa promedio anual	0 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 2 años	2 a 5 años	Total
------------------------	----------------	--------------------	---------------	---------------	-------

**Al 31 de diciembre del 2017:**

<u>No devenga interés:</u>					
Cuenta por pagar	<u>599,157</u>	<u>1,281,038</u>	<u>35,767</u>		<u>1,915,962</u>
<u>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:</u>					
Emisión de obligaciones					
Préstamos bancarios	1,299,766	1,560,859	2,683,750	4,733,984	10,278,359
Municipalidad Guayaquil		453,474	604,632	1,964,861	3,022,967
Papel comercial		660,000	660,000	1,317,504	2,637,504
		<u>1,100,000</u>			<u>1,100,000</u>
Total	<u>1,299,766</u>	<u>3,774,333</u>	<u>3,948,382</u>	<u>8,016,349</u>	<u>17,038,830</u>

**Al 31 de diciembre del 2016:**

<u>No devenga interés:</u>					
Cuenta por pagar	<u>214,701</u>	<u>2,069,724</u>	<u>35,769</u>		<u>2,320,194</u>
<u>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:</u>					
Préstamos bancarios	1,007,460	1,604,055			2,611,515
Municipalidad Guayaquil		660,000	660,000	1,977,504	3,297,504
Papel comercial	<u>4,075,000</u>	<u>5,925,000</u>			<u>10,000,000</u>
Total	<u>5,082,460</u>	<u>8,189,055</u>	<u>660,000</u>	<u>1,977,504</u>	<u>15,909,019</u>

### 17.1.5 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 4	507,813	1,828,642
Cuentas por cobrar, nota 6	<u>14,008,119</u>	<u>8,497,933</u>
Subtotal	14,515,932	10,326,575
Valor razonable con cambio en otro resultado Integral:		
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	<u>                    </u>	<u>215,000</u>
Total	<u>14,515,932</u>	<u>10,541,575</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Préstamos, nota 11	14,602,288	14,984,448
Cuentas por pagar, nota 12	<u>1,915,962</u>	<u>2,320,194</u>
Total	<u>16,518,250</u>	<u>17,304,642</u>

### 17.1.6 Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2017, los valores de los activos y pasivos financieros son equivalente al valor razonable a esa fecha.

## 18 PATRIMONIO

**18.1 Capital social** - El capital autorizado, suscrito y pagado consiste de 5,350,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.

**18.2 Aportes para futuras capitalizaciones** - Al 31 de diciembre del 2017, comprende aportes efectuados en años anteriores por su principal accionista Beauport S. A., para futuras capitalizaciones.

**18.3 Reservas** - Las reservas patrimoniales al 31 de diciembre del 2017 incluyen:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Facultativa	7,027,104	7,027,104
Legal	<u>1,350,858</u>	<u>1,226,685</u>
Total	<u>8,377,962</u>	<u>8,253,789</u>

**18.3.1 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. En abril 17 del 2017, la Junta de Accionistas resolvió la apropiación de US\$124,173 sobre los resultados obtenidos en el año 2016 para la constitución de esta reserva.

**18.3.2 Reserva Facultativa** - Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

**18.4 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	2,549,988	1,374,822
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(282,729)	(282,729)
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	17,030	17,030
Otros resultados derivados de la nueva medición de la obligación de beneficio definido neto de impuesto sobre la renta	<u>(104,532)</u>	<u>(50,884)</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,179,757</u></b>	<b><u>1,058,239</u></b>

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 en octubre 14 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 deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**Reserva según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados 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.

**18.5 Dividendos** - En abril 17 del 2017, la Junta de Accionistas resolvió la distribución de dividendos por US\$1.2 millones, sobre los resultados obtenidos en el año 2016. Durante el año 2017, se cancelaron los dividendos declarados en el año 2017 y dividendos pendientes de pago de años anteriores por US\$737,337.

## 19 UTILIDAD EN VENTA DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Un resumen de la utilidad generada en venta de unidades inmobiliarias durante el año 2017, es como sigue:

	<u>Ingresos</u>	<u>Costo de Ventas</u>	<u>Utilidad</u>
<b><u>Proyectos año 2017:</u></b>			
Torres Bellini	2,603,312	(2,036,782)	566,530
Bellini	297,135	(235,731)	61,404
Mirasol	270,147	(167,189)	102,958
Emporium	96,600	(69,681)	26,919
The Point	<u>16,900</u>	<u>(13,164)</u>	<u>3,736</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,284,094</u></b>	<b><u>(2,522,547)</u></b>	<b><u>761,547</u></b>

	<u>Ingresos</u>	<u>Costo de Ventas</u>	<u>Utilidad</u>
<b><u>Proyectos año 2016:</u></b>			
Mirasol	599,728	(305,022)	294,706
Lotes Restitución Machala	329,720	(43,884)	285,836
The Point	355,597	(238,738)	116,859
Bellini	438,644	(301,542)	137,102
Galería del Sol	<u>223,170</u>	<u>(158,741)</u>	<u>64,429</u>
Total	<u>1,946,859</u>	<u>(1,047,927)</u>	<u>898,932</u>

## 20 GASTOS POR SU NATURALEZA

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Gastos de administración	4,292,953	4,524,126
Gastos de ventas	<u>1,040,984</u>	<u>889,320</u>
Total	<u>5,333,937</u>	<u>5,413,446</u>

Un detalle de gastos de administración y ventas por su naturaleza, es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Sueldos y beneficios a empleados	3,194,523	3,033,214
Honorarios	724,010	708,976
Servicios básicos, alcúotas y expensas	333,758	273,677
Infraestructura tecnológica y licencias	270,170	260,303
Depreciación, nota 8	182,632	155,769
Impuestos y contribuciones	151,252	200,843
Mantenimiento y reparaciones	101,108	89,847
Promoción y publicidad	87,839	36,758
Regalías y licencia de uso de imagen	81,271	255,224
Seguros	35,487	51,405
Indemnizaciones	30,669	224,321
Otros menores a US\$30,000	<u>141,218</u>	<u>123,109</u>
Total	<u>5,333,937</u>	<u>5,413,446</u>

**Gastos por sueldos y beneficios a empleados** - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Sueldos	1,334,215	1,555,934
Bonificaciones y comisiones	613,891	380,820
Participación a trabajadores, nota 15	452,439	251,021
Beneficios sociales	385,944	374,601
Aporte patronal	217,368	237,908
Otros beneficios	150,300	207,279
Jubilación patronal y desahucio, nota 16	<u>40,366</u>	<u>25,651</u>
Total	<u>3,194,523</u>	<u>3,033,214</u>

## 21 FINANCIEROS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Ingresos financieros:</u>		
Intereses	(532,834)	(269,624)
<u>Costos financieros:</u>		
Obligaciones emitidas	572,568	
Papel comercial	349,807	637,703
Préstamos con entidades financieras	217,660	277,113
Financiamiento con M.I. Municipalidad de Guayaquil	<u>206,125</u>	<u>256,059</u>
Total	<u>1,346,160</u>	<u>1,170,875</u>

## 22 SALDOS Y PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales, nota 6:</u>		
Fideicomiso Santana Lofts	2,891,527	71,901
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	445,630	145,937
Mascardi S. A.	64,615	64,615
Fideicomiso Karibao I	52,272	55,587
Haussler S. A.	30,520	
Genviplacorp S. A.	34,220	
Wulfbi S. A.		93,782
Otros	<u>41,240</u>	<u>49,429</u>
Total	<u>3,560,024</u>	<u>481,251</u>
<u>Préstamos a relacionadas, nota 6:</u>		
Fideicomiso Santana Lofts	2,468,760	1,319,121
Fideicomiso Karibao II	1,180,653	1,057,517
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	1,118,739	517,844
Fideicomiso Karibao I	684,887	637,603
Fideicomiso 100 Business Plaza	419,000	
Haussler S. A.	375,919	424,868
Fideicomiso Karibao III	289,094	268,318
Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S. A.	145,000	149,801
Fideicomiso La Moraleja Edificio Uno	10,135	
Fideicomiso Spazio		1,288,069
Fideicomiso Centro de Negocios Colón		155,618
Otras	<u>4,990</u>	<u>61,230</u>
Total	<u>6,697,177</u>	<u>5,879,989</u>
<u>Otras cuentas por cobrar, nota 6:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao	1,218,079	24,754
Genviplacorp S. A.	625,212	
Beauport S. A.	98,258	
Fideicomiso Centro de Negocios Colón	78,758	
Otras	<u>30,062</u>	<u>19,068</u>
Total	<u>2,050,369</u>	<u>43,822</u>

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por pagar corriente, nota 12:</i>		
Duncan Business Inc.	646,226	35,769
Fincas San Rafael	551,158	551,158
Braslav S. A.	69,029	80,939
Proespacios S. A.	39,835	39,835
Beauport S. A.		737,337
Anyimp S. A.		196,000
Fidelcomiso Ciudad Colón		155,618
Operadora Internacional Hotelera S. A. Operinter		34,311
Otras	<u>51,497</u>	<u>48,541</u>
Total	<u>1,357,745</u>	<u>1,879,508</u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- Cuentas por cobrar comerciales incluye principalmente valores pendientes de cobro al Fidelcomiso Santana Lofts por la venta de terrenos por US\$2.8 millones y servicios de gerencia de proyectos y gestión por US\$668,497.
- Préstamos incluyen principalmente valores entregados para capital de trabajo a los Fideicomisos con tasas de interés anual que oscilan entre el 7.69% y el 8.04%, los cuales tienen fechas de vencimiento de hasta 365 días.
- Otras cuentas por cobrar incluyen principalmente pagos en bienes inmuebles entregados a Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda. por US\$1.2 millones en nombre del Fideicomiso Inmobiliario Karibao de acuerdo con el segundo adendum al acuerdo marco para la construcción del complejo urbanístico "Karibao" suscrito entre la Compañía y Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda el 12 de octubre del 2017.
- Cuentas por pagar incluye principalmente:
  - Valores pendientes de pago a Dunca Business INC. por la compra de inmuebles como propiedades y equipos por US\$551,100 e Inventarios por US\$44,300 ubicados Edificio Trade Building.
  - Deuda adquirida por la transferencia de dominio de tres lotes de terrenos en Bucay a Fincas San Rafael por US\$551,158.

Las cuentas por cobrar y por pagar con Compañías relacionadas excepto por los prestamos por cobrar no tienen fechas de vencimiento y no devengan intereses.

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos, ver nota 24:</i>		
Fidelcomiso Santana Lofts	934,134	412,648
Fidelcomiso Inmobiliario Karibao	275,722	122,680
Fidelcomiso Spazio	33,914	406,966
Fidelcomiso 100 Business Plaza	98,678	
Fidelcomiso Karibao I	(3,113)	183,600
Fidelcomiso Club The Point		176,606
Fidelcomiso Karibao II		68,725
Fidelcomiso Emporium		<u>55,706</u>
Total	<u>1,339,335</u>	<u>1,426,931</u>

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<b><i>Remanentes fiduciarios:</i></b>		
Fidelcomiso Spazio	3,603,542	
Fidelcomiso Emporium	2,136,857	
Fidelcomiso Bosques del Sol	136,097	
Fidelcomiso Ciudad Colón	78,758	
Fidelcomiso Torres Bellini	<u>                    </u>	<u>5,186,539</u>
Total	<u>5,955,254</u>	<u>5,186,539</u>

Al 31 de diciembre del 2017, remanentes fiduciarios incluyen la restitución de efectivo por US\$2.1 millones, unidades inmobiliarias por US\$2 millones, transferencia de saldos por cobrar a clientes por US\$1.2 millones, otras cuentas por cobrar por US\$1.3 millones, fondo de garantías por US\$845,571 por los fidelcomisos liquidados.

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<b><i>Utilidad en venta de propiedades de inversión, ver nota 8:</i></b>		
Fidelcomiso Santana Lofts	<u>835,472</u>	
<b><i>Ingresos por alquiler de inmuebles:</i></b>		
DPWorld Posorja S. A.	<u>61,380</u>	
<b><i>Gastos:</i></b>		
Asesoría técnica, Consorcio Nobis S. A.	343,200	342,384
Regalías, licencia y uso de imagen, Inverquim S. A.	81,271	255,224
Infraestructura tecnológica, internet y otros, Tecnobis S. A.	138,911	140,513
Alquiler, alcuotas y expensas, Inmobiliaria del Sol S. A. Mobilsol	69,804	57,952
Capacitaciones, Fundación Nobis	20,000	25,000
Alcuotas y expensas, Proespacios S. A.	38,496	9,720
Parqueos, Wulfbí S. A.	3,581	3,982

***Compensación del personal clave de la gerencia -***

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Sueldos y beneficios sociales		45,262
Honorarios	<u>133,312</u>	<u>87,780</u>
Total	<u>133,312</u>	<u>133,042</u>

La compensación del personal clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

**23 UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN**

Las utilidades y el número de acciones ordinarias utilizados en el cálculo de la utilidad básica por acción son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad del año	2,416,894	1,241,726
Número de acciones ordinarias	5,350,000	5,350,000
Utilidad básica por acción en US\$	0.45	0.23

## 24 CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos:

Fideicomiso Karibao I - En diciembre 18 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao I, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En enero 27 y octubre 14 del 2016 se llevó a cabo una audita al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$26,466 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$20,923 mensuales. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016 la suma US\$2,340 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.
- Por la publicidad será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por la gerencia comercialización, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$19,850 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$15,692 mensuales. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016, la suma US\$13,994 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.
- Por la promoción, el 0.4% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$3,308 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$2,615 mensuales. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016, la suma US\$1,516 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.
- Por honorarios de gestión, el 1.15% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$9,925 mensuales. Desde enero del 2015 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$7,846 mensuales. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016 la suma US\$1,035 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- Por fee tecnología Karibao, el 1.85% el cual incluye el valor del IVA, sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$62,720 mensuales. Desde enero del 2014 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$29,120 mensuales. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016, la suma de US\$3,486 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,000 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao I con los promitentes compradores.

En octubre 14 del 2016, la Junta del Fideicomiso decidió cesar la facturación de los honorarios. De acuerdo al contrato de gerencia, quedará bajo potestad de la Junta de Fideicomiso reactivar el cobro de los honorarios por cada uno de los conceptos descritos en los párrafos anteriores.

Fideicomiso Karibao II - En diciembre 18 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao II, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En abril 28 del 2015, enero 27 del 2016 y octubre 14 del 2016 se llevó a cabo adendas al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5.5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$33,497 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$29,831 mensuales. Desde enero 2016 hasta septiembre del 2016, la suma de US\$1,409 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por esta gerencia.

- Por la publicidad será determinado por la Junta del Fideicomisos conforme avance de obra.
- Por la gerencia comercialización, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$25,122 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$52,955 mensuales. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016, la suma de US\$6,044 mensuales. A partir del mes de octubre del 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro de la gerencia.

- Por la promoción, el 0.4% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo Ingresos por escrituración), pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$4,187 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$3,596 mensuales. Desde enero del 2016 hasta septiembre del 2016, la suma de US\$643 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro de esta gerencia.

- Por honorarios de gestión, el 1.15% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$12,561 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta diciembre del 2015, la suma de US\$9,930 mensuales. A partir de enero del 2016 hasta septiembre del 2016 la suma US\$457 mensuales. A partir del mes de octubre de 2016 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro de esta gerencia.

- Por fee tecnología Karibao, el 1.89% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$79,380 mensuales. Desde enero 2014 hasta noviembre del 2014, la suma de US\$36,855 mensuales y en el mes de diciembre del 2014, la suma de US\$9,589.

- Por honorarios de escrituración, hasta marzo 1 del 2015 un honorario de US\$1,000 (incluido IVA) y desde marzo 2 del 2015 un honorario de US\$1,400 (incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao II con los promitentes compradores.

En octubre 14 del 2016, la Junta del Fideicomiso decidió cesar la facturación de los honorarios. De acuerdo al contrato de gerencia, quedará bajo potestad de la Junta de Fideicomiso reactivar el cobro de los honorarios por cada uno de los conceptos descritos en los párrafos anteriores.

Fideicomiso Karibao III - En diciembre 18 del 2013, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao III, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En julio 20 del 2015 se llevó a cabo una adenda al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 4% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$52,083 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$31,850 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.

- Por la publicidad será determinado por la Junta del Fideicomiso conforme avance de obra.
- Por la gerencia comercialización, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto, el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$39,062 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$23,887 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.

- Por la promoción, el 0.50% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma: Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$6,510 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$3,981 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.
- Por honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta octubre del 2014, la suma de US\$19,531 mensuales. Desde noviembre del 2014 hasta julio del 2015, la suma de US\$11,944 mensuales. A partir de agosto del 2015 quedará bajo potestad de la Junta del Fideicomiso suspender el honorario o en su defecto reactivar el cobro por gerencia.

- Por fee tecnología Karibao, el 2% el cual incluye el valor del IVA, pagaderos de la siguiente forma:

Desde octubre del 2013 hasta diciembre del 2013, la suma de US\$123,426 mensuales. Desde enero 2014 hasta diciembre del 2014, la suma de US\$57,305 mensuales.

- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,400 (Incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso Karibao III con los promitentes compradores.

Los ingresos por servicios de gerencia y gestión de proyectos fueron facturados hasta el año 2015, según los acuerdos celebrados entre las partes, anteriormente descritos.

Fideicomiso Santana Lofts - En octubre 26 del 2015, el Fideicomiso suscribió un contrato con Promotores Inmobiliarios PRNOBIS S. A., para la ejecución de la gerencia del proyecto "Santana Lofts", el contrato tendrá vigencia desde la fecha de su suscripción hasta la fecha de firma del acta de entrega recepción del proyecto a favor del Fideicomiso y de cada uno de los compradores de la unidades habitacionales y comerciales.

En enero 27 y febrero 15 del 2016, se realizaron dos adendas al contrato antes mencionado en los cuales se establecieron reformas en los plazos de cobro de los honorarios.

En octubre 14 del 2016, el Fideicomiso suscribió un adendum al contrato de gerencia, el cual establece que quedará bajo potestad de la Junta de Fideicomiso suspender o en su defecto reactivar el cobro de los honorarios por cada uno de los conceptos descritos en los párrafos anteriores.

En junio 20 y octubre 13 del 2017, se realizaron dos adendas al contrato antes mencionado en los cuales se establecieron que los honorarios para la ejecución del mismo (Incluido IVA) son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto, pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde julio hasta agosto del 2017 la suma de US\$23,773 mensuales. En octubre del 2017 la suma de US\$4,907 por concepto de ventas. En octubre del 2017 la suma de US\$189,012 por concepto de punto de equilibrio. Desde octubre del 2017 hasta septiembre del 2019 la suma de US\$34,127 mensuales. Desde octubre del 2019 hasta marzo del 2020 la suma de US\$10,500 mensuales.
- Por la gerencia de comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo Ingresos por escrituración e ingresos por venta de parqueos para negocio de alquiler), el mismo que será reajustado al final del proyecto, pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde julio hasta agosto del 2017 la suma de US\$80,737 mensuales. En octubre del 2017 la suma de US\$ 352,131 por concepto de punto de equilibrio. Desde octubre del 2019 hasta marzo del 2020 la suma de US\$40,338 mensuales.
- Por la gerencia de promoción, el 0.75% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo Ingresos por escrituración e ingresos por venta de parqueos para negocio de alquiler), pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde julio hasta agosto del 2017 la suma de US\$56,683 mensuales. Desde octubre del 2017 hasta septiembre del 2019 la suma de US\$2,350 mensuales. Desde octubre del 2019 hasta marzo del 2020 la suma de US\$2,521 mensuales.
- Por la gerencia de gestión, el 1.25% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo Ingresos por escrituración e Ingresos por venta de parqueos para negocio de alquiler), pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde julio hasta agosto del 2017 la suma de US\$25,989 mensuales. Desde octubre del 2017 hasta septiembre del 2019 la suma de US\$4,126 mensuales. Desde octubre del 2019 hasta marzo del 2020 la suma de US\$50,422 mensuales.
- Por honorarios de escrituración, el Fideicomiso cancelará por escritura de promesa de compraventa suscrita con promitentes compradores: a) US\$1,000 por cada escritura que incluya departamentos más parqueos y bodegas, y b) US\$1,500 por cada escritura que incluya parqueo independiente.

Durante el año 2017, la Compañía obtuvo ingresos por gerencia de comercialización por US\$458,577, gerencia de proyecto por US\$307,007, gerencia de promoción por US\$111,088, gerencia de gestión por US\$57,462 y honorarios de escrituración por US\$35,714.

Fideicomiso 100 Business Plaza - En noviembre 28 del 2014, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto inmobiliario 100 Business Plaza, ubicado en la ciudad de Guayaquil. En abril 20 del 2015, febrero 8 del 2017 y julio 20 del 2017 se llevaron a cabo dos adendas al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto, pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015 la suma de US\$46,149 mensuales. Desde febrero hasta junio del 2017 la suma de US\$1,636 mensuales. Desde julio del 2017 hasta julio del 2018, la suma de US\$1,612 mensuales. En julio del 2018 la suma de US\$77,692. Desde agosto del 2018 hasta julio del 2020 la suma mensual de US\$14,027. Desde agosto del 2020 hasta enero del 2021 la suma mensual de US\$4,316.
- Por la gerencia comercialización, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015 la suma de US\$178,454 mensuales. Desde febrero hasta junio del 2017 la suma de US\$4,339 mensuales. Desde julio del 2017 hasta julio del 2018 la suma de US\$3,820. En julio del 2018, la suma de US\$148,194. Desde agosto del 2020 hasta enero del 2021 la suma de US\$16,466 mensuales.
- Por la promoción, el 0.75% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagadero de la siguiente forma:  
  
Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015 la suma de US\$44,613 mensuales. Desde febrero hasta junio del 2017 la suma de US\$2,714 mensuales. Desde julio del 2017 hasta julio del 2018 la suma de US\$2,217. Desde agosto del 2018 hasta enero del 2021 la suma de US\$1,029 mensuales.
- Por honorarios de gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo los ingresos por escrituración), pagaderos de la siguiente forma:  
  
Desde noviembre del 2014 hasta marzo del 2015 la suma de US\$18,709 mensuales. Desde febrero hasta junio del 2017 la suma de US\$826 mensuales. Desde julio del 2017 hasta julio del 2018 la suma de US\$688. Desde agosto del 2018 hasta julio del 2020 la suma de US\$1,327 mensuales. Desde agosto del 2020 hasta enero del 2021 la suma de US\$16,466 mensuales.
- Por honorarios de escrituración, un honorario de US\$1,500 (Incluido IVA), por cada escritura de promesa de compraventa que suscriba el Fideicomiso 100 Business Plaza con los promitentes compradores.

Durante el año 2017, la Compañía obtuvo ingresos por gerencia de comercialización por US\$45,104, gerencia de promoción por US\$27,164, gerencia de proyecto por US\$18,060 y gerencia de gestión por US\$8,350.

Fideicomiso Inmobiliario Karibao, proyecto Karibao Laguna - En noviembre 29 del 2016, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S. A. con la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao Laguna, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En junio 30 del 2017 se llevó a cabo un adendum al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5% sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto, pagadero de la siguiente forma:

Por los meses de noviembre y diciembre del 2016, la suma bimensual de US\$54,825. Desde enero del 2017 hasta noviembre del 2018, la suma de US\$7,050 mensuales.

En junio 30 del 2017, la Junta del Fideicomiso decidió cesar la facturación de los honorarios; por lo cual, la Compañía reconoció ingresos por US\$42,299 durante el año 2017 correspondiente a 6 meses. De acuerdo al contrato de gerencia, quedará bajo potestad de la Junta de Fideicomiso reactivar el cobro de los honorarios por cada uno de los conceptos descritos en los párrafos anteriores.

Fideicomiso Inmobiliario Karibao, proyecto Karibao Playa - En noviembre 29 del 2016, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S. A. con la gerencia del proyecto inmobiliario Karibao Playa, ubicado en el sitio El Pelado situado en el cantón Playas. En junio 30 del 2017 se llevó a cabo un adendum al contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la gerencia del proyecto, el 5% sobre el total de los costos directos de construcción del proyecto (rubro edificación), pagadero de la siguiente forma:

Por los meses de noviembre y diciembre del 2016, la suma bimensual de US\$67,855. Desde enero del 2017 hasta junio del 2017, la suma de US\$38,904 mensuales.

- Por la gerencia de comercialización, un honorario correspondiente al 2% sobre el total de ventas reales del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración), el mismo que será reajustado al final del proyecto.
- Por la gerencia de promoción, un honorario correspondiente al 0.4% sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración).
- Por la gerencia de gestión, un honorario correspondiente al 1% sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración).
- Por fee de tecnología, un honorario correspondiente al 1.85% sobre el total de ventas detalladas en la factibilidad del proyecto (excluyendo ingresos por escrituración).

Durante el año 2017, la Compañía obtuvo ingresos por servicios de gerencia de proyectos por US\$233,423. De acuerdo al contrato de gerencia, quedará bajo potestad de la Junta de Fideicomiso determinar inicio, plazo, terminación, suspensión y demás condiciones que afecten el cobro de los honorarios por cada uno de los conceptos descritos en los párrafos anteriores.

Acuerdo marco - En octubre 7 del 2016, la Compañía suscribió un acuerdo marco con Elot, Construcciones y Servicios C. Ltda., posteriormente en abril 24 y octubre 12 del 2017, se realizaron adendas al contrato referido. En este acuerdo, la Compañía se compromete a contratar a la misma a través de los Fideicomisos del cual es constituyente, para la realización de las siguientes obras: a) Urbanización Karibao Laguna; b) Urbanización Karibao Playas y obras complementarias y c) Edificio Santana Lofts.

El acuerdo marco establece que la forma de pago por la contratación de sus servicios incluye un pago en especies, mediante la entrega (canje) de inmuebles de propiedad de la Compañía o de sus Fideicomisos relacionados.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha entregado anticipos en bienes inmuebles por US\$1.2 millones por concepto de este contrato, los cuales corresponden a la construcción de obras complementarias del Fideicomiso Inmobiliario Karibao.

**Codeudor Solidario** - Con fecha 9 de marzo y 1 de junio de 2017, la Compañía suscribió como codeudor, letras de cambio emitidas por su compañía relacionada Anyimp S.A. a favor del Banco del Austro por US\$5 millones y US\$3 millones con vencimiento en marzo y junio del 2018; respectivamente.

## **25 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 separados (abril 13 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

## **26 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en abril 13 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 separados serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

---