

PORITIEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresadas en miles de U.S.D.)

1. NATURALEZA DE LA EMPRESA

PORITIEN S.A. es una entidad con personalidad jurídica propia, inscrita en el Registro de Comercio de la Corte Superior de Justicia de Lima, inscrita en el Registro de Comercio de la Corte Superior de Justicia de Lima, inscrita en el Registro de Comercio de la Corte Superior de Justicia de Lima.

PORITIEN S.A.

La información de la empresa, sus actividades y resultados del periodo transcurrido, se describe en el presente informe.

2. BASES DE VALUACIÓN Y CONTABILIZACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cuentas financieras de la empresa se preparan de acuerdo con el Marco Conceptual de Información Financiera y el Plan Contable de la Corte Superior de Justicia de Lima, inscrita en el Registro de Comercio de la Corte Superior de Justicia de Lima, inscrita en el Registro de Comercio de la Corte Superior de Justicia de Lima.

3. POLÍTICAS CONTABLES Y ESTIMACIONES

EJERCICIO ECONOMICO 2017

La preparación de los estados financieros de acuerdo con el Marco Conceptual de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones y supuestos. El resultado de las estimaciones y supuestos puede variar en el futuro.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación.

3.1. Ejercicio económico

El ejercicio económico de la empresa se extiende desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año.

3.2. Cambios por retroceso

Los errores por retroceso se corrigen retrospectivamente a los estados de inicio y se presentan como tales.

Los errores por retroceso se corrigen retrospectivamente a los estados de inicio y se presentan como tales.

La información por retroceso se expone en los estados de inicio.

PORITIENTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA

PORITIENTO S.A. se constituyó como una sociedad anónima según escritura pública otorgada el 25 de Septiembre de 1998, ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil e inscrita el 9 de Noviembre de 1998 en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su actividad principal es el alquiler de oficinas.

Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

3.1 Bases de Presentación

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere el juicio de la gerencia en la aplicación de las políticas contables de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

3.2 Efectivo

El efectivo comprende al dinero disponible y a los depósitos en bancos de libre disponibilidad.

3.3 Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los arrendos de oficinas y no generan intereses.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

3.4 Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, hasta los siguientes plazos:

| Tipo de bienes | Número de años |
|------------------------|----------------|
| Edificios | 50 |
| Muebles y enseres | 10 |
| Equipos de oficina | 10 |
| Equipos de computación | 3 |
| Vehículos | 5 |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

3.5 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión constan de oficinas, bodegas y parques ubicados en el Edificio Torres del Norte en el Cantón Guayaquil.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación se calcula por el método de línea recta para distribuir el costo de las propiedades de inversión a lo largo de su vida útil estimada de hasta 50 años.

3.6 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en

el impuesto por pagar exigible. La tasa de impuesto fue del 22% para el cierre del 2017 al igual que el 2016.

A partir del ejercicio fiscal 2010 se puso en vigencia la norma del pago del "Anticipo mínimo de impuesto a la renta", corresponde a la suma de los siguientes porcentajes el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos, calculados sobre las cifras del año inmediato anterior.

La norma señala que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. El contribuyente puede solicitar posteriormente la devolución al Servicio de Rentas Internas cumpliendo los requisitos para el efecto.

En el año 2015, el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución NAC-DGEBCCG/C15-0000001 estableció que en caso de no existir hecho generador del impuesto a la renta en el ejercicio fiscal con cargo al que se calcula el anticipo, esto es, de no generarse ingreso gravado alguno en dicho ejercicio fiscal, no se origina la obligación de pago de este anticipo por ese ejercicio.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

3.7 Beneficios a los empleados Beneficios de corto plazo:

Corresponden principalmente a décimo tercer y décimo cuarto sueldo mismos que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

3.9 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Nota 4.- EFECTIVO

| | Diciembre 31, | | Variación |
|--------------|-----------------|------------------|--------------------|
| | 2017 | 2016 | |
| Disponible | | 787.00 | 787.00 |
| Bancos | 9,599.00 | 19,534.00 | - 9,935.00 |
| TOTAL | 9,599.00 | 20,321.00 | - 10,722.00 |

Los saldos en efectivo son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar, cerraron de la siguiente manera:

| | Diciembre 31, | | Variación |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | 2017 | 2016 | |
| Cuentas | 54,072.00 | 67,847.00 | - 13,775.00 |
| Relacionadas | 3,008.00 | 3,528.77 | 1,479.23 |
| Seguros y otros pagos anticipados | 9,532.00 | - | 9,532.00 |
| Otros | 8,763.00 | 3,533.00 | 5,230.00 |
| TOTAL | 77,375.00 | 74,908.77 | 2,466.23 |

Las cuentas por cobrar son locales y corresponden a saldos por cobrar por concepto de arrendos de oficinas.

Nota 6.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento del año fue como sigue:

| | 31/12/2016 | Adiciones | Disminución ex / ventas | 31/12/2017 |
|------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| Terrenos | 21,810.00 | - | 21,630.00 | 180.00 |
| Edificios | 720,206.00 | - | - | 720,206.00 |
| Muebles y Enseres | 37,677.00 | - | - | 37,677.00 |
| Maquinaria y Equipo | 41,308.00 | - | - | 41,308.00 |
| Equipos de Computación | 23,872.00 | - | - | 23,872.00 |
| Vehículos | 337,956.00 | - | 26,241.00 | 311,715.00 |
| Depreciación | - 462,915.00 | - 55,570.00 | 16,182.00 | - 502,303.00 |
| TOTAL | 719,914.00 | - 55,570.00 | - 31,689.00 | 632,655.00 |

Nota 7.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

| | 31/12/2016 | Adiciones | Disminuciones / ventas | 31/12/2017 |
|--------------|--------------|-----------|------------------------|--------------|
| Edificio | 2,259,083.00 | | - 74,230.00 | 2,184,853.00 |
| Depreciación | 469,788.00 | 45,518.00 | 16,173.00 | 499,133.00 |
| TOTAL | 1,789,295.00 | 45,518.00 | - 58,057.00 | 1,685,720.00 |

Corresponde principalmente a oficinas, locales y parques ubicados en el Edificio Torres del Norte.

Nota 8.- INVERSIONES

| | Diciembre 31, | | Variación |
|---|---------------|------------|-----------|
| | 2017 | 2016 | |
| Fideicomiso Titularización Omnihospital | 30,000.00 | 30,000.00 | (a) |
| Acciones al costo | 90,435.00 | 90,435.00 | (b) |
| Ajuste acumulado por el método del Valor Patrimonial Proporcional (VPP) | 72,090.00 | 72,090.00 | (c) |
| TOTAL | 192,525.00 | 120,435.00 | |

- (a) Corresponden a títulos valores de participación cinco (5) de \$600 de valor nominal unitario sobre una alícuota del 0.17857% en el Fideicomiso Mercantil "Titularización Omnihospital".
- (b) Corresponden a 2,255,863 acciones en la Compañía Empresa Minera Papercorp S.A. a un valor nominal de USD0.04 con el 25% de participación; y, a 200 acciones en la Compañía Alaisa S.A. a un valor nominal de USD1.00 con el 25% de participación. Las inversiones en acciones están valoradas al costo.
- (c) El ajuste corresponde a las acciones de la Empresa Minera Papercorp S.A.

Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR

| | dic-31 | | Variación |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| | 2017 | 2016 | |
| Depósitos en garantía de clientes | 66,824.00 | 67,345.00 | 521.00 |
| Proveedores | 19,017.00 | 19.00 | 18,998.00 |
| Obligaciones con el IESS | 1,017.00 | 1,008.00 | 9.00 |
| Beneficios sociales | 1,083.00 | 1,604.00 | - 521.00 |
| Participación a trabajadores | 6,008.00 | 8,283.00 | - 2,275.00 |
| Otras relacionadas | 77,037.00 | 64,283.00 | 12,754.00 |
| Otras cuentas por pagar | 751.00 | 7,412.00 | - 6,661.00 |
| TOTAL | 171,737.00 | 149,954.00 | 21,783.00 |

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos, sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Nota 10.- IMPUESTOS

| | dic-31 | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 2017 | 2016 | Variación |
| Activos por impuestos corrientes | | | |
| Impuesto a la renta corriente (d) | 31,340.00 | 25,018.00 | 6,322.00 |
| Impuesto al Valor Agregado | 202.00 | - | 202.00 |
| TOTAL | 31,542.00 | 25,018.00 | 6,524.00 |
| Pasivos por impuestos corrientes | | | |
| Impuesto al Valor Agregado | - | 2,308.00 | - 2,308.00 |
| Retenciones de impuesto a la renta | 504.00 | 476.00 | 28.00 |
| Retenciones de IVA | 19.00 | 29.00 | - 10.00 |
| TOTAL PASIVOS | 523.00 | 2,813.00 | - 2,290.00 |

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

| | dic-31 | |
|---|------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Saldo al inicio del año | 25,018.00 | 51,652.00 |
| Ajuste por crédito tributario + 3 años no utilizado | - | -31,101.00 |
| Retenciones en la fuente | 18,048.00 | 25,524.00 |
| Impuesto causado | -11,726.00 | -21,057.00 |
| Diferencia de anticipo mínimo | - | - |
| Saldo al final del año (d) | 31,340.00 | 25,018.00 |

Nota 11.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

| | dic-31 | | |
|-------------|--------------|--------------|------------|
| | 2017 | 2016 | Variación |
| Accionistas | 1,701,745.00 | 1,936,241.00 | 234,496.00 |

Corresponden a préstamos de accionistas que no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

Nota 12.- PATRIMONIO

| | dic-31 | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 | Variación |
| Capital social | 800.00 | 800.00 | - |
| Aportes para futura capitalización | 42,434.00 | 42,434.00 | - |
| Reserva legal | 473.00 | 473.00 | - |
| Resultados acumulados | 689,324.00 | 663,446.00 | 25,878.00 |
| Resultados del ejercicio | 22,318.00 | 25,878.00 | - 3,560.00 |
| TOTAL | 755,349.00 | 733,031.00 | 22,318.00 |

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías es de \$ 800 distribuido en acciones de \$1.00 cada una.

Los resultados acumulados se componen de:

| | dic-31 | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 | Variación |
| Resultados acumulados | 215,674.00 | 189,796.00 | 25,878.00 |
| Reserva de Capital | 48,624.00 | 48,624.00 | - |
| Ajustes por adopción de NIIF por primera vez | 425,026.00 | 425,026.00 | - |
| | 689,324.00 | 663,446.00 | 25,878.00 |

Nota 13.- ESTADO DE RESULTADOS

| | 2017 | 2016 | Variación |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Ingresos | 339,720.00 | 407,439.00 | - 67,719.00 |
| Gastos de ventas.- Publicidad | 562.00 | 276.00 | 286.00 |
| Gastos administrativos | 299,106.00 | 351,946.00 | - 52,840.00 |
| Gastos financieros | - | - | - |
| Otros | - | - | - |
| TOTAL GASTOS | 299,668.00 | 352,222.00 | - 52,554.00 |
| Resultados antes de impuestos | 40,052.00 | 55,217.00 | - 15,165.00 |
| Participación a trabajadores | 6,008.00 | 8,282.00 | 2,274.00 |
| Impuesto a la renta (Nota 10) | -11,726.00 | -21,057.00 | 9,331.00 |
| RESULTADOS DEL AÑO | 22,318.00 | 25,878.00 | - 3,560.00 |

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

| | 2017 | 2016 | Variación |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Arriendos | 232.786.00 | 310.664.00 | 86.878.00 |
| Servicios | 700.00 | | 700.00 |
| Dividendos | 1.801.00 | 3.118.00 | - 1.317.00 |
| Venta de activos fijos | 101.913.00 | | 101.913.00 |
| Ingresos por reembolsos | 638.00 | 10.611.00 | - 9.973.00 |
| Ajuste inversiones acciones al VPP | | 72.090.00 | - 72.090.00 |
| Otras rentas grabadas | 1.881.00 | 1.956.00 | - 75.00 |
| TOTAL INGRESOS | 339.719.00 | 407.439.00 | - 67.720.00 |

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

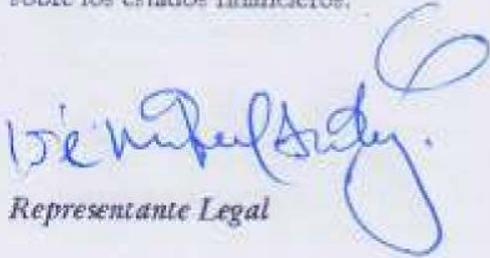
| | 2017 | 2016 | Variación |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | | | |
| Sueldos, salarios y otras remuneraciones | 56,689.00 | 69,728.00 | - 13,039.00 |
| Aportes al IESS | 16,929.00 | 20,902.00 | - 3,973.00 |
| Beneficios sociales | 4,160.00 | 4,897.00 | - 737.00 |
| Honorarios profesionales | 1,650.00 | 2,889.00 | - 1,239.00 |
| Mantenimiento y reparaciones | 59,899.00 | 46,482.00 | 13,417.00 |
| Combustible | 565.00 | 363.00 | 202.00 |
| Seguros | 14,217.00 | 17,237.00 | - 3,020.00 |
| Gastos de gestión | 1,092.00 | 1,399.00 | - 307.00 |
| Gastos de viaje | 1,730.00 | 1,368.00 | 362.00 |
| Servicios básicos y telecomunicaciones | 8,712.00 | 9,190.00 | - 478.00 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 17,569.00 | 15,589.00 | 1,980.00 |
| Depreciación | 163,275.00 | 120,528.00 | - 42,747.00 |
| Otros | 12,619.00 | 41,374.00 | - 28,755.00 |
| GASTOS DE PUBLICIDAD | 562.00 | 276.00 | 286.00 |
| TOTAL GASTOS | 299,668.00 | 352,222.00 | - 52,554.00 |

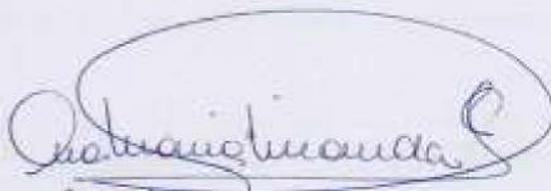
Nota 14.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por pagar relacionadas corresponden principalmente a recursos entregados por los accionistas para el financiamiento de las propiedades, no tienen fecha de vencimiento y no causan intereses.

Nota 15.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte de los Accionistas, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Representante Legal


Contador