



Audit Corporate

Inmobiliaria Zeus S.A.

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente
en conjunto con los estados financieros por el periodo
terminado al 31 de diciembre del 2017

Edificio Quil 1, Ofi. 102 primer piso, Carchi 601 y Quisquis
(593 4) 6049787 - 6049788 - 2397253

f/auditcorporate @auditcorporate Auditcorporate



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y a la Junta de Directores de Inmobiliaria Zeus S.A.:

Abstención de opinión

1. *Fuimos contratados para auditar los estados financieros de Inmobiliaria Zeus S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.*
2. **No expresamos una opinión sobre los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Zeus S.A. debido a la importancia de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la abstención de opinión", no nos fue factible obtener suficiente evidencia apropiada de auditoría para proporcionar una base para nuestra opinión sobre dichos estados financieros.**

Fundamentos de la abstención de opinión

3. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene inversiones en asociadas las cuales no han sido ajustadas de acuerdo con el método de participación al 31 de diciembre del 2017 por un valor neto de US\$591 mil las cuales no se presentan razonablemente a la fecha de nuestra opinión. Las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para las PYMES establecen que dichas inversiones deben ser reconocidas mediante el método de participación el cual establece que la inversión se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción correspondiente al inversor en el resultado del periodo obtenido por la entidad participada, así como sus incrementos o disminuciones respecto de sus instrumentos de patrimonio (aportes en acciones ordinarias), después de la fecha de adquisición. Por lo tanto, no fue posible satisfacernos de la razonabilidad de dichos saldos mediante otros procedimientos de auditoría, ni hemos podido determinar si existen ajustes que deban ser registrados o información adicional que deba ser revelada en las notas a los estados financieros.

Párrafo de énfasis

4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los miembros de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Zeus S.A., y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y podría no ser apropiado para otros propósitos.

Otra cuestión

5. Los estados financieros de Inmobiliaria Zeus S.A. al 31 de diciembre del 2016, no fueron auditados por otros auditores independientes, en razón que no fue sujeto obligado a contar con un informe anual de auditoría externa.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía por los estados financieros

6. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para la PYMES 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 libres de errores materiales, debido a fraudes o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con dicha situación, así como el uso de las bases contables aplicables para una empresa en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa objetiva para hacerlo.
8. La Administración y los encargados del gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es efectuar una auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria Zeus S.A. de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y emitir un informe de auditor. Sin embargo, debido a los asuntos descritos en la sección "**Fundamentos de la abstención de opinión**" de este informe, no nos fue factible obtener suficiente evidencia apropiada de auditoría para proporcionar una base para nuestra opinión sobre dichos estados financieros.
10. Somos independientes de Inmobiliaria Zeus 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.



CPA. John Hidalgo, Msc.
Socio
SC-RNAE-774
Guayaquil, junio 8, 2018



Hidalgo Auditores Asociados Cia. Ltda.
SC-RNAE-870

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	...diciembre 31,...	
		2017	2016
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Banco		95	22
Cuentas por cobrar	9 y 13	20	75
Activos por impuestos corrientes		4	2
Total activos corrientes		119	99
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	4 y 13	245	162
Inversiones en asociadas	6	591	-
Propiedades de inversión	5	263	283
Otros activos		18	8
Total activos no corrientes		1.117	453
Total activos		1.236	552
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Pasivos por impuestos corrientes		5	2
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a largo plazo	7 y 13	815	135
Total pasivos		820	137
Patrimonio:			
	10		
Capital social		24	24
Reservas		1	1
Resultados acumulados		391	390
Total patrimonio		416	415
Total pasivos y patrimonio		1.236	552

Ver notas a los estados financieros

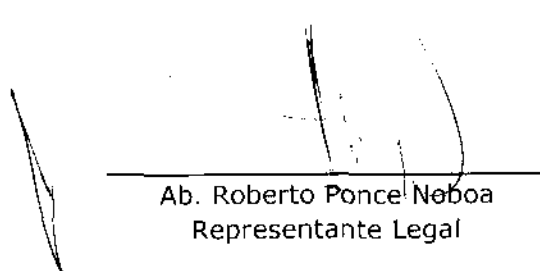

 Ab. Roberto Porce Noboa
 Representante Legal

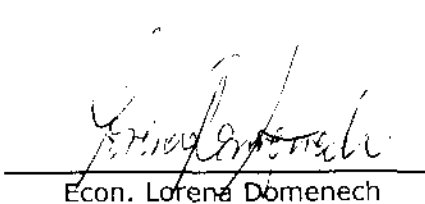

 Econ. Lorena Domenech
 Contadora General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	...diciembre 31... 2017	2016 (en miles de U.S. dólares)
Ingreso por arriendo	11 y 13	22	49
Gastos de administración	12 y 13	(29)	(45)
Otros ingresos		2	-
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la renta		(5)	4
Impuesto a la renta corriente	8	(3)	(4)
Pérdida		(8)	-

Ver notas a los estados financieros


 Ab. Roberto Ponce Neboa
 Representante Legal

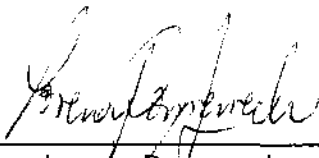

 Econ. Lorena Domenech
 Contadora General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Capital social	Reservas	Resultados acumulados	Total
	(en miles de U.S. dólares)			
Saldos al 1 de enero del 2016	24	1	390	415
Pérdida	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	24	1	390	415
Amortización de pérdida tributaria	-	-	9	9
Pérdida	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	24	1	391	416

Ver notas a los estados financieros


 Ab. Roberto Ponce Noboa
 Representante Legal


 Econ. Lorena Domenech
 Contadora General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

...diciembre 31...
 2017 2016
 (en miles de U.S. dólares)

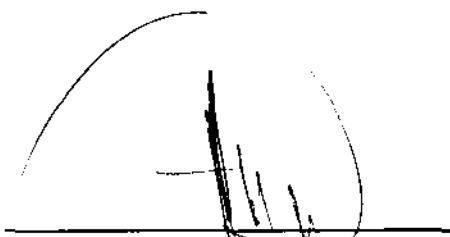
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

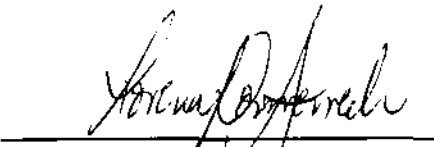
Recibido de clientes	74	6
Otros ingresos	2	-
Impuesto a la renta	<u>(3)</u>	<u>(4)</u>
Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de operación	73	2

BANCO

Aumento en banco	73	2
Saldo al comienzo del año	<u>22</u>	<u>20</u>
Saldo al final del año	95	22

Ver notas a los estados financieros


 Ab. Roberto Ronce Nöboa
 Representante Legal


 Econ. Lorena Domenech
 Contadora General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
INDICE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	2
1 INFORMACIÓN GENERAL	2
2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	2
3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	9
4 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	10
5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10
6 INVERSIONES EN ASOCIADAS	11
7 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	12
8 IMPUESTO A LA RENTA	12
9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	15
10 PATRIMONIO	16
11 INGRESOS	17
12 GASTOS POR SU NATURALEZA	17
13 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	17
14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA	18
15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	18

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1 INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Zeus S.A. está constituida en el Ecuador desde el 29 de marzo del 1976, en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la adquisición y venta de bienes raíces; administrar y construir inmuebles, sean estos urbanos o rurales; dedicarse a la importación y exportación de materiales, implementos y objetos relacionados con la finalidad de la sociedad, comprar y vender acciones en otras compañías; y, realizar todo acto o contrato autorizado por las leyes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

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.

Bases de preparación: Los estados financieros de Inmobiliaria Zeus S.A. han sido preparados sobre bases del costo histórico excepto por ciertos activos que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros han sido definidas en función de las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Banco: Incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

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 medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

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

Inversiones en asociadas y subsidiarias: Estas inversiones se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer de las inversiones, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a utilidades retenidas.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

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

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

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Arrendamientos: Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- **La Compañía como arrendador:** El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Reconocimiento de ingresos: Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Una descripción del principal ingreso, es como sigue:

- **Ingresos por alquileres:** La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la nota de arrendamientos (la Compañía como arrendador).

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

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

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

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

Activos financieros: Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A continuación se describe algunos criterios para su reconocimiento:

- **Cuentas por cobrar:** Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

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

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado;
- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera, y;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Pasivos financieros: 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, tal como indicamos a continuación:

- **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.

Modificaciones a las NIIF para las PYMES aplicables a partir del 1 de enero del 2017

NIIF para las PYMES	Título	Vigentes a partir de:
Modificaciones a la sección 2	Conceptos y principios fundamentales	Enero 1, 2017
Modificaciones a la sección 11	Instrumentos financieros básicos	Enero 1, 2017
Modificaciones a la sección 12	Instrumentos financieros básicos	Enero 1, 2017
Modificaciones a la sección 14	Inversiones en asociadas	Enero 1, 2017
Modificaciones a la sección 20	Arrendamiento	Enero 1, 2017
Modificaciones a la sección 21	Provisión y contingencias	Enero 1, 2017
Modificaciones a la sección 23	Ingresos de actividades ordinarias	Enero 1, 2017

- **Modificaciones a la sección 2: Conceptos y principios fundamentales**

Esta sección describe el objetivo de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades (PYMES) y las cualidades que hacen que la información de los estados financieros de las PYMES sea útil. También establece los conceptos y principios básicos subyacentes a los estados financieros de las PYMES. Además permite identificar las características cualitativas subyacentes en los estados financieros, así como la relación entre activo, pasivo, patrimonio, ingresos y gastos e identifica las circunstancias limitadas en las cuales se pueden compensar, adicionalmente incorporan guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado que se usa en varias secciones de la NIIF para las PYMES, así como un requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención.

- **Modificaciones a la sección 11: Instrumentos financieros básicos**

En la sección 11 de instrumentos financieros requiere un modelo de costo amortizado para todos los instrumentos financieros básicos excepto para las inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se pueda medir en otro caso con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado.

Una entidad contabilizará los siguientes instrumentos financieros como instrumentos financieros básicos de acuerdo con lo establecido en la Sección 11:

- Efectivo;
- Un instrumento de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar);
- Un compromiso de recibir un préstamo que:
 - I. No pueda liquidarse por el importe neto en efectivo, y;
 - II. Cuando se ejecute el compromiso.
- Una inversión en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes u ordinarias sin opción de venta;

Según los instrumento de deuda que satisfaga todas las condiciones de (I) a (IV) deberá contabilizarse de acuerdo con la Sección 11:

- los rendimientos para el tenedor (el prestamista/acreador) evaluados en la moneda en la que se denomina el instrumento de deuda son:
 - I. Un importe fijo;
 - II. Una tasa fija de rendimiento sobre la vida del instrumento;
 - III. Un rendimiento variable que a lo largo de la vida del instrumento, se iguala a la aplicación de una referencia única cotizada o una tasa de interés observable (tal como el LIBOR); o

IV. alguna combinación de estas tasas fijas y variables, siempre que tanto la tasa fija como la variable sean positivas (por ejemplo, una permuta financiera de tasa de interés con una tasa fija positiva y una tasa variable negativa no cumpliría este criterio).

- No hay cláusulas contractuales que, por sus condiciones, pudieran dar lugar a que el tenedor (el prestamista/acreador) pierda el importe principal y cualquier interés atribuible al periodo corriente o a periodos anteriores. El hecho de que un instrumento de deuda esté subordinado a otros instrumentos de deuda no es un ejemplo de esta cláusula contractual;

- Las cláusulas contractuales que permitan o requieran que el emisor (el deudor prestatario) pague anticipadamente un instrumento de deuda o permitan o requieran que el tenedor (el prestamista/acreador) lo devuelva al emisor (es decir, exigir el reembolso) antes de la fecha de vencimiento no están supeditadas a sucesos futuros distintos de los de proteger:

V. Al tenedor contra un cambio en el riesgo crediticio del emisor o del instrumento (por ejemplo incumplimientos, rebajas crediticias o infracciones de cláusulas del préstamo), o de un cambio en el control del emisor, o;

VI. Al tenedor o emisor contra cambios legales o fiscales relevantes.

- No existe un rendimiento condicional o una cláusula de reembolso excepto para el rendimiento de tasa variable descrito y para la cláusula de pago anticipado descrita.

Si una medida fiable del valor razonable deja de estar disponible, o no está disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado cuando se proporciona esta exención para los instrumentos financieros que se requeriría en otro caso que se midiese a valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con esta Norma, la entidad revelará ese hecho, el importe en libros de los instrumentos financieros, y, si se ha usado la exención por esfuerzo o costo desproporcionado, las razones por las que una medición fiable del valor razonable involucraría un esfuerzo o costo desproporcionado.

- **Modificaciones a la sección 12: Instrumentos financieros básicos**

Las modificaciones requieren que la entidad al final de cada periodo sobre el que se informa, mida a todos los instrumentos financieros que queden dentro del alcance de la Sección 12 al valor razonable y reconozca los cambios en el valor razonable en el resultado, excepto en el caso de:

- Que algunos cambios en el valor razonable de los instrumentos de cobertura en una relación cobertura designada deban reconocerse inicialmente en otro resultado integral, y;

- Instrumentos de patrimonio sin cotización pública y cuyo valor razonable no pueda medirse de otra forma confiable sin esfuerzo o costo desproporcionado, así como los contratos vinculados con tales instrumentos que, en el caso de ejercerse, darán lugar a la entrega de tales instrumentos, los cuales deberán medirse al costo menos deterioros de valor.

Si la medida fiable del valor razonable ya no está disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado para un instrumento de patrimonio, o contrato vinculado a este instrumento que si se ejerciera daría lugar a la entrega de esos instrumentos sin cotización pública pero medidos al valor razonable con cambios en resultados, su valor razonable en la última fecha en la se midió el instrumento con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado se tratará como el costo del instrumento. La entidad medirá el instrumento a este importe de costo menos deterioro de valor hasta que sea capaz de determinar una medida fiable del valor razonable sin esfuerzo o costo desproporcionado.

- **Modificación de la Sección 14: Inversiones en asociadas**

Las modificaciones requieren que para las inversiones en asociadas contabilizadas por el modelo del valor razonable, el inversor revelará la información, si el inversor aplica la exención por esfuerzo o costo desproporcionado de cualquier asociada por la que revelará las razones por las que la medición del valor razonable involucraría un esfuerzo o costo desproporcionado y el importe en libros de las inversiones en asociadas contabiliza según el modelo del costo.

- **Modificaciones a la sección 20: Arrendamiento**

Esta modificación trata sobre la contabilización de todos los arrendamientos distintos de las pérdidas para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, variaciones de las tasas de cambio de la moneda extranjera, cambios en los pagos por arrendamiento basados en tasas de interés de mercado variable o con incumplimientos por una de las contrapartes.

- **Modificaciones a la sección 21: Provisión y contingencias**

Esta sección establece que si es probable una entrada de beneficios económicos (más probable que no) pero no prácticamente cierta, una entidad revelará una descripción de la naturaleza de los activos contingentes al final del periodo sobre el que se informa, a menos que involucraran costos o esfuerzos desproporcionados, una estimación de su efecto financiero, medido utilizando los principios establecidos en esta sección. Si esta estimación involucrara esfuerzo o costo desproporcionado, la entidad revelará ese hecho las razones por las que la estimación del efecto financiero involucraría dicho esfuerzo o costo desproporcionado.

- **Modificaciones a la sección 23: Ingresos de actividades ordinarias**

Aplica a ingresos ordinarios que surgen de la venta de bienes, prestación de servicios, contratos de construcción y el uso por parte de terceros de los activos de la entidad que rinde intereses, regalías o dividendos. Cabe indicar que esta sección crea el concepto de incobrable.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la entidad, cuando la cantidad de los ingresos ordinarios pueden medir confiablemente y cuando se satisfacen las siguientes condiciones:

- Bienes: Se han transferido los riesgos y beneficios al comprador y los costos se pueden medir confiablemente, y;

- Servicios: Cuando la etapa de terminación y los costos se pueden medir confiablemente:

Los ingresos ordinarios provenientes del uso por parte de otros de los activos de la entidad se miden según las siguientes bases:

- Para los intereses: el método de interés efectivo;
- Para las regalías: la base de causación de acuerdo con el contrato, y;
- Para los dividendos: cuando se establece el derecho del accionista a recibir el pago.

Cuando se difiere el pago de la consideración y el acuerdo contiene un elemento de financiación, los ingresos ordinarios se reconocen al valor presente de los ingresos futuros determinado una tasa de interés imputada que refleje el precio de venta que habría sido al contado. La diferencia entre el valor presente de todos los ingresos futuros y la cantidad nominal de la consideración se reconoce como ingresos ordinarios por intereses.

3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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

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

- **Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la política contable en la nota de propiedades (método de depreciación y vidas útiles).

4 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por cobrar a largo plazo es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas, nota 14	104	100
Compañías locales	80	1
Compañía del exterior	60	60
Subtotal	<u>244</u>	<u>161</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Otros	1	1
Total	<u>245</u>	<u>162</u>

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de cuentas por cobrar a largo plazo corresponden a saldos que mantienen una antigüedad mayor a un año e incluyen saldos pendiente de cobro con compañías locales y relacionadas que se encuentran en proceso de liquidación y sin operación, sobre todos estos saldos la Administración de la Compañía se encuentra en planes de reestructuración de deudas y se encuentra en proceso de definición con dichas entidades sobre los plazos de recuperación y la aplicabilidad del cobro de una tasa de interés, si fuera el caso.

La Administración de la Compañía considera que dichas cuentas por cobrar serán recuperables acorde al plan reestructuración de deuda que se están implementando entre las partes. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todos los valores pendientes de cobros sean recuperados dentro de los términos acordados.

5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	403	403
Depreciación acumulada	(140)	(120)
Total	<u>263</u>	<u>283</u>
Clasificación:		
Terreno	2	2
Edificios	261	281
Total de propiedades de inversión	<u>263</u>	<u>283</u>

Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión comprenden principalmente a edificios, los cuales son entregados en arrendamiento a una compañía local relacionada, tal como se muestran en la nota 11.

El movimiento de depreciación acumulada de propiedades de inversión es como sigue:

Edificios	
(en miles de U.S. dólares)	
Depreciación acumulada	
Saldo al 1 de enero del 2016	100
Depreciación	<u>20</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	120
Depreciación	<u>20</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	140

6 INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de inversiones es como sigue:

Nombre de la empresa	Actividad principal	Proporción de participación accionaria y de poder de voto	
		...diciembre 31, 2017	...diciembre 31, 2016
Truisfruit S.A.	Venta al por mayor y menor de productos agrícolas.	49%	0%

El saldo en libros de las inversiones es como sigue:

Compañía	Número de acciones		Saldo contable	
	...diciembre 31, 2017	...diciembre 31, 2016	...diciembre 31, 2017	...diciembre 31, 2016
	(en miles)		(en miles de U.S. dólares)	
Truisfruit S.A.	392	-	591	-

El 1 de mayo del 2017, la Compañía realizó la compra a Servicios Portuarios y de Embarque Aguirre Larrea Serpoal Cia. Ltda. de 392 acciones pertenecientes a la compañía Truisfruit S.A. por un valor de mercado de US\$591 mil. Dicha inversión representa el 49% de poder de voto en la asamblea de accionistas.

Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones no han sido ajustadas por el método de participación respecto de las pérdidas de la participada, dicho ajuste será reconocido cuando la información de la participada sea de libre disposición.

7 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por pagar a largo plazo es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas, nota 14	793	111
Compañías locales	20	22
Subtotal	<u>813</u>	<u>133</u>
Otras cuentas por pagar:		
Otros	2	2
Total	<u>815</u>	<u>135</u>

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de cuentas por pagar a largo plazo corresponden a saldos que mantienen una antigüedad mayor a un año e incluyen saldos pendiente de pago con compañías relacionadas y locales que se encuentran en proceso de liquidación y sin operación, sobre dichos saldos la Administración de la Compañía se encuentra en procesos de reestructuración de deudas para la definición con dichas entidades sobre los plazos de cancelación y la aplicabilidad del pago de una tasa de interés, si fuera el caso.

La Administración de la Compañía considera que dichas cuentas por pagar serán canceladas acorde al plan reestructuración de deuda que se están implementando entre las partes. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagarán dentro de los términos acordados.

8 IMPUESTO A LA RENTA

- **Tarifa de impuesto a la renta:** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2017 y 2016).

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, 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. En tal sentido, se constituye este anticipo en el impuesto a la renta mínimo, solo si este sea mayor que el impuesto a la renta causado calculado en la determinación del impuesto a la tasa del 22% o 25%, que fuere el caso, de cada año.

Al respecto de dicha comparación, la Compañía durante el año 2017, la Compañía no calculó el anticipo de impuesto a la renta, (en el 2016 fue de US\$2.6 mil) y un impuesto a la renta causado de US\$3 mil, (US\$4.4 mil en el 2016) consecuentemente, la Compañía registró en resultados del ejercicio US\$3 mil (US\$4.4 mil en el 2016) equivalente al impuesto a la renta causado, en razón que el mismo es mayor que el anticipo de impuesto a la renta calculado.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2017.

- **Aspectos tributarios:**

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, los aspectos más importantes son:

- Cambio de la tarifa de impuesto a la renta para personas jurídicas del 22% hasta el 28%;
- Exoneración de Impuesto a la Renta para nuevas microempresas que inicien su actividad a partir del 30 de diciembre del 2017, durante 3 años;
- Deducción adicional de hasta el 10% en la adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluidos artesanos que sean parte de estas organizaciones);
- Para establecer la base imponible del impuesto a la renta de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá un valor adicional equivalente a una fracción básica exenta del impuesto a la renta para personas naturales;
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta a favor de las micro y pequeñas empresas; y, de las sociedades exportadoras habituales, siempre que esta última mantenga o incremente el empleo;
- Rebaja de hasta 50% a la tarifa específica de ICE en el caso de bebidas alcohólicas producidas con alcoholes o aguardientes, provenientes de la destilación de la caña de azúcar, adquiridos a productores que sean artesanos u organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan con los rangos para ser microempresas;
- Agrega como gasto deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta;
- El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales; b) dedicadas a la producción de bienes (incluido el sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional; y, c) de turismo receptivo;

- Se establece que los servicios de riego y drenaje previstos en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua estén gravados con tarifa 0% de IVA;
- Se elimina devolución de 1 punto porcentual del IVA pagado por el consumidor final de bienes o servicios, mediante tarjetas de débito, de prepago y de crédito;
- Devolución del ISD pagado por los exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de incorporarlos en procesos productivos de bienes que exporten, en la parte que no sean utilizados como crédito tributario del impuesto a la renta;
- Se elimina el Impuesto a las Tierras Rurales;
- Se elimina la deducción de los pagos originados por financiamiento externo cuando el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en Paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición;
- Se agrega que para que los costos o gastos superiores a los US\$1.000 sean deducibles para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la obligatoriedad de utilizar a cualquier IFI's para realizar el pago;
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los gastos de sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales del seguro obligatorio;
- Se excluirán, los montos referidos a activos, costos y gastos deducibles y de patrimonio incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios;
- Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración, y;
- Se agregan como sujetos pasivos del impuesto a los activos en el exterior a las cooperativas de ahorro y crédito; otras entidades privadas a realizar actividades financieras; casa de valores; empresas aseguradoras, reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías; y, las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera. El impuesto mensual es del 0.25% sobre los fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior.

Un resumen de las reformas tributarias más importantes ocurridas durante el 2017 es:

- En las reformas a la resolución 532, Normas para la aplicación de precios de transferencia, detalla la utilización de datos agregados de terceros para la aplicación de los métodos y la justificación de los ajustes de comparabilidad, y;

- En las reformas a la resolución 566, obligatoriedad de reportar activos monetarios del exterior, detalla los cambios con respecto a los sujetos obligados que mantengan la titularidad conjunta de activos monetarios en entidades financieras del exterior y a las fechas máximas de presentación de información.

Mediante el decreto ejecutivo 210, emitido por el presidente de la República se establece que:

- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América;
- Las rebajas del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US\$ 500.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US\$1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América, y;
- La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean un millón (US\$1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

- **Precios de transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, 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 que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

- **Riesgo en las tasas de interés:** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés. Sin embargo este riesgo es manejado por la

Compañía a través de la cancelación oportuna a entidades locales, y manteniendo saldos por pagar a empresas Relacionadas.

- **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.
- **Categorías de instrumentos financieros:** Un resumen de los instrumentos financieros es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Banco	95	22
Cuentas por cobrar comerciales	20	75
Total	<u>115</u>	<u>97</u>

10 PATRIMONIO

Capital social: El capital social autorizado consiste de 600.000 acciones de US\$0,04 valor nominal unitario al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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.

Resultados acumulados: un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdidas retenidas	42	50
Amortización de pérdida tributaria	9	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez	340	340
Total	<u>391</u>	<u>390</u>

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF para las PYMES, la cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser utilizada de la siguiente forma:

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

11 INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos corresponden a servicios de arrendamiento de las propiedades que mantiene la Compañía a una compañía relacionada, el cual es reconocido al final del año.

12 GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciaciones	(20)	(20)
Impuestos y contribuciones	(3)	(16)
Mantenimiento y reparaciones	(2)	(6)
Servicios públicos	(2)	(2)
Otros gastos	(2)	(1)
Total	<u>(29)</u>	<u>(45)</u>

13 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones comerciales: Durante el año, Inmobiliaria Zeus S.A. realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	...diciembre 31...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos	22	49
Gastos de administración	-	2

Saldos por cobrar y pagar: Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	...diciembre 31...	
	2017	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar		
Corto plazo:		
División exportadora	20	-
Largo plazo:		
División exportadora	95	90
División inmobiliaria	9	10
Subtotal	<u>104</u>	<u>100</u>
Total cuentas por cobrar relacionadas	<u>124</u>	<u>100</u>

Cuentas por pagar**Largo plazo:**

División exportadora	752	72
División inmobiliaria	41	39

Total cuentas por pagar relacionadas	<u>793</u>	<u>111</u>
--------------------------------------	------------	------------

Al 31 de diciembre de 2017, la Administración de la Compañía consideró revelar como partes relacionadas a aquellas divisiones en las cuales se cumplen las definiciones establecidas en la Sección 33 (Información a Revelar sobre Partes Relacionadas), respecto de los criterios de control (subsidiarias) bajo una misma controladora.

De acuerdo al criterio de la Administración de la Compañía los ingresos por servicio de arriendo a partes relacionadas se realizaron a los precios de mercado. Las compras se realizaron al precio de mercado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

Los saldos de cuentas por cobrar y pagar a corto y largo plazo no generan interés y no tienen un plazo de vencimiento establecido.

14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (8 de junio del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia el 12 de marzo del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.