

FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A.

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

1. INFORMACION GENERAL

Fiduciaria Ecuador - Fiduecuador S.A. es una Compañía administradora de Fondos y Fideicomisos constituida en el Ecuador en el año 2001 y transformada a su nombre actual en el año 2009, que cuenta con uno de los equipos fiduciarios con mayor experiencia del mercado ecuatoriano.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la administración de fondos y fideicomisos, actuar como emisor de procesos de titularización, la representación de fondos internacionales, y todas las operaciones y negocios que a futuro sean permitidos por las leyes y reglamentos para las sociedades administradoras de fondos y fideicomisos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 *Declaración de cumplimiento* - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 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 han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- 2.4 *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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.5 *Activos financieros* - Los activos financieros se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, y préstamos y partidas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5.1. Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados. Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo; ó

- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período.

- 2.5.2. *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*** - Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial a su valor razonable, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.
- 2.5.3. *Préstamos y cuentas por cobrar*** - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar son medidos inicialmente a su valor razonable, y su reconocimiento posterior al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, (excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial), menos cualquier deterioro de valor.
- 2.5.4. *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 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.
- 2.5.5. *Deterioro de valor de Activos Financieros*** - Los activos financieros distintos a 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 que hayan provocado una afectación en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión.

- 2.5.6. *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.

2.6 *Propiedades, planta y equipo*

- 2.6.1. *Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

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

- 2.6.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo 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.

- 2.6.3. Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo 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.

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 Activos intangibles

- 2.7.1. Activos intangibles adquiridos de forma separada** - Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

- 2.7.2. Baja de activos intangibles** - Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

- 2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo, sea mediante el valor de uso (flujos futuros de efectivo provenientes de la utilización del activo, descontados a valor presente) o mediante su valor razonable menos los costos de venta (importe neto que se puede obtener por la venta del activo); el mayor de ambos.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

- 2.9 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.9.1. 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 gasto 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 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.

2.9.2. Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas 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.

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

2.10.1 Impuesto corriente - Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

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 imponibles. 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 contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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.

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.

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.

2.13 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.

2.13.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos o financieros, se reconoce en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.14 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.

2.14.1 Prestación de servicios - Los ingresos provenientes de contratos de servicios de administración fiduciaria se reconocen de manera mensual, en la medida de la prestación recurrente de los servicios.

2.14.2 Ingresos por intereses - Los ingresos por intereses y rendimientos en activos financieros son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

2.15 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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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:

3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utilizó la tasa de descuento de 7.57%, basado en las tasas de rendimiento aplicables para bonos corporativos de alta calidad en Ecuador.

- 3.2 *Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipos* - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3. Dichas estimaciones son realizadas por la Administración de la Compañía en base a los patrones de utilización de cada tipo de activos.

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

- 3.3 *Estimación de vidas útiles de activos intangibles* - A continuación, se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Licencias	3

- 3.4 *Impuesto a la renta diferido* - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos, considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos, se revertirán en el futuro. Para la consideración de activos por impuestos diferidos, la Compañía adicionalmente se ha basado en las disposiciones legales vigentes, relativas al reconocimiento de deducciones futuras por parte de la autoridad tributaria, estipuladas en la reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en base a Decreto Ejecutivo 539, publicado en el Registro Oficial 407-3S, del 31 de diciembre de 2014.

De acuerdo a lo establecido en las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Registro Oficial Suplemento 150 del 29 de diciembre de 2017; la tarifa de Impuesto a la Renta en la que se liquidarán las diferencias temporales en el futuro, es de 25% (28%); por tanto, el impuesto a la renta diferido ha sido calculado con dicha tasa.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), 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 misma.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

4.1. Riesgo de Mercado

- 4.1.1. *Riesgo de Tipo de Cambio* - Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

- 4.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones** - La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada, basada en el monitoreo constante y valuación realizada por la Administración.
- 4.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés** - Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.
- 4.2. 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 actualmente tiene riesgos por este concepto, debido a la situación macroeconómica del país (Ver Nota 1), a pesar que se atenúa el riesgo con un monitoreo periódico de su cartera, y en la calificación previa de sus clientes objeto de crédito.
- 4.3. Riesgo de liquidez** - La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, inversiones y fondos disponibles; monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un detalle de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Honorarios de administración	197	203
Honorarios de estructuración y manejo de fondos administrados	3	7
Subtotal (1)	<u>200</u>	<u>210</u>
(-) Deterioro de cuentas por cobrar	<u>(18)</u>	<u> </u>
Total	<u><u>182</u></u>	<u><u>210</u></u>
Porción corriente de cuentas por cobrar	<u>109</u>	<u>210</u>
Porción no corriente de cuentas por cobrar	<u>73</u>	<u>-</u>

Durante el año 2017, la Compañía registró en los resultados del ejercicio baja de cartera por US\$36 mil y adicionalmente, provisión por deterioro de cartera por US\$18 mil. Adicionalmente, de acuerdo a consideraciones de la Administración, los saldos pendientes de cobro serán recuperados en su totalidad, debido a que se mantienen ciertos bienes a nombre de Fideicomisos que son administrados por la Fiduciaria, y que al momento de ser vendidos por cada uno de los Fideicomisos previo a sus liquidaciones, la Compañía recuperará su cartera vencida. A

continuación un detalle de los saldos pendientes de cobro con saldos superiores a 360 días, y sus posibilidades de recuperación con bienes a nombre de los Fideicomisos:

- Pinto Acuña Cristóbal Fernando: Casa avaluada en US\$400 mil, provisionado el 20% del saldo pendiente.
- López Vásquez Jaime Andrés: 4 departamentos avaluados en más de US\$1 millón, provisionado el 20% del saldo pendiente.
- Unión de Afectados y Afectadas por las Operaciones - Adat: Provisionado el saldo pendiente.
- Corporación Valarezo Noboa S.A.: 6 departamentos avaluados en más de US\$1 millón.
- Fideicomiso Mercantil Girona II: En los primeros meses del año 2018, se cancela la totalidad del saldo pendiente.
- Cabezas Rodríguez Hernán Antonio: Terreno en Manta
- Modelo Media Empresarial Modelmedia Cía. Ltda.: Terreno en Mompiche
- Fideicomiso Universo Plaza: 2 departamentos, provisionado el 20% del saldo pendiente.
- Fideicomiso Alisal de Orellana: Oficinas avaluadas en US\$400 mil.
- Fideicomiso Torres del Castillo: 6 departamentos avaluados en más de US\$1 millón
- Construcciones Mecánicas Albán Cía. Ltda.: Se iniciarán acciones legales en el año 2018
- Imopeñon S.A.: Terreno en Mompiche
- Vásquez Salazar Diego Fernando: Terreno en Mompiche
- Desarrollo Planificación y Servicios Empresariales - Depsa: Provisionado el saldo pendiente.
- Constructora Hidrobo Estrada S.A.: Provisionado el saldo pendiente.
- Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Ciudad Verde: Terreno y casas, se registró provisión por saldos superiores a 3 años de antigüedad.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Deudores varios (1)	11	44
Anticipo proveedores (2)	15	14
Cuentas por cobrar empleados	<u>2</u>	<u>3</u>
Total	<u><u>28</u></u>	<u><u>61</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016, comprende principalmente a US\$35 mil correspondiente a un certificado de inversión mantenido en una institución financiera del exterior que se encuentra pendiente de recuperación.

(2) Corresponde al pago anticipado por un plan de seguros con la empresa Panamerican Life de Ecuador Compañía de Seguros, S.A.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

Un detalle de activos financieros es como sigue:

			... Diciembre 31,...	
	% de participación patrimonio		2017	2016
	2017	2016	...(en miles de U.S. dólares)...	
Fondo Equifondo	7,10%	7,29%	291	273
Fondo Master	4,60%	4,60%	79	47
Total			<u>370</u>	<u>320</u>
Certificado de depósito (1)			<u>33</u>	<u>33</u>
Total			<u>403</u>	<u>353</u>

De acuerdo a los reglamentos de estos fondos, no se garantiza porcentajes de rentabilidad fijos; el rendimiento es fluctuante en función de la composición de los activos de cada fondo, que en general reflejan las condiciones de mercado en cuanto a tasas de interés. Estos rendimientos son capitalizados diariamente, y se reparten a petición de los partícipes.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 102 de la Ley de Mercado de Valores, la Compañía debe mantener invertido al menos el cincuenta por ciento de su capital pagado en unidades o cuotas de los fondos que administre. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el 50% del capital social de la fiduciaria equivale a US\$420 mil, mientras que las inversiones en Equifondo (fondo administrado), ascienden a US\$291 mil y US\$273 mil respectivamente; en tal virtud, ha cumplido con lo establecido en la legislación mencionada.

- (1) Comprende a las adquisiciones de certificados de depósitos del Banco Solidario con una tasa efectiva anual del 6.50%, cuyo interés ganado es registrado en los resultados del ejercicio en función de su devengamiento aplicando el método de la tasa efectiva. La intención de la Compañía es mantener la inversión hasta su vencimiento.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un detalle de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Muebles y enseres	90	90
Maquinaria	15	15
Equipo de cómputo	119	115
Vehículos	<u>59</u>	<u>59</u>
Subtotal	<u>283</u>	<u>279</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(238)</u>	<u>(223)</u>
Total	<u>45</u>	<u>56</u>

Las propiedades, planta y equipo; no están comprometidos en ningún tipo de garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

Un movimiento de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	Muebles y enseres	Maquinaria	Equipo de cómputo	Vehículos	Total
<i>Costo o valoración</i>					
Saldo al 31 de diciembre de 2015	90	15	112	59	276
Adquisiciones			3		3
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	90	15	115	59	279
Adquisiciones			4		4
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>90</u>	<u>15</u>	<u>119</u>	<u>59</u>	<u>283</u>

	Muebles y enseres	Maquinario	Equipo de cómputo	Veículos	Total
<i>Depreciación acumulada</i>					
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(89)	(14)	(97)	(8)	(208)
Depreciación del año	<u> </u>	<u> </u>	<u>(8)</u>	<u>(7)</u>	<u>(15)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(89)	(14)	(105)	(15)	(223)
Depreciación del año	<u> </u>	<u> </u>	<u>(8)</u>	<u>(7)</u>	<u>(15)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>(89)</u>	<u>(14)</u>	<u>(113)</u>	<u>(22)</u>	<u>(238)</u>

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Otros a pagar (1)	25	43
Cuentas por pagar trámites legales de fideicomisos (2)	12	14
Beneficios a los empleados	21	13
Provisiones corrientes	17	-
Participación Trabajadores	3	3
Total	<u>78</u>	<u>73</u>

- (1) Corresponde a un préstamo de parte de uno de sus accionistas, con vencimiento en el corto plazo y sin acuerdo de pago de interés. La Administración estima que no amerita un cálculo de interés implícito, toda vez que se espera realizar el pago en un periodo inferior a un año.
- (2) Corresponde a anticipos recibidos por los Fideicomisos que la compañía administra, para la gestión de trámites legales.

10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de las obligaciones por beneficios definidos:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Jubilación Patronal	28	15
Bonificación por desahucio	16	6
Total	<u>44</u>	<u>21</u>

- (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.

Un movimiento de la provisión por jubilación patronal es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Saldo inicial	15	15
Provisiones del año	28	-
(-) Pagos realizados	<u>(15)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>28</u>	<u>15</u>

- (2) **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.

Un movimiento de la provisión por desahucio es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Saldo inicial	6	7
Provisiones del año	16	6
(-) Pagos realizados	<u>(6)</u>	<u>(7)</u>
Saldo final	<u>16</u>	<u>6</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 ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

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.

Los supuestos principales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2017</u>
	...(en porcentaje)...
Tasa(s) de descuento	7.57
Tasa(s) esperada del incremento salarial	2.5
Tasa(s) de rotación	N/A

11. IMPUESTOS

11.1. *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente	8	10
Impuesto al valor agregado	<u>-</u>	<u>2</u>
Total	<u>8</u>	<u>12</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y Retenciones	4	5
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar y retenciones de impuesto al valor agregado	<u>3</u>	<u>1</u>
Total	<u>7</u>	<u>6</u>

11.2. *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	16	18
Gastos no deducibles	<u>29</u>	<u>5</u>
Utilidad gravable	<u>45</u>	<u>23</u>
Impuesto a la renta causado (1)	10	5
Anticipo calculado (3)	3	7
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados (mayor entre 1 y 3)	<u>10</u>	<u>7</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

(2) 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.

Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta un valor que asciende a US\$3 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$10 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$10 mil equivalente al impuesto causado.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2013 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2017.

11.3. Precios de transferencia - Con fecha 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-455, mediante la cual, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y si las operaciones fueren superiores a US\$15 millones, deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Compañía no realizó transacciones con partes relacionadas en el transcurso del año 2017, razón por la cual, no tiene obligación de presentar ninguna información relativa a partes relacionadas hacia la autoridad tributaria.

11.4. Cambios tributarios relevantes para el período 2018 - Con fecha 29 de diciembre de 2017, mediante Registro Oficial 150, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía y Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; en la cual se establece, entre lo más relevante:

- Un incremento a la tasa impositiva de Impuesto a la Renta en 3% sobre los porcentajes vigentes hasta el 31 de diciembre de 2017, y de acuerdo a las particularidades establecidas en relación a la participación accionaria determinadas en la Nota 7.2 (1).
- Adicionalmente, se elimina el beneficio relativo a la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tasa de Impuesto a la Renta, cuando se aplica reinversión de utilidades; excepto para exportadores habituales, sociedades de turismo receptivo, sociedades que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las de sector manufacturero, que incluyan más de 50% de componentes nacionales en su proceso de producción.
- Se permiten ciertas deducciones en las bases para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta.

12. PATRIMONIO

12.1. Capital - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el capital suscrito y pagado consiste en 420.000 acciones ordinarias de US\$1 cada una que asciende a US\$420 mil.

12.2. Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que 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.

12.3. Otros resultados integrales - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, constituyen las ganancias y pérdidas actuariales, provenientes de los cálculos realizados para establecer la obligación por beneficios definidos.

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de los ingresos por honorarios de administración es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Fideicomisos mercantiles	597	517
Fondos Administrados	41	50
Encargos Fiduciarios	19	30
Ingresos Financieros	23	27
Otros ingresos	20	25
Total	<u>700</u>	<u>649</u>

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de los gastos de administración es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Sueldos y beneficios sociales	389	397
Honorarios	33	57
Servicios notariales y asesoría	2	2
Seguros	36	34
Jubilación patronal y desahucio	9	-
Arriendos	42	38
Servicios básicos	15	16
Depreciación	14	16
Amortización Licencias y Software	9	-
Suministros y materiales	8	9
Mantenimiento	20	17
Impuestos y contribuciones	12	12
Suscripciones y correos	3	5
Atenciones sociales	4	2
Publicidad	1	-
Otros	83	22
Total	<u>680</u>	<u>627</u>

15. CUENTAS DE ORDEN

Constituye la sumatoria de los patrimonios de los fideicomisos y fondos administrados por la Compañía. Un detalle de la composición de las cuentas de orden es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Fideicomisos administrados (1)	131,484	128,196
Fondos Administrados	1,436	6,257
Total	<u>132,920</u>	<u>134,453</u>

La Administradora ha seguido, los lineamientos estipulados en las escrituras de cada uno de los fideicomisos administrados; así como ha aplicado las inversiones en los fondos administrados y las disposiciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera (antes Consejo Nacional de Valores).

(1) Un detalle de los patrimonios de los fideicomisos administrados es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	...(en miles de U.S. dólares)	
FIDEICOMISO		
Fideicomiso Tercera Titularización Portafolio CFN	33,954	48,314
Fideicomiso Fondo Nacional De Garantías	24,212	23,263
Fideicomiso Torres Carre	8,569	-
Fideicomiso San Patricio	5,994	5,996
Fideicomiso Hilarios	5,503	5,503
Fideicomiso Balcones De Santa Ana	4,510	-
Fideicomiso de Administración Grupo Visión	3,595	3,749
Fideicomiso Edificio Tesla	3,237	993
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Vessant	3,229	1,543
Fideicomiso Inmobiliario Integral Balcones Del Parque Ingles	2,684	-
Fideicomiso Mercantil Inlog Cripada	2,574	2,553
Fideicomiso Barbasquillo	2,180	2,180
Fideicomiso Inmuebles Goya	2,104	2,104
Fideicomiso Mercantil Peñón De Mompiche	2,102	2,103
Fideicomiso Edar	1,750	1,086
Fideicomiso de Administración Garplus	1,704	1,892
Fideicomiso de Garantía Automotriz Cooprogreso	1,691	2,000
Fideicomiso Inmobiliario Vicentina	1,615	1,615
Fideicomiso Vera Guayasamin	1,455	1,501
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Buena Esperanza	1,409	1,162

Fideicomiso Portón de Los Rosales	1,374	4,778
Fideicomiso Tierra Verde	1,322	1,421
Fideicomiso Mercantil Cevallos Cumbayá	1,243	1,086
Fideicomiso Almacentro	1,235	1,235
Fideicomiso Camino Real	1,187	1,187
Fideicomiso AQ Garantía	1,124	1,124
Fideicomiso Vitro	1,088	1,096
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Miraloma	964	852
Fideicomiso Córdoba Plaza	792	822
Fideicomiso Inmobiliario Horizontes	740	-
Fideicomiso Inmobiliario Integral La Florida	614	-
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Savanne	565	601
Fideicomiso San Martín	498	476
Fideicomiso Mercantil Centro Comercial Quito S	440	427
Fideicomiso Inmobiliario Integral Torres Los Huertos	400	-
Fideicomiso Napoles Lote 21	392	392
Fideicomiso Mercantil Alisal	353	356
Fideicomiso Carolina Plaza	350	351
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kamay	327	348
Fideicomiso Lagola	309	309
Fideicomiso Mercantil Girona Plaza	307	254
Fideicomiso Inmobiliario Integral Ceibo Real	238	-
Fideicomiso Terreno Puenbo	225	262
Fideicomiso Brown Hidalgo	203	214
Fideicomiso Inmobiliario Universo Plaza	172	120
Fideicomiso Katari Tf-Q-463	167	168
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Astoria	157	669
Fideicomiso de Tenencia Carrillo Jaramillo	115	185
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Casas Del Lago	90	392
Fideicomiso De Tenencia Eucaliptos	83	-
Fideicomiso San Luis	78	120
Fideicomiso Mercantil De Administración y Gestión Inmobiliaria Quitumbe	60	47
Fideicomiso Ciudad Verde	47	48
Fideicomiso Mercantil Girona II	45	(26)
Fideicomiso Fiduteca	34	34
Fideicomiso Mercantil de Administración y Gestión Inmobiliaria Condado	25	(4)
Fideicomiso Las Plazas	19	58
Fideicomiso Mercantil Bosques De San Antonio	6	6
Fideicomiso de Garantía CFN-BCE-ALADI	5	5
Fideicomiso de Titularización Flujos Noperti	5	5
Fideicomiso de Titularización Secohi	5	5
Fideicomiso Incubandina	5	5

Fideicomiso Anaqmnta	2	32
Fideicomiso de Administración De Flujos Pegasso Plaza	2	2
Fideicomiso de Flujos Aseguradora Del Sur	2	-
Fideicomiso Adat	2	2
Fideicomiso Aditmaq	1	1
Fideicomiso de Flujos Secohi Construcciones Albán	1	1
Fideicomiso Mercantil Hm-lfc	1	1
Fideicomiso Trabajadores Incasa	1	1
Fideicomiso Estratégico Aseguradora Del Sur	1	1
Fideicomiso Flujos FDV	1	1
Fideicomiso Mercantil Hospital Metropolitano Dos	-	1
Fideicomiso Torres Lisboa	-	(62)
Fideicomiso Inmuebles Feme	-	1,225
Segunda Titularización Tecopesca	-	10
Fideicomiso Terrazas de Pusuqui Uno	(2)	-
Fideicomiso de Flujos Petroextract S.A.	(5)	(5)
TOTAL	<u>131,484</u>	<u>128,196</u>

16. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, a criterio de la Administración de la Compañía y de sus asesores legales, no mantiene vigentes contingentes tributarios, societarios, laborales o de otra índole significativa; que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

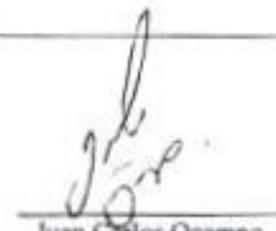
17. HECHOS OCURRIDOS POSTERIORMENTE AL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 28 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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


Alvaro Pérez
Representante Legal


Juan Carlos Ocampo
Contador General