

PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

ÍNDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS:

US\$ – Dólares Estadounidenses

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 24 de abril de 2018

A los Accionistas de PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención sobre el siguiente asunto:

Tal como se indica en la Nota 15 a los estados financieros adjuntos, mediante Oficio No. UAF-DAJ-DG-2014-1536 emitido el 14 de agosto del 2014 por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) en la cual se establece que Pérez Ponce Inmobiliaria S.A., no está obligada a reportar a la UAF, debido a que no realiza de manera habitual la actividad inmobiliaria y de construcción; durante el año 2016 y 2017 se han emitido una serie de reformas legales sobre los sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFE; considerando que la actividad principal de la compañía es el arrendamiento de inmuebles a la fecha de emisión del presente informe, la administración conjuntamente con sus asesores legales se encuentran analizando las nuevas reformas y su posible impacto en las actividades que desarrolla la compañía, análisis que espera ser concluido durante el año 2018.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento y si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223



EDUARDO RODRIGUEZ C.
Socio
Licencia profesional
No.26606



PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Activo Corriente			
Caja-Bancos	4	-	3.458
Cuenta por cobrar:			
Accionistas y partes relacionadas	5	80.757	125.836
Activos por impuestos corrientes	6	41.398	16.849
Cuentas por cobrar		122.155	142.685
Total activo corriente		122.155	146.143
Activos no corrientes			
Bienes inmuebles, neto	7	1.321.998	1.434.508
Otros		580	580
Total activos		<u>1.444.733</u>	<u>1.581.231</u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre del 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

(Continuación)

	Referencia a Notas	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
Pasivo corriente:			
Sobregiro bancario		12.366	-
Porción corriente de la obligaciones bancarias a largo plazo	8	146.009	120.946
Total obligaciones bancarias		<u>158.375</u>	<u>120.946</u>
Cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar comerciales		98.954	116.664
Accionistas y partes relacionadas	5	377.726	235.707
Pasivos por impuestos corrientes	6	3.766	3.170
Cuentas por pagar		<u>480.446</u>	<u>355.541</u>
Total de pasivos corrientes		<u>638.821</u>	<u>476.487</u>
Pasivos a largo plazo:			
Obligaciones bancarias a largo plazo	8	130.279	276.864
Total pasivo		<u>769.100</u>	<u>753.351</u>
Patrimonio			
Capital	11	840	840
Aportes futuras capitalizaciones		-	180.000
Reserva legal	12	19.809	19.809
Reserva de capital	13	451.237	451.237
Resultados acumulados		165.460	137.707
Resultados acumulados adopción NIIF primera vez	13	38.287	38.287
Total patrimonio, adjunto		<u>675.633</u>	<u>827.880</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1.444.733</u>	<u>1.581.231</u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos:			
Arrendamientos		391.440	340.140
Total ingresos		----- 391.440	----- 340.140
Gastos administrativos		(346.842)	(305.019)
Utilidad operacional		----- 44.598	----- 35.121
Otros ingresos - egresos			
Dividendos recibidos		57	119
Intereses		(961)	(1.627)
Otros, neto		(192)	(338)
Utilidad antes de impuesto a la renta		----- 43.502	----- 33.275
Impuesto a la renta	9.	(15.749)	(14.691)
Resultado integral del ejercicio		----- ----- 27.753	----- ----- 18.584
Acciones comunes ordinarias			
Ganancia por acción (US\$)		33,04	22,12
Número de acciones		840	840

Las notas adjuntas de la 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Resultados Acumulados</u>						<u>Total</u>
	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Adopción NIF primera vez</u>	
Saldo al 1 de enero del 2016	840	19.809	180.000	119.123	451.237	38.287	809.296
Resultado integral del Ejercicio	-	-	-	18.584	-	-	18.584
Saldo al 31 de diciembre del 2016	840	19.809	180.000	137.707	451.237	38.287	827.880
Devolución de Aportes (Véase nota 5)	-	-	(180.000)	-	-	-	(180.000)
Resultados integral del ejercicio	-	-	-	27.753	-	-	27.753
Saldo al 31 de diciembre del 2017	840	19.809	-	165.460	451.237	38.287	675.633

Las notas adjuntas de la 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de Efectivo por actividades de operación:		
Resultado Integral del Ejercicio	27.753	18.584
	-----	-----
Ajustes que concilian el resultado integral del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación :		
Depreciación de propiedades	112.510	108.133
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar	20.530	(142.464)
Incremento en cuentas por pagar	124.095	162.402
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral	257.945	128.071
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	285.698	146.655
	-----	-----
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Adiciones en activo fijo	-	(230.000)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(230.000)
	-----	-----
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
(Disminución) Incremento de obligaciones bancarias	(121.523)	89.938
Incremento (Disminución) de sobregiro bancario	12.366	(3.135)
Devolución de aportes	(180.000)	-
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(289.157)	86.803
	-----	-----
(Disminución) Incremento neto del efectivo	(3.458)	3.458
	-----	-----
Efectivo al inicio del año	3.458	-
	-----	-----
Efectivo al final del año	-	3.458
	=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 2001, cuyo objeto social es el negocio inmobiliario y el comercio en general por lo tanto, la compañía podrá invertir en bienes muebles e inmuebles y para el efecto celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley ecuatoriana sobre dichos bienes.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos.- Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Estimaciones para cuentas dudosas comerciales:**
La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.
- **Deterioro del valor de los activos no financieros**
La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable.

Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.
- **Impuestos:**
La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones.- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase Nota 4).

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

c. Bienes inmuebles

Se muestra al costo atribuido menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase Nota 7).

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de la propiedad. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

d. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el periodo de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo". Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

e. Ingresos por servicios de arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos en base a la facturación, elaborada al momento de la prestación del servicio.

f. Impuesto a las ganancias

La carga para el impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto vigente, del 22%, sobre la utilidad gravable. Esta provisión se efectúa con cargo a los resultados, o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Los dividendos en efectivo y la participación en los resultados de las subsidiarias, declarados o reconocidos se encuentran exentos de impuesto a la renta.

g. Administración del riesgo financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

- Riesgo de Mercado.- Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio y riesgos por la tasa de interés:
 - Riesgos de cambio.- Debido al giro normal del negocio la compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense, estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios.
 - Riesgos por tasa de interés.- La compañía expuesta a cambios no significativos en tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras, la tasa de interés establecida es similar a la vigente en el mercado financiero.
- Riesgos de Crédito.- El riesgo de crédito se refiere de que una de las partes incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realizará transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgos.
- Riesgos de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde:

	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
Bancos	-	3.458

NOTA 5 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de los saldos por cobrar accionistas y partes relacionadas (por socios y administración común) al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Francisco Roldan	9.068	14.472
Raúl de la Torre	6.401	10.216
Sandra Reed	16.002	25.541
Jorge Cevallos	19.780	30.525
Juan Gabriel Reyes	29.506	45.082
	80.757 1)	125.836
<u>Partes relacionadas:</u>		
Inmobiliaria y Rentas Inmorent S.A.	197.726 2)	235.707
<u>Accionistas de Inmorent S.A.</u>		
Jorge Cevallos	15.000	-
Julio de la Torre	15.000	-
Pablo Ortíz	15.000	-
Rodrigo Jijón	15.000	-
José María Pérez	15.000	-
Sebastián Pérez	15.000	-
Bruno Pineda	15.000	-
Sandra Reed	15.000	-
Francisco Roldán	15.000	-
Rodrigo Salazar	15.000	-
Jaime Zaldumbide	15.000	-
Edgar Acosta	15.000	-
	180.000 3)	-
	<u>377.726</u>	<u>235.707</u>

(1) Corresponden a las aportaciones de las partes relacionadas para cancelación de préstamos adquiridos por la compañía, para financiamiento de capital de trabajo (adquisición de bienes inmuebles), los cuales serán liquidados durante el año 2018.

(2) Corresponde préstamo recibido de accionistas para la adquisición de oficinas en la ciudad de Guayaquil, valor que se liquidará durante el año 2018.

NOTA 5 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

- (3) Al 31 de diciembre de 2017, se realiza la transferencia de aportes futuras capitalizaciones a la cuenta por pagar de los accionistas de Inmorent S.A., quienes realizaron los aportes para la adquisición del inmueble que comprende las oficinas del 5to piso, incluido dos 2 estacionamientos y una bodega; saldo que espera ser cancelado durante el año 2018p

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

De acuerdo a los requerimientos tributarios, PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A., no está obligada a la presentación del Informe y Anexo de precios de transferencia y las transacciones efectuadas cumplen con el principio de plena competencia.

NOTA 6 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Impuesto al valor agregado (IVA)	13.312	4.328
Retenciones en Fuente	28.086	12.521
	<u>41.398</u>	<u>16.849</u>
<u>PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Retenciones en fuente	3.766	3.170
	<u>3.766</u>	<u>3.170</u>

NOTA 7 - BIENES INMUEBLES

A continuación se presenta el movimiento de bienes inmuebles durante los años 2016 y 2017:

	<u>Saldo al 1 de</u> <u>enero del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>(1)</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2017</u> <u>US\$</u>	<u>Años</u> <u>de vida</u> <u>útil</u>
Pisos Torre Paris	871.273	190.933	1.062.206	-	1.062.206	20
Oficina Guayaquil	529.000	-	529.000	-	529.000	20
Estacionamiento	192.400	31.356	223.756	-	223.756	20
Bodega	30.848	7.711	38.559	-	38.559	20

NOTA 7 - PROPIEDAD Y EQUIPO
(Continuación)

	<u>Saldo al 1 de</u> <u>enero del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>(1)</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2017</u> <u>US\$</u>	<u>Años</u> <u>de vida</u> <u>útil</u>
Local Comercial	223.075	-	223.075	-	223.075	20
Instalaciones y Adecuaciones	42.602	-	42.602	-	42.602	20
Parqueaderos	131.000	-	131.000	-	131.000	20
	2.020.198	230.000	2.250.198	-	2.250.198	
Depreciación Acumulada	(707.557)	(108.133)	(815.690)	(112.510)	(928.200)	
	1.312.641	121.867	1.434.508	(112.510)	1.321.998	

(1) Al 31 de diciembre 2017, existen hipotecas sobre los bienes inmuebles que garantizan las obligaciones bancarias. (Véase nota 8)

NOTA 8 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2017, representan el saldo pendiente de las siguientes obligaciones:

	<u>Tasa de</u> <u>interés anual</u> <u>%</u>	<u>Porción</u> <u>corriente</u> <u>US\$</u>	<u>Porción</u> <u>largo plazo</u> <u>US\$</u>	<u>Total</u> <u>US\$</u>
<u>Banco Produbanco (1)</u>				
Crédito pagadero en dividendos mensuales con vencimiento final en julio del 2019	11,23%	41.917	26.245	68.162
Crédito pagadero en dividendos mensuales con vencimiento final en agosto del 2019	8,95%	29.506	-	29.506
Crédito pagadero en dividendos mensuales con vencimiento final en abril del 2020	9,76%	74.586	104.034	178.620
TOTAL		146.009	130.279	276.288

Los vencimientos anuales de las obligaciones bancarias de largo plazo se muestran a continuación:

<u>Año</u>	<u>US\$</u>
2018	146.009
2019	108.471
2020	21.808
	276.288

(1) Préstamos garantizados con local comercial en propiedad horizontal propiedad de la compañía. (Véase nota 7)

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes al impuesto a la renta por el año 2017 y 2016:

<u>Descripción</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
Resultado integral del ejercicio	43.502	33.275
<u>Mas- Gastos no deducibles:</u>		
Contribución Solidaria	-	5.480
Depreciación Revalorización de Activos	28.140	28.140
<u>Menos – Ingresos exentos:</u>		
Dividendos recibidos	(57)	(119)
	-----	-----
Base para impuesto a la renta	71.585	66.776
	-----	-----
22% Impuesto a la renta	15.749	14.691
	=====	=====

NOTA 10 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración por el año 2017 y 2016 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2017</u> <u>US\$</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>
Arriendos	211.847	155.588
Gasto depreciación	112.510	108.134
Impuestos y tasas	15.980	23.978
Cuotas y Contribuciones	3.290	5.577
Honorarios profesionales	3.138	2.500
Gastos legales y notariales	-	7.648
Servicios básicos	19	1.523
Otros	58	71
	-----	-----
	346.842	305.019
	=====	=====

NOTA 11 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2017, está representado por 840 acciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

La utilidad por acción es calculada dividiendo el resultado del ejercicio de la compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

NOTA 11 - CAPITAL SUSCRITO
(Continuación)

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Número de participaciones</u>	<u>% de Participación</u>
Inmobiliaria y Rentas Inmorent S.A.	839	99,88%
Fidser S.A.	1	0,12%
	-----	-----
	840	100%
	=====	=====

NOTA 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ
DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011, se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" y la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informe de Peritos.

En su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

NOTA 13 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
(Continuación)

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo acreedor al 31 de diciembre del 2017 de US\$ 38.287.

Adicionalmente al 31 de diciembre del 2017 mantiene un saldo acreedor por concepto de reserva por valuación de activos por un valor de US\$ 451.237.

NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- 1) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se haya mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
 - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no haya sido contrato para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
- 2) El 20 de noviembre del 2017 mediante Decreto Ejecutivo 210 se establece la Rebaja del Anticipo de Impuesto a la Renta:
 - a) Rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo 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 iguales o menores a quinientos mil (US\$ 500.000) de dólares de los Estados Unidos de América.
 - b) Rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo 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) de dólares de los Estados Unidos de América.
 - c) Rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo 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

NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$ 1.000.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

- 3) El 29 de diciembre del 2017 se publicó Ley de Reactivación Económica y se aplica a partir del 1 de enero del 2018, entre sus principales aspectos se menciona:
- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo netos e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con lo límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta ley.
 - Son Deducibles para efectos de impuesto a la renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronal conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores", sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la Bonificación por desahucio y de jubilación patronal."
 - Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
 - El incremento de tres puntos porcentuales de 22 a 25% en el Impuesto a la Renta.

NOTA 15 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS

El 21 de julio del 2016 se publica en el Registro Oficial Suplemento 802 la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 5 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores,

NOTA 15 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 14 de junio de 2017, mediante resolución No. UAFE-DG-SO-2017-002, la Unidad de Análisis Financiero y Económico, expidió la "Norma para los Sujetos Obligados a entregar Información del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción que no tengan organismo de control" y "Manual de Generación de Estructuras y contenido de los Reportes de Operaciones y Transacciones económicas del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción, que están Obligados a Informar a la UAFE."

Para el caso de sociedades civiles o consorcios que no cuente con un organismo de control, además de las personas jurídicas sujetas a control de la Superintendencia de Compañías, deberán adjuntar a la solicitud de obtención de código de registro de cédulas de ciudadanía tanto del representante legal como de la persona a quien se le asignará el cargo de oficial de cumplimiento titular y/o suplente, con la finalidad de que sea registrado por esta institución. El oficial de Cumplimiento titular o suplente es el encargado de elaborar y enviar por medio de los canales establecidos por la UAFE para este efecto, los reportes establecidos de acuerdo al artículo 4 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Los sujetos obligados a informar deberán presentar a la UAFE, los siguientes tipos de reporte:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales o injustificadas, dentro del término de cuatro días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento o quien haga su veces, de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de (30) días. (RESU).

Los reportes (RESU), deberán ser remitidos dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A., se encuentra analizando los impactos de esta Ley en las actividades que desarrolla.

NOTA 16 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Las siguientes cifras de los registros contables de la compañía al 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificadas, para su presentación en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>			
	<u>Según</u> <u>Registros</u> <u>Contables</u> <u>US\$</u>	<u>Según</u> <u>Estados</u> <u>Financieros</u> <u>US\$</u>	<u>Diferencia</u> <u>US\$</u>
Activos por impuestos corrientes	45.976	41.398	4.578 (1)
Pasivos por impuestos corrientes	8.344	3.766	(4.578) (1)
	<u>37.632</u>	<u>37.632</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a la reclasificación de cuentas de activo y de pasivo por concepto de impuesto al valor agregado (IVA) por US\$ 4.578.

NOTA 17 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 17 de 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.