

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2017 Y 2016
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Príncipe Harry VR
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 23 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan **DE FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR** al 31 de diciembre de 2017 y flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 10, de **FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

4. La Administradora del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.



+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 23 de abril de 2018

Cuestiones claves de auditoría

5. Las cuentas por pagar se considera un área relevante puesto que comprenden los aportes de Constituyentes Adherentes por la futura compra de inmuebles en la Urbanización Villas del Rey. El Fideicomiso firma una escritura de adhesión y aporte con los Promitentes Compradores, por lo que se revisaron dichos contratos.

Otros asuntos

6. Los estados financieros de **FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. La Administradora del **FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR**, 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 Administración tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
9. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR**.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 23 de abril de 2018

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

10. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	425,525	60,000
Otras cuentas por cobrar		1,103	45
Total activos		426,628	60,046
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuenta por pagar Constituyente		838	-
Anticipos de clientes	8	423,789	58,046
Total pasivos corrientes		424,628	58,046
Patrimonio		2,000	2,000
Total pasivos y patrimonio		426,628	60,046



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Principe Harry VR



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Principe Harry VR

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Aportes
Constituyente

Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016

2,000


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Principe Harry VR


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Principe Harry VR

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(1,057)	(46)
Cuentas por pagar		366,582	58,046
Efectivo neto provisto en actividades de operación		365,525	58,000
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aportes del Constituyente		-	2,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		-	2,000
Aumento neto en efectivo		365,525	60,000
Efectivo y equivalentes de efectivo, al comienzo del año		60,000	-
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	425,525	60,000



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Principe Harry VR



 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Principe Harry VR

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR** fue constituido el 27 de julio del 2016 e inscrito en la Superintendencia de Mercado de Valores el 19 de abril del 2017 de acuerdo con la Resolución 2017.G.13.001997 siendo su constituyente y beneficiario inicial Meisterblue Cía. Ltda.

Su objeto principal es la administración del patrimonio autónomo de los bienes consistentes en dineros y/o títulos valores a ser aportados al patrimonio autónomo, y los que se aporten en el futuro por parte del Constituyente Inicial y Constituyentes Adherentes, estos últimos por las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondiente al proyecto inmobiliario que se denomina Príncipe Harry VR de la Urbanización Villas del Rey, proyecto inmobiliario que será ejecutado y promocionado por la Compañía Meisterblue Cía. Ltda.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora el 29 de marzo del 2018.

1.3 Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Recibir instrucciones por escrito del Beneficiario Inicial, o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. La Fiduciaria, deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en el contrato o aquellas posteriores que imparta la Beneficiaria Inicial.
- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes del Constituyente Inicial y de los Constituyentes Adherentes, e incorporarlos al patrimonio autónomo.
- Recibir de la Beneficiaria Inicial, la certificación correspondiente de que la Junta General de Socios de la Compañía Meisterblue Cía. Ltda., ha declarado el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario de conformidad con lo establecido en la cláusula tres punto dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique a la Fiduciaria, que se ha cumplido con el Punto de Equilibrio, los aportes entregados por los Constituyentes Adherentes no podrán ser transferidos al Constituyente Inicial para el desarrollo del proyecto inmobiliario y deberán mantenerse depositados en la cuenta corriente del Fideicomiso. Los parámetros para la conformación del punto de equilibrio serán establecidos y aprobados por la Junta General de Socios de la Compañía Meisterblue Cía. Ltda., quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a la Fiduciaria. Una vez que se haya producido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario Príncipe Harry de la Urbanización Villas del Rey, en calidad del representante legal del Fideicomiso Príncipe Harry VR, deberá transferir a Meisterblue Cía. Ltda., todos los valores que

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

haya recibido como aporte por parte de los Constituyentes Adherentes, y sus rendimientos si los hubiere. En el evento de que no se produzca la declaratoria del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario Príncipe Harry de la Urbanización Villas del Rey, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, la Fiduciaria, irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de los Constituyentes Adherentes, con motivo de las escrituras públicas de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias, suscritas entre los Promitentes Compradores y la Promitente Vendedora, sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o de indemnización a favor de los Promitentes Compradores, por parte del Fideicomiso, o de la Fiduciaria.

- Contratar a nombre y en representación del Fideicomiso, con cargo al patrimonio autónomo, y previa a la instrucción de la Beneficiaria Inicial a la auditora externa, serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el Fideicomiso.
- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con los Constituyentes Adherentes y/o los Beneficiarios Económicos, con motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas de compraventas de las unidades inmobiliarias que suscribirán los Promitentes Compradores con la Promitente Vendedora.
- Recibir mediante aporte a título de Fideicomiso Mercantil, bienes consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de la Constituyente Inicial y/o los Constituyentes Adherentes.
- Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil propietario de los bienes transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de ésta en el portal web de la Fiduciaria, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del período anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.
- Remitir al Constituyente Inicial, con una periodicidad mensual, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los bienes entregados por parte de los Constituyentes Adherentes, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Durante el año 2017 y 2016, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

(véase Página siguiente)

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos.

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administradora del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de "activos financieros a valor razonable a través de ganancia y pérdidas". De igual forma, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Un activo financiero es clasificado a valor razonable si este es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados a valor razonable si el Fideicomiso administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las otras cuentas por pagar Constituyente. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación.

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Medición posterior

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas:

El activo financiero a valor razonable corresponde a inversión en el Banco Internacional S.A., la cual es valorizado al valor razonable y los cambios correspondientes son debitados o acreditados a la cuenta por cobrar al originador.

Las inversiones mantenidas a valor razonable se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de la situación financiera.

Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Otras cuentas por pagar Constituyente: Corresponden a la rentabilidad que generan las inversiones en el Banco Internacional S.A., la que debe ser transferida al Constituyente.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una estimación para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administradora ha determinado que no existen pérdidas por deterioro puesto que no mantiene activos financieros en el Fideicomiso.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.6 Impuesto a la renta

El Fideicomiso no reconoce provisión por impuesto a la renta debido a que la legislación tributaria vigente, establece que los ingresos obtenidos por el Fideicomiso serán considerados como exentos, para lo cual es requisito indispensable que, al momento de la distribución de los beneficios obtenidos, se efectúe la correspondiente retención de impuesto a la renta.

2.7 Anticipos de clientes

Corresponden a saldos por pagar a los Constituyentes Adherentes por los abonos de los inmuebles a adquirir en la Urbanización Villas del Rey, y son medidas al costo.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponde a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina por las cuentas por cobrar e inversiones, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

(b) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administradora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	175.525	60.000
<u>Activo financiero medidos a valor razonable</u>		
Inversiones a valor razonable	250.000	-
Total activos financieros	<u>425.525</u>	<u>60.000</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar Constituyente	<u>838</u>	<u>-</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantiene en los estados financieros inversiones medidas a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo (1)	175.525	60.000
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados (2)	250.000	-
	<u>425.525</u>	<u>60.000</u>

(1) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Internacional S.A.

(2) Corresponde a inversiones en el Banco Internacional S.A. Véase Nota 7.

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE

<u>Inversiones con vencimiento menores a 3 meses:</u>	<u>Tasa de Rendimiento</u> efectiva %	<u>Plazo aproximado en</u> meses	<u>Saldos</u>
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u>
Banco Internacional S.A.	5.67%	3	250.000

8. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por Constituyentes Adherentes por US\$ 423.789 (2016: 58.046) para cumplir con las obligaciones adquiridas.

9. SITUACIÓN FISCAL E IMPUESTO CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias, desde su constitución en el año 2016.

(b) Impuesto a la Renta Diferido

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(c) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

FIDEICOMISO PRÍNCIPE HARRY VR
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(d) Otros asuntos - Reformas Tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.
- El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

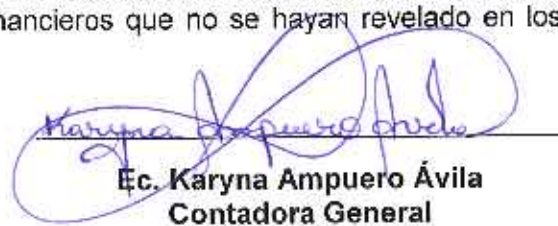
10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a aportes entregados en efectivo por el Constituyente Inicial.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Príncipe Harry VR


E.c. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Príncipe Harry VR