

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2017 Y 2016
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
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 resultado integral
- 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	-	Mercantil San Eduardo
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, 24 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio 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 MERCANTIL SAN EDUARDO** al 31 de diciembre de 2017, así como sus 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 MERCANTIL SAN EDUARDO**, 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.

Cuestiones claves de auditoría

4. El reconocimiento de ingresos es por las ventas de bienes, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce ingresos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.



+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, 24 de abril de 2018

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, 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

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, 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.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**, 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 Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO**.



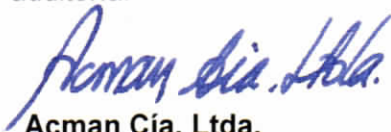
Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

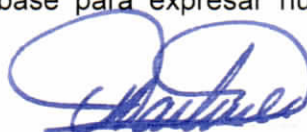
Guayaquil, 24 de abril de 2018

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

9. 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 Cia. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Espresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	266,329	863,623
Cuentas por cobrar	7	135,977	35,378
Impuestos por cobrar		217,296	244,307
Inventarios	8	5,938,557	6,403,940
Total activos corrientes		6,558,159	7,547,248
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	4,570,315	4,684,393
Cuentas por cobrar	7	190,551	-
Total activos no corrientes		4,760,866	4,684,393
Total activos		11,319,025	12,231,641
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	1,540,268	1,433,082
Impuestos por pagar		62,303	158,445
Total pasivos corrientes		1,602,571	1,591,527
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	10	9,905,193	11,423,863
Total pasivos		11,507,764	13,015,390
Patrimonio		(188,739)	(783,749)
Total pasivos y patrimonio		11,319,025	12,231,641
Cuentas de Orden		166,194	479,276

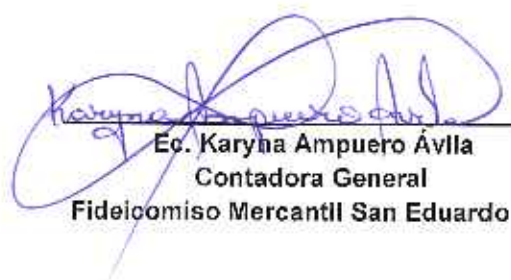

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Venta de inmuebles		1,029,110	487,466
Arrendamiento		979,651	818,359
Intereses		141,321	34,023
Total ingresos de actividades ordinarias		2,150,082	1,339,848
Costos y gastos operacionales			
Costo de venta		(500,765)	(361,438)
Gastos administrativos	13	(947,818)	(915,625)
Gastos financieros		(555,368)	(502,697)
Otros (egresos), e ingresos, neto		5,039	4,697
Total costos y gastos operacionales		(1,998,912)	(1,775,063)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		151,170	(435,215)
Impuesto a las ganancias	11	(55,160)	(63,370)
Resultado integral del año		96,010	(498,585)


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
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.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2016	301,000	(586,164)	(285,164)
Resultado integral del año	-	(498,585)	(498,585)
Saldos a diciembre 31, 2016	301,000	(1,084,749)	(783,749)
Aporte de Constituyente	499,000	-	499,000
Resultado integral del año	-	96,010	96,010
Saldos a diciembre 31, 2017	800,000	(988,739)	(188,739)


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo


 Ee. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		96,010	(498,585)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación			
Depreciaciones		80,397	80,397
Provisión y ajustes para cuentas incobrables	7	12,390	-
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		(92,787)	(381,525)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		(96,010)	1,534,058
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		-	734,345
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte Constituyente		499,000	-
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		499,000	-
(Disminución) Aumento neto en efectivo		499,000	734,345
Efectivo, al comienzo del año		863,623	129,278
Efectivo al final del año	6	1,362,623	863,623


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil San Eduardo

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO** fue constituido el 5 de diciembre de 2008 mediante resolución aprobatoria No. SC-IMC-DJMV-G-11-6313 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.01080. Su Constituyente y Beneficiario es la Compañía Espinari S.A.

El Fideicomiso fue constituido para recibir los recursos dinerarios transferidos por el Constituyente, para que, de acuerdo a instrucciones impartidas por éste, se inviertan en la adquisición de bienes inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios y desarrollarse en la ciudad de Guayaquil. La Administradora ejercerá todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de Representante Legal del Fideicomiso. El Fideicomiso de igual manera asumirá las comisiones, impuestos y demás gastos que se generen en la gestión inmobiliaria, siempre que haya recursos suficientes en el patrimonio autónomo para cumplir con estos pagos, contrario estos deberán ser entregados por la Constituyente al Fideicomiso.

1.2 Aprobación de los estados financieros

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

1.3 Instrucciones Fiduciarias

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

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes en la calidad de Representante Legal, una vez cumplidos los requerimientos básicos establecidos por la Ley de Mercado de Valores.
- Recibir del Constituyente los fondos necesarios para administrarlos a fin de que se efectúe exclusivamente con cargo a ellos, la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios a desarrollarse, según los términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- Administrar los dineros recibidos a fin de que se efectúen desembolsos exclusivamente con cargo a ellos y al objeto del Fideicomiso.
- Ejecutar los diferentes proyectos inmobiliarios, en calidad de Representante Legal, una vez cumplidos los requerimientos básicos establecidos por la Junta del Fideicomiso.
- Recibir las urbanizaciones y construcciones que contrate el Fideicomiso y suscribir el acta de entrega-recepción provisional y definitiva de las obras construidas.
- Suscribir contratos de promesa de compraventa y compraventa de las unidades inmobiliarias resultantes de los proyectos inmobiliarios aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- Rendir cuentas de su gestión al Constituyente de manera mensual, así como también una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario.
- Los demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del Fideicomiso, de la forma que estime más conveniente.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- Realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

Durante el año 2017 y 2016, la Administradora 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 POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 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 de 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):

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado 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

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado 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 de 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representa las cuentas por cobrar clientes las cuales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por documentos y cuentas por pagar a proveedores. 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 MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.5.3 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.

2.6 Inventario

Corresponde a terrenos y edificaciones de las urbanizaciones San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II, así como parte del Edificio "El Caimán" que se encuentra disponible para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios.

El neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

2.7 Propiedad de Inversión

Corresponde a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar rentas a través de contrato de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. Las propiedades de inversión comprenden terrenos, edificaciones y parte del Edificio El Caimán ubicados en la ciudad de Guayaquil.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo y no considera valores residuales, debido a que la Administradora estima que el valor de realización de las propiedades al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en los resultados integrales con base en el

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

método de línea recta, considerando la vida útil establecida, que para los edificios, la Administradora del Fideicomiso ha fijado en 40 años.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de ventas con su valor en libros y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen.

2.8 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios de arrendamiento y venta de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando el Fideicomiso preste los servicios de arrendamiento o venda los inmuebles, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable del devengo.

2.11 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden 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 únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, 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 (cuentas por pagar proveedores) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica,

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	266.329	-	863.623	-
Cuentas por cobrar comerciales	124.431	190.551	31.679	-
Total activo financiero	<u>390.760</u>	<u>190.551</u>	<u>895.302</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	110.491	-	135	-
Cuentas por pagar terceros	943.329	9.485.159	897.874	10.428.487
Total pasivos financieros	<u>1.053.820</u>	<u>9.485.159</u>	<u>898.009</u>	<u>10.428.487</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, en el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. !

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>266.329</u>	<u>863.623</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes (a)	327.372	31.680
Otros	<u>11.546</u>	<u>3.698</u>
	338.918	35.378
(-) Provisión incobrables	(12.390)	-
(-) Porción a largo plazo (a)	<u>(190.551)</u>	<u>-</u>
	135.977	35.378

a) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde principalmente a US\$286.683 del cliente Roblez Ureña Milton Vicente con fecha de vencimiento octubre del 2021 con una tasa de interés del 10%.

8. INVENTARIO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Terrenos e infraestructura:</u>		
Urbanización San Eduardo I (a)	3.608.258	3.574.576
Urbanización San Eduardo II (b)	<u>837.358</u>	<u>1.336.423</u>
<u>Edificio:</u>		
Edificio "El Caimán"	<u>1.492.941</u>	<u>1.492.941</u>
	<u>5.938.557</u>	<u>6.403.940</u>

(a) Corresponde a costos por compras de terrenos por US\$1.873.149 (2016: US\$1.839.468) y obras de infraestructura por US\$1.735.109 (2016: US\$1.735.108).

(b) Corresponde a costos por compra de terrenos por US\$170.456 (2016: US\$234.061) y obras de infraestructura por US\$ 666.902 (2016: 1.102.362).

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	1.776.899	1.810.581
Infraestructura (a)	305.160	305.159,00
Edificio (b)	3.142.619	3.142.619
(-) Depreciación	(654.363)	(573.966)
	<u>4.570.315</u>	<u>4.684.393</u>

- (a) Corresponde a solares que se encuentran parcialmente arrendados a Holcim Ecuador S.A. e International Water Services Interagua Cía. Ltda., para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.
- (b) Corresponde a la parte del edificio "El Caimán" que se encuentra arrendado a Holcim Ecuador S.A. y Construmercado S.A. para el funcionamiento de sus oficinas corporativas.

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Documentos por pagar (a)	10,428,487	11,326,361
Arriendos anticipados (b)	485,000	533,500
Anticipo clientes (c)	420,034	995,375
Proveedores	110,491	135
Intereses financieros	1,449	1,574
	<u>11,445,461</u>	<u>12,856,945</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (c)	(9,905,193)	(11,423,863)
	<u>1,540,268</u>	<u>1,433,082</u>

- (a) Incluye principalmente la deuda contraída con Holcim Ecuador S.A., por la compra de bienes inmuebles correspondiente a los lotes de terrenos y edificaciones ubicados en las urbanizaciones denominadas San Eduardo, San Eduardo I y San Eduardo II por un monto de US\$8.359.976; y de las obras de infraestructura correspondientes por US\$7.086.170 pagaderos mediante dividendos semestral con vencimientos hasta el año 2023 y a la tasa de interés anual del 5%.
- (b) Corresponde a arriendos anticipados de las oficinas y parqueos cancelados anticipadamente por parte de Holcim Ecuador S.A.
- (c) Incluye principalmente US\$420.034 (2016: US\$995.375) por valores recibidos de promitentes compradores bajo contratos de promesa de compra venta por solares en las urbanizaciones San Eduardo I y San Eduardo II y oficinas y parqueos del Edificio "El Caimán".

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA 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. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso determinó un anticipo de US\$55.160 y US\$63.370, respectivamente, los cuales superaron al impuesto causado determinado, por lo cual estos últimos son considerados como impuesto a la renta del ejercicio.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	151.170	(435.215)
Más: Gastos no deducibles	19.266	8.873
Base imponible de impuesto a la renta	170.436	(426.342)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta	37.496	-
Anticipo de impuesto a la renta	55.160	63.370
Impuesto a la renta causado	<u>55.160</u>	<u>63.370</u>

(d) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como sigue:

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	55.160	63.370
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(109.051)	(97.929)
Saldo a favor por la Compañía	<u>(53.891)</u>	<u>(34.559)</u>

(e) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administradora del Fideicomiso no ha determinado diferencias temporarias entre sus bases tributarias, por lo cual no se realizó ningún reconocimiento de impuesto diferido.

(f) 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, décima 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.

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Corresponde a aportes en efectivos entregados por la compañía Espinari S.A. de US\$1.000 por aporte inicial y US\$799.000 aportes adicionales.

FIDEICOMISO MERCANTIL SAN EDUARDO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios y servicios prestados	417.307	336.382
Servicios terceros	232.242	122.016
Suministros y materiales	103.143	51.436
Depreciación	80.397	80.397
Impuestos y contribuciones	69.906	283.144
Mantenimiento	22.244	38.374
Provisión (véase nota 7)	12.390	-
Servicios básicos	10.189	3.876
	<u>947.818</u>	<u>915.625</u>

14. EVENTOS SUBSECUENTES

El fideicomiso reconoció un activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias, por un valor de US\$158.148, con fecha 15 de marzo del 2018.


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil San Eduardo


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil San Eduardo