Fideicomiso Ofistore
(en Liquidación)

Estados Financieros por el período
de 10 meses y 8 días terminado
el 8 de noviembre del 2017
e Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO OFISTORE (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO DE 10 MESES Y 8 DIAS
TERMINADO EL 8 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Contenido

	Páginas
Informe de los auditores independientes	2 – 4
Estado de activos netos en liquidación	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en activos netos en liquidación	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 13

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
CNV	Consejo Nacional de Valores
US$	U.S. dólares

50 años

Deloitte.
Ecuador

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador

www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Constituyente y al Representante Legal de:
Fideicomiso Ofistore (en Liquidación)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Ofistore (en Liquidación), al 8 de noviembre del 2017, que comprenden el estado de activos netos en liquidación y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en activos netos en liquidación y de flujos de efectivo por el período de 10 meses y 8 días terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, los activos netos en liquidación del Fideicomiso Ofistore (en Liquidación) al 8 de noviembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de 10 meses y 8 días terminado en esa fecha, de acuerdo con la base contable descrita en la Nota 3.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de Fideicomiso Ofistore de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se indica con más detalle en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, mediante escritura pública No. 2017-09-01-006-P02926 de fecha 24 de noviembre de 2017, Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Mercantiles declara liquidado el Fideicomiso Ofistore de conformidad con lo dispuesto en el contrato de constitución del Fideicomiso. Esta situación originó que, desde esa fecha, el Fideicomiso cambie las bases de sus políticas contables de negocio en marcha a políticas contables aplicables a una entidad en liquidación.

Cuestión clave de auditoría

La cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de estados financieros del período actual. La referida cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de estados financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado de esta cuestión y es como sigue:

Reconocimiento de ingresos

Debido a que el Fideicomiso opera en la industria inmobiliaria y su objeto fue la construcción de un proyecto inmobiliario denominado "Trade Building", para el reconocimiento de los ingresos la Administradora del Fideicomisos considera principalmente, la transferencia de los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los inmuebles a los compradores, la probabilidad que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, así como el cumplimiento de aspectos legales estipulados en las promesas de compra venta. Debido a la importancia del rubro de ingresos en los estados financieros del Fideicomiso y la evaluación realizada sobre aspectos legales y la esencia de las transacciones para determinar la transferencia de riesgos y beneficios a los compradores, éste ha sido considerado un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con respecto del proceso de reconocimiento de ingresos.

- Obtuvimos un listado de los contratos suscritos con los promitentes compradores durante el año 2017 y verificamos la exactitud e integridad de este reporte.

- Seleccionamos una muestra representativa de contratos y corroboramos que el Fideicomiso haya realizado la transferencia de los riesgos y beneficios a través de la escritura al promitente comprador u otra evidencia relevante, y haya recibido los valores por concepto de la venta de unidades inmobiliarias. Adicionalmente, verificamos la exactitud de los ingresos registrados a través de los precios establecidos en los contratos.

- Realizamos indagaciones con personal responsable de operaciones y la administración del Fideicomiso, con el objetivo de evaluar la razonabilidad de la transacción y su reconocimiento oportuno en los estados financieros.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administradora del Fideicomiso es responsable por la presentación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Administradora del Fideicomiso, en el cual no se incluyen los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye esta información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la referida información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que obtengamos y leamos la información adicional, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto al Constituyente y Junta del Fideicomiso.

Responsabilidad de la Administradora del Fideicomiso por los estados financieros

La Administradora del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administradora del Fideicomiso como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administradora del Fideicomiso es responsables de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administradora del Fideicomiso tenga la intención de liquidarlo o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administradora y la Junta del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del mismo.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a los referidos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si estas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una entidad en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administradora del Fideicomiso una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administradora del Fideicomiso, determinamos aquel que fue más significativo en la auditoría de los estados financieros del año actual y que es, en consecuencia, la cuestión clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Otro asunto

Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Ofistore (en Liquidación), se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Abril 16 del 2018
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

FIDEICOMISO OFISTORE (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADO DE ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN AL 8 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO	**Notas**	
BANCO Y TOTAL ACTIVO	4	3,391
PASIVOS Y ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN		
IMPUESTOS POR PAGAR Y TOTAL PASIVOS	5	296
PATRIMONIO:		
Aporte patrimonial		11,600
Resultados acumulados		(8,505)
TOTAL ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN		3,095
TOTAL		3,391

Ver notas a los estados financieros

Econ. María Olmedo
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable
de la Fiduciaria

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO OFISTORE (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL PERÍODO DE 10 MESES Y 8 DÍAS
TERMINADO EL 8 DE NOVIEMBRE DEL 2017
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	
INGRESOS:		
Ventas de unidades inmobiliarias	6	595,400
COSTO DE VENTAS	6	(546,877)
MARGEN BRUTO		48,523
GASTOS:		
Mantenimiento en etapas entregadas		(17,690)
Comercialización		(5,684)
Impuestos, tasas y permisos		(4,361)
Honorarios profesionales		(2,825)
Otros, neto		(1,040)
Total		(31,600)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		16,923
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	5	(5,652)
UTILIDAD DEL PERIODO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		11,271

Ver notas a los estados financieros

Econ. María Olmedo
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable
de la Fiduciaria

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO OFISTORE (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADO DE CAMBIOS EN ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN
POR EL PERÍODO DE 10 MESES Y 8 DÍAS
TERMINADO EL 8 DE NOVIEMBRE DEL 2017

	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
		...(en U.S. dólares)...	
ENERO 1, 2017	519,000	(17,013)	501,987
Utilidad del período		11,271	11,271
Ajustes		(2,763)	(2,763)
Restituciones al Constituyente, nota 1	(507,400)		(507,400)
NOVIEMBRE 8, 2017	11,600	(8,505)	3,095

Ver notas a los estados financieros

Econ. María Olmedo
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable
de la Fiduciaria

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del
Fideicomiso

FIDEICOMISO OFISTORE (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO DE 10 MESES Y 8 DÍAS
TERMINADO EL 8 DE NOVIEMBRE DEL 2017
(Expresado en U.S. dólares)

EFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Pagado a terceros	(328)
Impuesto a la renta	(88,418)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(88,746)
EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Nuevos préstamos	80,000
BANCO:	
Disminución neta durante el periodo	(8,746)
Saldos al inicio del año	12,137
SALDOS AL FINAL DEL PERIODO	3,391
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:	
Restitución al Constituyente, nota 1	507,400

Ver notas a los estados financieros

Econ. María Olmedo
Apoderada Especial de la
Fiduciaria

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable
de la Fiduciaria

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del
Fideicomiso

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Ofistore "El Fideicomiso" es administrado por la Compañía Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles "La Fiduciaria" quien es la administradora del Fideicomiso, y fue constituido en Guayaquil, según escritura pública de fecha marzo 12 del 2007, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora y fue reformado en abril 17 del 2007. Su domicilio principal es Av. Rodrigo Chávez y Av. Juan Tanca Marengo Mz. 275 Parque Empresarial Colón "Corporativo 2 piso 4 oficina 2" en la ciudad de Guayaquil.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores, Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

El costo total de inversión del proyecto denominado "Trade Building" es de US$24.8 millones de acuerdo a lo establecido en el estudio de factibilidad financiera aprobado por la Junta del Fideicomiso en marzo 13 del 2007 y posteriormente modificado hasta llegar a dicho monto con el cual se activó el Proyecto, el cual ascendió a US$34.9 millones.

A la fecha de este informe, se ha finalizado la construcción del proyecto inmobiliario denominado "Trade Building" y se ha vendido el 100% de las unidades inmobiliarias a la compañía Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S. A. por US$595,400.

En abril 18 del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de Ecuador dispuso la inscripción de todos los Fideicomisos Inmobiliarios en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución CNV-004-2011, publicada en el registro oficial 461. Con fecha enero 3 del 2012, se inscribe en el Registro de Mercado de Valores el Fideicomiso Ofistore, bajo el No. 2012-2-13-00893, luego de haberse cumplido los requisitos legales, notificados mediante resolución N° SC-IMV-DJMV-G-11-0006522 del 17 de noviembre del 2011.

La controladora directa del Fideicomiso es Duncan Business Inc. domiciliada en Panamá y su controladora final es Beauport S. A. constituida en Ecuador. Los estados financieros adjuntos deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de las controladoras final.

En agosto 30 del 2017, con base a lo indicado en la cláusula no. Vigésima cuarta, mediante acta de sesión de junta extraordinaria de fideicomiso se resolvió aprobar la liquidación del Fideicomiso Ofistore debido a que el mismo cumplió el objeto por el cual fue creado.

En octubre 30 del 2017, el Fideicomiso cedió a favor del Constituyente derecho de cobros por US$507,400; los cuales corresponden al importe neto de cuentas por cobrar por US$595,400 y pagar por US$88,000 a Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S. A.

En noviembre 1 del 2017, la Administradora del Fideicomiso realizó la declaración anticipada de impuesto a la renta correspondiente al año 2017. Las transacciones realizadas con posterioridad a esta fecha no generaron impuesto a la renta.

En noviembre 8 del 2017, en cumplimiento con las instrucciones fiduciarias del contrato de Fideicomiso, la Administradora del Fideicomiso restituyó los activos netos por US$3,095 en efectivo al Constituyente y Beneficiario y en noviembre 9 del 2017, se realizó el cierre de la cuenta corriente en la institución financiera local.

En noviembre 14 del 2017, la Administradora del Fideicomiso presentó la redición de cuentas al Constituyente en la cual se da a conocer el estado de situación del patrimonio autónomo mediante una descripción de las actividades realizadas por la Administradora para cumplir las instrucciones incluidas en acta de sesión de junta extraordinaria de fideicomiso. Este informe fue aprobado por el Constituyente en noviembre 17 del 2017.

En noviembre 24 del 2017, se suscribió la escritura pública de liquidación del Fideicomiso Ofistore, mediante la cual la Administradora Fiduciaria declaró terminado y liquidado el Fideicomiso por haberse cumplido el objeto por el cual fue creado.

En febrero 5 del 2018, de acuerdo a la Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.18.00000935 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, se resolvió cancelar la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

La información contenida en estos estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administradora del Fideicomiso.

2. CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

a. Comparecientes:

Originador, Constituyente y Beneficiario	Duncan Business Inc.
Representante Legal	Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

b. Objeto del Fideicomiso

El objeto del Fideicomiso es la construcción de un proyecto inmobiliario denominado "Trade Building" desarrollado sobre un inmueble ubicado en la Ciudadela Vernaza Norte, Manzana No.3, cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. El proyecto se desarrolló de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta de Fideicomiso, con el dinero aportado por el Constituyente y con el entregado por los promitentes compradores - mandantes.

c. Punto de equilibrio

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 8 de noviembre del 2007, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto del proyecto inmobiliario.

d. *Inscripción en el mercado de valores*

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.G.11.0006522 del 17 de noviembre del 2011, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012 .2.13 .00893 el 3 de enero del 2012.

e. *Adquisición del terreno donde se desarrollará el proyecto inmobiliario*

En octubre 31 del 2007, se celebró la de compra-venta de acciones entre la compañía Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S. A. y el Fideicomiso, una vez que el inmueble fue individualizado y transferido a la compañía Distriensa S. A.

f. *Junta del Fideicomiso*

Es el órgano colegiado del Fideicomiso que, dentro de los parámetros que imponen al objeto del fideicomiso y las instrucciones fiduciarias, tendrá las facultades genéricas y específicas determinadas en el contrato de constitución del Fideicomiso.

g. *Causales de terminación del Contrato*

De acuerdo a lo indicado en la cláusula vigésima primera del contrato de Fideicomiso, se podrá dar por terminado el contrato cuando se presente cualquiera de las siguientes causales:

- Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias del contrato.
- Por no haberse cumplido con el punto de equilibrio del proyecto dentro del plazo establecido.
- En el evento que la Junta del Fideicomiso no establezca las especificaciones del proyecto a desarrollarse.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por incumplimiento del Constituyente de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Por sentencia ejecutoriada en la que se determine que el contrato de fideicomiso fue constituido en perjuicio de los acreedores del constituyente.
- En el evento en que no se haya transferido el inmueble a la Compañía dentro del plazo de un año.

h. *Proceso de liquidación del Fideicomiso*

De acuerdo a lo indicado en la cláusula vigésima cuarta del contrato de Fideicomiso, en los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se cumplirán las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, serán asumidas y pagadas por el Constituyente. Adicionalmente, el Constituyente se constituye en fiador solidario del Fideicomiso, frente a los acreedores por las obligaciones del Fideicomiso.
- La Fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión al Constituyente informándolo del patrimonio autónomo. Este informe deberá ser aprobado por el Constituyente dentro de los 10 días hábiles posteriores a la recepción del mismo.

- Las partes autorizan e instruyen expresamente a la Fiduciaria para que por sí sola realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del Fideicomiso, así como para asumir, a nombre y en representación del Constituyente y Beneficiario, los activos, pasivos y/o contingentes que les corresponda.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Moneda funcional - Es el Dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.2 Bases de preparación - Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Ofistore (en Liquidación), fueron preparados sobre bases contables aplicables a una Entidad en liquidación, las que prevén la realización de activos, cancelación de pasivos y restitución de los activos netos al Constituyente y/o Beneficiario del Fideicomiso.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

4. BANCO

Representa saldo en cuenta corriente en institución financiera local, la cual fue cerrada el 9 de noviembre del 2017.

5. IMPUESTO

5.1 Pasivo del año corriente

	8/11/17
Pasivo por impuesto corriente:	
Impuesto a la renta	296

En noviembre 1 del 2017, la Administradora realizó la declaración anticipada de impuesto a la renta correspondiente al año 2017, la cual fue cancelada por el Fideicomiso en esa fecha.

5.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	Periodo Terminado 8/11/17
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	16,923
Gastos no deducibles	5,684
Utilidad gravable	22,607
Impuesto a la renta causado y reconocido en los resultados 25%	5,652

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

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

5.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Fueron como sigue:

	Periodo terminado 8/11/17
Saldos al inicio del año	83,062
Provisión	5,652
Pagos	(88,418)
Saldos al final del año	296

6. INGRESOS

Durante el año 2017, el Fideicomiso realizó la transferencia de dominio de todas las unidades inmobiliarias construidas en el proyecto "Trade Building", los cuales fueron reconocidos en los resultados del año de acuerdo al siguiente detalle:

Cantidad	Descripción	Ingresos	Costos	Margen
1	Oficinas	525,000	476,810	48,190
6	Bodegas	70,400	70,067	333
	Total	595,400	546,877	48,523

7. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

En adición a las situaciones descritas en la nota 1 no existen otros eventos posteriores que deban ser revelados.

8. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 8 de noviembre del 2017, han sido aprobados por la Administradora del Fideicomiso en abril 16 del 2018, y serán presentados al Constituyente para su aprobación. En opinión de la Administradora del Fideicomiso, los estados financieros adjuntos serán aprobados por el Constituyente sin modificaciones.