DALDRY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016.

(Expresado en dólares de E.U.A.)

DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

La compañía DALDRY S.A., se constituyo en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 12 de mayo del 2003, aprobada por la Superintendencia de Compañía con Resolución N° 03-G-IJ-0003433 el 23 de mayo del 2003 en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura publica otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo del mismo año.

Con fecha 17 septiembre del 2007 realizo un aumento de Capital y Reforma de estatutos según escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno Abg. Francisco Coronel Flores por un valor de US \$ 20.000,00.

El 29 de noviembre del 2011 con resolución N.- SC-IJ-DJC-G-11 0006768 de la Intendencia de Compañía aprueba un aumento del capital suscrito en US \$ 500.000,00, quedando el Capital suscrito total por US\$ 520.800,00.

El objetivo social de Daldry S.A. es muy amplio y su actividad principal es la construcción de Viviendas y Obras de Urbanización y todo lo relacionado a obras de Ingeniería Civil.

Con resolución # 1027 del 15 de Octubre del 2007 el Servicio de Rentas Internas designo a DALDRY S.A. como Contribuyente Especial de la Dirección Regional del Servicio de Rentas Internas.

La compañía esta dirigida y gobernada por la junta General de Accionistas y administrada por el Presidente, Vicepresidente y Gerente General, este ultimo tiene la representación legal, judicial y extrajudicial individualmente, pero en ausencia del Gerente General la puede ejercer el Presidente o Vicepresidente individualmente.

Los Estados financieros de Daldry S. A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionista con fecha 7 de abril del 2017

SITUACION ECONOMICA DEL PAIS

La situación económica del país durante el año 2016 continua afectada: por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingreso del Presupuesto General del Estado, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del País.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasiono importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del perfil costanero ecuatoriano y millonarias pérdidas económicas. El gobierno central diseño varias alternativas como: priorización de la inversión, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y

personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros principalmente China, entre otras medias. También, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tiene previsto ir desmontando en el 2016, sin embargo, resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectuó a partir de abril hasta junio del 2017.

NOTA 1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N° 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2009 establece el

Cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia:

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- 3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

Toda compañía a sujeta al control de esta Superintendencia, que optare por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicara NIIF completa, siendo su periodo de transición el año inmediato anterior al de su inscripción.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye todos los saldos en efectivo y mantenidos en bancos y colocaciones con fecha de vencimiento de 3 meses o menos. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a riesgo significativo de cambio en su valor.

c) Activos Financieros –

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones disponibles para la venta o derivados designados como instrumento de cobertura. Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía determina su clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, reevalúa esta determinación al final de cada año

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados

La compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2016 y de 2015

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio

La compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar a clientes, préstamos y anticipo a empleados y cuentas por cobrar partes relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable

La compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado neto de los costos de transacción directamente atribuibles

Propiedades, planta y equipos

Se muestra al costo actual, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año, utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del activo.

Instalaciones	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina y Otros	10%
Vehículos	20%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos

d) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos en base a la emisión de las facturas a los clientes, acorde a los contratos establecidos.

El costo de venta es establecido en base al avance de obra ejecutada, y obras por ejecutar, el cual se lo establece en base a un informe que emite un fiscalizador de obra.

e) Inventarios.

Los inventarios al 31 de diciembre de 2016 están valorados como sigue:

- ❖ Los inventarios de Obras de Urbanización y Construcción de Viviendas, está compuesta por los materiales y la mano de obra utilizados con este fin de acuerdo a los proyectos y/o contratos firmados.
- ❖ Los costos no exceden al valor del mercado.

f) Uso de estimaciones.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

NOTA 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$ 41.253,59 comprendido por:

		2016	2015
CAJA	US \$		
Caja Chica		89,65	99,58
BANCOS			
Cuentas Corrientes:			
Banco Pichincha		29.478,44	85.780,56
Banco de Guayaquil		1.707,86	3.575,71
Banco del Pacifico		5.971,33	24.982,60
Banco del Austro		1.943,91	17.407,00
Cuentas de Ahorro:			
Banco Pichincha		293,65	2.097,78
Banco de Guayaquil		35,00	1.800,00
Banco de Guayaquil (Prov.)		15,00	180,00
Banco del Pacifico		0,00	542,01
Banco del Pacifico		1.439,85	5.568,90
Mutualista Pichincha		278,90	278,90
FIDEICOMISO ADMINSTRACION			
Fideicomiso Flujo de fondo Daldry		0,00	82.379,44
TOTAL		41.253,59	224.692,48

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo son de libre disponibilidad

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

		2016	2015
Cientes	US \$	83.706,90	243.192,05
Prestamos y Anticipos a Empleados		15.716,80	28.917,34
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados		343.117,79	326.229,47
TOTAL		442.541,49	598.338,86

Las cuentas por cobrar no tienen fecha específica de vencimiento y son consideradas a corto plazo y no generan intereses, la administración no considera necesario efectuar ningún tipo de provisión por concepto de cuentas incobrables.

NOTA 4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

		2016	2015
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	401.329,71	884.750,83
Anticipo Impuesto a la Renta		197.863,43	252.341,13
TOTAL		599.193,14	1.137.091,96

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

NOTA 5. INVENTARIOS

	US \$	2016	2015
Terrenos Macrolote 4		0,00	85.354,00
Terrenos Macrolote 8		168.338,39	168.338,39
Terrenos Macrolote 7		213.721,52	213.721,52
Terrenos Macrolote 6		2.105.916,32	2.131.521,42
Mucho Lote 2.- Obra de Urbanización y Vivienda		10.031.526,10	25.694.312,12
Mucho Lote 2.- Gastos Administrativos y Financ.		6.124.365,44	5.520.164,70
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION Y CONST. VIVIENDA		18.643.867,77	33.813.412,15
TOTAL COSTO DE VENTA		-7.846.747,54	-15.783.762,11
TOTAL NETO		10.797.120,23	18.029.650,04

DALDRY S.A. ha desarrollado la construcción de obras de Urbanización y Vivienda de 2724 soluciones habitacionales de una y dos plantas en el programa habitacional Mucho Lote 2, Macro lotes 4, 8, 7 y 6, cuyos terrenos

fueron adquiridos en subasta Pública efectuada por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Esta cuenta acumula todo lo invertido en el desarrollo de las obras de Urbanización y construcción de viviendas de este proyecto denominado Mucho lote 2 y se disminuye las viviendas construidas y entregadas a los clientes que se encuentren pagadas en un 100%

Los costos están calculados de acuerdo al presupuesto, lo ejecutado y por ejecutar de las viviendas canceladas en un 100% que es cuando emiten la factura correspondiente

NOTA 6. SERVICIO Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	US \$	2016	2015
Anticipo a Contratistas		0,00	419.312,83
TOTAL		0,00	419.312,83

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

DALDRY S.A

Al 31 de Dic 2016, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	<u>31-Dic-15</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>VENTAS</u>	<u>31-Dic-16</u>
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	250.000,00	0,00	0,00	250.000,00
Edificios	251.263,68	0,00	0,00	251.263,68
DEPRECIABLES				
Maquinarias y Equipos	830.582,42	0,00	-394.244,67	436.337,75
Vehículos	25.356,00	0,00	0,00	25.356,00
Muebles y Enseres	20.509,56	425,00	0,00	20.934,56
Equipo de Computación	10.115,24	0,00	0,00	10.115,24
Equipos Varios	18.202,08	0,00	0,00	18.202,08
PPE AL COSTO	1.406.028,98	425,00	-394.244,67	1.012.209,31
(-) Depreciación Acumulada	-341.983,02		142.986,84	-198.996,18
TOTAL	1.064.045,96	425,00	-251.257,83	813.213,13

Al 31 de diciembre de 2016, no existen gravámenes o pignoraciones sobre los activos registrados y realizo venta de moldes de viviendas y bombas

A diciembre del 2016 la administración, compenso con la depreciación acumulada los activos depreciados en su totalidad, dejando un valor residual mínimo para su control.

NOTA 8. ACTIVOS DIFERIDOS

	US \$	2016	2015
Activos Diferidos		1.042,80	1.042,80
TOTAL		1.042,80	1.042,80

NOTA 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2016	2015
Proveedores Nacionales	US \$	188.534,00	328.230,58
Otras Cuentas por Pagar		6.544,06	419.339,97
TOTAL		195.078,06	747.570,55

Corresponde a las facturas pendientes de pago por concepto de materiales de construcción para el proyecto Mucho lote 2 utilizados en las obras de Urbanización y construcción de las viviendas.

Estas cuentas no devengan intereses y el termino de crédito promedio es de 90 días

NOTA 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

ENTIDAD	FECHA VCTO.	TOTAL
BANCO DEL PACIFICO - OP 40092867	16/12/2016	308.310,12
BANCO DEL PICHINCHA - OP 0254810400	23/09/2017	720.000,00
BANCO DEL PICHINCHA - OP 257603700	15/05/2017	150.554,53
BANCO DEL PICHINCHA - OP 2226833-02	10/10/2017	900.000,00
BANCO DEL AUSTRO - OP RNFPC 99	25/01/2017	2.189.235,96
TOTAL		4.268.100,61

Las obligaciones bancarias con el Banco del Pacifico, Pichincha y Austro son Créditos Hipotecarios con garantía de terrenos en los Macro lote 8, 7 y 6;

NOTA 11. PORCION CORRIENTE

	US \$	2016	2015
M.I. Municipalidad de Guayaquil.		725.832,40	725.832,40
Anticipo Clientes Mucho Lote 2		3.896.723,53	906.436,85
TOTAL		4.622.555,93	1.632.269,25

Corresponde a la porción corriente a corto plazo del saldo pendiente de pago por la compra del Macro lote 6 a la M. I. Municipalidad de Guayaquil y la Porción Corriente de los Anticipos recibido de los clientes por compra de viviendas en Mucho Lote 2.

NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo es el siguiente:

	US \$	2016	2015
Obligaciones con IESS		2.871,92	11.380,98
Provisión Beneficios Sociales		150.672,29	202.597,49
Servicios de Rentas Internas		975,46	341.941,12
15% Participación Utilidades		11.396,93	32.817,24
Impuesto a la Renta por Pagar		14.208,17	87.761,18
Prestamos Accionistas		560.266,07	327.400,02
TOTAL		740.390,84	1.003.898,04

El Impuesto a la Renta por pagar se compensa con el anticipo del Impuesto a la Renta pagado en Julio y septiembre de 2015 (ver nota # 4)

NOTA 13. OTROS PASIVOS CORRIENTE

	US \$	2016	2015
Garantía C1 – Mucho Lote 1		0,00	354,82
Recepción de Obra		0,00,	90.265,00
Gastos Legales		0,00	406.933,50

Honorarios Biess	1.232,00	1.232,00
Varios ML	0,00	747,00
TOTAL	1.232,00	499.532,32

NOTA 14.- ANTICIPO DE CLIENTES

	US \$	2016	2015
Anticipo de Clientes Mucho Lote		0,00	6.218.926,73
Prestamos Accionistas		0,00	1.151.679,38
TOTAL		0,00	7.370.606,11

NOTA 15. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 520.800,00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

	%	Dólares
GASTON VILLAMAR ANDRADE	50,00	260.400,00
ANTONIO PATIÑO NAVARRETE	25,00	130.200,00
DANIEL PATIÑO NAVARRETE	25,00	130.200,00
TOTAL	100,00	520.800,00

NOTA 16. RESERVAS Y APORTES

	US \$	2016	2015
Reserva Legal		231.834,30	222.013,98
TOTAL		231.834,30	222.013,98

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del año 2016 no supero el 50% del capital social de la compañía

En agosto del 2015 la Superintendencia de Compañías emitió comunicado a la gerencia general de Daldry S. A. sugiriendo que el valor registrado como aporte para futura capitalización por permanecer más de dos años en esta cuenta, se transfiera a una cuenta de pasivo transacción que fue contabilizada según comprobantes 001127440 – 001127444 – 00127445 con fecha 14 de agosto del 2015

NOTA ERI 1. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

	US \$	2016	2015
15% Participación de trabajadores		11.396,93	32.817,24
Impuesto a la Renta		14.208,17	87.761,18
TOTAL PARTIC.TRAB. E IMPUESTO		25.605,10	120.578,42

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2016</u>
UTILIDAD CONTABLE	75.979,54
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	11.396,93
(+) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR	0,00
(-) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES	0,00
(-) DEDUCCION POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	0,00
UTILIDAD GRAVABLE DEL IMPUESTO A LA RENTA	64.582,61
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	14.208,17
UTILIDAD NETA	50.374,44

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de USD \$ 50.374,44.

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2017), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas. Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2009 al 2016 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2017), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.