DALDRY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017.

(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 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionista con fecha 13 de abril del 2018.

SITUACION ECONOMICA DEL PAIS

Ecuador continúa experimentando una mejora económica, gracias a la inversión y el consumo privado. Sin embargo, se reducen las exportaciones petrolíferas y persiste la incertidumbre internacional. Por su parte, el gasto público continúa siendo elevado, a costa de incrementar la deuda y desincentivar la inversión extranjera directa. La recuperación parcial en los precios del petróleo da un respiro a la economía del país, aunque hace patente la necesidad de reformas estructurales que permitan recuperar la competitividad. Por último, cabe destacar la caída de la inflación y la tasa de paro, junto con una reducción en los niveles de subempleo.

NOTA 1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

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.

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.

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 2017 y de 2016

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

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

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.

Inventarios.

Los inventarios al 31 de diciembre de 2017 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.

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 2017, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$ 115.659,95 comprendido por:

	2017	2016
CAJA		
US \$		
Caja Chica	24,58	89,65
BANCOS		
Cuentas Corrientes:		
Banco Pichincha	49.788,60	29.478,44
Banco de Guayaquil	25,00	1.707,86
Banco del Pacifico	0,00	5.971,33
Banco del Austro	5.457,28	1.943,91
Cuentas de Ahorro:		
Banco Pichincha	13.550,59	293,65
Banco de Guayaquil	35,00	50,00
Banco del Pacifico	0,00	1.439,85
Mutualista Pichincha	278,90	278,90
Inversiones		
Certificado de Deposito	46.500,00	0,00
TOTAL	115.659,95	41.253,59

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo son de libre disponibilidad
 La cuenta Certificado de Depósito registra una inversión a corto plazo en el Banco Pichincha por USD \$ 46.500,=

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

		2017	2016
Clientes	US \$	0,00	83.706,90
Prestamos y Anticipos a Empleados		13.890,87	15.716,80
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados		338.400,75	343.117,79
TOTAL		352.291,62	442.541,49

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.

La Otra cuenta por cobrar relacionadas registra USD \$ 338.400.75 valores pagados por concepto del proyecto de viviendas denominado Horizonte Dorado que Daldry S. A. está impulsando

NOTA 4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

		2017	2016
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	467.855,47	401.329,71
Anticipo Impuesto a la Renta		108.972,47	197.863,43
TOTAL		576.827,94	599.193,14

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 \$	2017	2016
Terrenos Macrolote 4			0,00
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	2.105.916,32
Mucho Lote 2.- Obra de Urbanización y Vivienda		6.205.226,14	10.031.526,10
Mucho Lote 2.- Gastos Administrativos y Financ.		4.795.662,52	6.124.365,44
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION Y CONST. VIVIENDA		13.488.864,89	18.643.867,77
TOTAL COSTO DE VENTA		-4.776.825,14	-7.846.747,54
TOTAL NETO		8.712.039,75	10.797.120,23

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

Al cierre del presente ejercicio económico el mayor número de viviendas se encuentran en el Macro lote 6

NOTA 6. SERVICIO Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	US \$	2017	2016
Anticipo a Contratistas		176.728,49	0,00
TOTAL		176.728,49	0,00

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

DALDRY S.A

Al 31 de Dic 2017, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	<u>31-Dic-16</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>VENTAS</u>	<u>31-Dic-17</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	436.337,75	0,00		436.337,75
Vehículos	25.356,00	0,00	0,00	25.356,00
Muebles y Enseres	20.934,56	705,00	0,00	21.639,56
Equipo de Computación	10.115,24	495,00	0,00	10.610,24
Equipos Varios	18.202,08	687,00	0,00	18.889,08
PPE AL COSTO	1.012.209,31	1.887,00	0,00	1.014.096,31
(-) Depreciación Acumulada	-198.996,18	-87.345,35	0,00	-286.341,56
TOTAL	813.213,13	-85.458,35	0,00	727.754,78

NOTA 8. ACTIVOS DIFERIDOS

	US \$	2017	2016
Activos Diferidos		1.042,80	1.042,80
TOTAL		1.042,80	1.042,80

NOTA 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2017	2016
Proveedores Nacionales	US \$	213.785,00	188.534,00
Otras Cuentas por Pagar		6.544,06	6.544,06
TOTAL		220.329,06	195.078,06

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 2017 se detalla lo siguiente:

ENTIDAD	FECHA VCTO.	TOTAL
BANCO DEL PACIFICO - OP 40116479	15/06/2018	102.229,64
BANCO DEL PICHINCHA - OP 025152609	17/08/2018	81.442,00
BANCO DEL PICHINCHA - OP 254810402	16/05/2018	626.629,00
BANCO DEL PICHINCHA - OP 2681710-01	23/05/2018	1.800.000,00
BANCO DEL PICHINCHA - OP 2226833-02	24/06/2018	900.000,00
BANCO DEL AUSTRO - OP RNFPC 144	09/02/2018	1.243.242,72
TOTAL		4.753.543,36

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 \$	2017	2016
M.I. Municipalidad de Guayaquil.		0,00	725.832,40
Anticipo Clientes Mucho Lote 2		0,00	3.896.723,53
TOTAL		0,00	4.622.555,93

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, registradas en el 2016, en el presente ejercicio económico estas cuentas han sido canceladas en su totalidad la parte de la porción corriente.

NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo es el siguiente:

	US \$	2017	2016
Obligaciones con IESS		1.910,37	2.871,92
Provisión Beneficios Sociales		36.633,43	150.672,29
Servicios de Rentas Internas		4.800,00	975,46
15% Participación Utilidades		3.211,99	11.396,93
Impuesto a la Renta por Pagar		5.718,71	14.208,17
Prestamos Accionistas		0,00	560.266,07
TOTAL		52.274,50	740.390,84

NOTA 13. OTROS PASIVOS CORRIENTE

	US \$	2017	2016
Honorarios Biess		1.232,00	1.232,00
TOTAL		1.232,00	1.232,00

NOTA 14.- PASIVO NO CORRIENTES

	US \$	2017	2016
Provisión Jubilación Patronal		62.869,54	0,00
Provisión Desahucio		66.111,16	0,00
Anticipo de Clientes		2.626.496,22	0,00
TOTAL		2.755.476,92	0,00

La cuenta Anticipo de clientes registra los valores recibidos de clientes por concepto de reservaciones de viviendas

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 \$	2017	2016
Reserva Legal		236.871,74	231.834,30
TOTAL		236.871,74	231.834,30

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

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

	US \$	2017	2016
15% Participación de trabajadores		3.211,99	11.396,93
Impuesto a la Renta		5.718,71	14.208,17
TOTAL PARTIC.TRAB. E IMPUESTO		8.930,70	25.605,10

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2017</u>
UTILIDAD CONTABLE	21.413,25
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	3.211,99
(+) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	7.792,89
(+) 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	25.994,15
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	5.718.71
UTILIDAD NETA	12.482.55

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de USD \$ 12.482,55.

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 2017. 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
2017	-0.20

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2018), 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 2017 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 2017 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2018), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.