

INMOBILIARIA N&A MASEM CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INMOBILIARIA N&A MASEM CIA. LTDA.
 ESTADO DE RESULTADOS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	<u>Notas</u>	<u>31-Dec-16</u>	<u>31-Dec-17</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Caja y Bancos		69	731
Gastos Anticipados	3	181,264	-
Impuestos por cobrar	7	274	418
Total activos Corrientes		181,607	1,149
Activo no Corrientes			
Inversiones inmobiliarias	4	173,833	354,918
Depreciación acumulada		(1,014)	(3,507)
Total activos no Corrientes		172,819	351,411
TOTAL ACTIVOS		354,426	352,560
PASIVOS			
Proveedores		2,329	1,928
Impuestos por pagar		137	117
Total pasivos corrientes		2,466	2,045
Total cuentas por pagar LP	5	335,069	329,478
TOTAL PASIVOS		337,535	331,523
PATRIMONIO			
CAPITAL		2,000	2,000
APORTES FUTURAS CAPITALIZACION		20,000	20,000
RESERVA LEGAL		100	301
(-) PERDIDAS ACUMULADAS		(7,104)	(5,209)
RESULTADOS DEL EJERCICIO		1,895	3,939
TOTAL PATRIMONIO		16,890	21,037
PASIVO Y PATRIMONIO		354,426	352,560


 Milton Aníbal Núñez
 GERENTE GENERAL


 Milton Andrés Núñez
 CONTADOR

INMOBILIARIA N&A MASEM CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	6	8,349	12,522
Costos y gastos	2	4,946	5,025
Depreciación		1,014	2,493
Impuesto a la renta	7	394	858
RESULTADOS DEL EJERCICIO		1,994	4,146


Milton Anibal Núñez
GERENTE GENERAL


Milton Andrés Núñez
CONTADOR


Milton Anibal Núñez
GERENTE GENERAL


Milton Anibal Núñez
GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA N&A MASEM CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
31 de Marzo del 2015	(2,000)	-	-	-	-	(2,000)
Aportes futuras capitalizaciones	-	(20,000)	-	-	-	(20,000)
(Utilidad) / Pérdida Ejercicio	-	-	-	-	7,104	7,104
31 de Diciembre del 2015	(2,000)	(20,000)	-	-	7,104	(14,896)
Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Utilidades retenidas	-	-	-	7,104	(7,104)	-
(Utilidad) / Pérdida Ejercicio	-	-	-	-	(1,994)	(1,994)
Constitución reserve legal	-	-	(100)	-	100	-
31 de Diciembre del 2016	(2,000)	(20,000)	(100)	7,104	(1,895)	(16,890)
Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Utilidades retenidas	-	-	-	(1,895)	1,895	-
(Utilidad) / Pérdida Ejercicio	-	-	-	-	(4,146)	(4,146)
Constitución reserve legal	-	-	(207)	-	207	-
31 de Diciembre del 2017	(2,000)	(20,000)	(307)	5,209	(3,939)	(21,037)

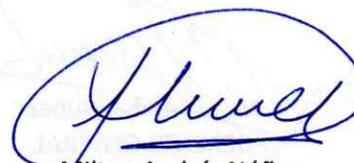

Milton Anibal Núñez
GERENTE GENERAL


Milton Andrés Núñez
CONTADOR

INMOBILIARIA N&A MASEM CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Utilidad / (Pérdida del ejercicio)	1,994	4,146
Gastos que no requieren uso de efectivo:		
Depreciación	1,014	2,493
<u>Actividades de Operación</u>		
(Aumento) de cuentas por cobrar	(274)	(144)
Aumento de cuentas por pagar	2,466	(421)
Flujo generado (utilizado) en actividades de operación	5,201	6,074
<u>Actividades de Inversión</u>		
(Aumento) / Disminución anticipos a proveedores	120,714	181,264
Adquisición de Inversiones inmobiliarias	(173,833)	(181,085)
Flujo generado (utilizado) en actividades de inversión	(53,118)	179
<u>Actividades de Financiamiento</u>		
Prestamos recibidos	47,934	(5,591)
Aporte para futuras capitalizaciones	-	-
Flujo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	47,934	(5,591)
FLUJO DE EFECTIVO GENERADO (UTILIZADO)	17	662
MÉTODO DIRECTO		
Cobros a clientes	8,075	12,378
Pagos a proveedores	(2,874)	(6,304)
Flujo generado (utilizado) en actividades de operación	5,201	6,074
Saldo inicial de efectivo	53	69
Saldo final de efectivo	69	731
Variación de efectivo	17	662


Milton Aníbal Núñez
GERENTE GENERAL


Milton Andrés Núñez
CONTADOR

INMOBILIARIA N&A MASEM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria N&A MASEM Cia. Ltda. ha sido constituida en el año 2015, se encuentra domiciliada en la ciudad de Quito - Ecuador.

El objeto social de la compañía consiste en: Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios a la fecha de valoración.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- saldos de efectivo en caja y bancos y las inversiones temporales con plazos originales menores a 30 días o que son inmediatamente convertibles en efectivo.

Inversiones inmobiliarias.- las inversiones inmobiliarias serán reconocidas de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 (NIC 40), la misma que establece que las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas en lugar de para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones

El método de valoración es el modelo del valor razonable. En función de lo mencionado anteriormente se ha considerado que la depreciación será realizada en el lapso de 100 años, equivalente al 1% anual.

Ingresos Operacionales.- corresponden a ingresos generados por los arriendos de oficinas.

Costos y gastos.- corresponden principalmente a gastos administrativos que incluyen egresos por administración de bienes como: manejo de contratos, cobro de arriendos. Adicionalmente, existen gastos de mantenimiento para preservar las condiciones físicas de los inmuebles, y gastos generales administrativos.

3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Constituyen anticipos entregados a Fideicomisos y están destinados a la compra de bienes inmuebles y que actualmente están en construcción. Un detalle a continuación:

	<u>31-Dec-16</u>	<u>31-Dec-17</u>
Fideicomiso GAIA	176,915	-
Otros anticipos	4,348	-
Total gastos anticipados	181,264	-

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. A continuación un resumen:

<u>INVERSIONES INMOBILIARIAS</u>	<u>31-Dec-16</u>	<u>31-Dec-17</u>
Oficina Metropolitan	173,833	173,833
Oficina GAIA	-	181,085
(-) Depreciación acumulada	(1,014)	(3,507)
Total inversiones inmobiliarias	172,819	351,411

La depreciación acumulada toma en cuenta el valor de vida útil de 100 años y equivale al 1% anual. Con fecha 21 de marzo del 2017 se ha realizado un avalúo con la compañía PLACEGE CONSULTORES ASOCIADOS CIA. LTDA. la misma que ha emitido un criterio de vida útil de la Oficina Metropolitan y Oficina GAIA; y la vida útil estimada para los tipos de construcción de similares características. Dicho estudio ha sido considerado en conjunto con otros criterios para definir la política de depreciación de las inversiones inmobiliarias.

5. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Préstamos entregados por socios que no generan interés, mismos que están destinados para la compra de bienes inmuebles.

<u>CUENTAS POR PAGAR SOCIOS LP</u>	<u>31-Dec-16</u>	<u>31-Dec-17</u>
Milton Aníbal Núñez Zamora	135,395	133,395
Sylvia Hortencia Núñez Aldas	60,846	63,846
Eliana Margarita Núñez Aldas	62,037	62,937
Milton Andres Núñez Aldas	76,791	69,300
Total cuentas por pagar largo plazo	335,069	329,478

6. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Corresponden a ingresos generados por los arriendos de oficinas. A continuación se resume el contrato de arrendamiento existente:

Oficina	Arrendatario	Vigencia	Valor mensual US\$	2016 US\$	2017 US\$
Oficina Metropolitan	Real Carga Cia. Ltda.	2 años a partir del 1 de mayo del 2016	US\$1.044	US\$8.349	US\$12.522

7. IMPUESTOS

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) del Ejercicio antes Impuesto a la renta	2,389	5,004
(+) Gastos No Deducibles Locales	-	146
Amortización Pérdidas Tributarias de Años Anteriores (Reversión)	(597)	(1,251)
Utilidad Gravable / (Pérdida Tributaria)	1,791	3,899
22% Tasa impositiva	394	858
(-) Retenciones en la Fuente que le Realizaron en el Ejercicio Fiscal	(668)	(1,002)
(-) Crédito Tributario de Años Anteriores	-	(274)
Subtotal saldo a favor	(274)	(418)

8. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la compañía en marzo 15, 2018 y serán presentados a los Socios para su aprobación.


Milton Aníbal Núñez
GERENTE GENERAL


Milton Andrés Núñez
CONTADOR