

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INVERSIONISTA PEMASAL S. A.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

La compañía fue constituida el 24 de Mayo del 1988 para dedicarse a la administración de bienes raíces e inmuebles pudiendo dentro de tal actividad adquirir toda clase de bienes inmuebles, constituir propiedad horizontal sobre edificios y casas, enajenar, arrendar, subarrendar y administrar inmuebles.

La compañía es poseída en un 99.97% por Barta Management LLC, domiciliada en los Estados Unidos de América.

1) Políticas contables significativas

- 1.1. Estado de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 1.2. Base de preparación** – Los estados financieros de Inversionista Pemasal S. A., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.
- 1.3. Efectivo y bancos** – Incluye aquellos activos financieros líquidos y saldos por depósitos en instituciones financieras locales y del exterior.
- 1.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- 1.5. Propiedades de inversión** – Son aquellas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.
- 1.6. Activo no corriente mantenido para la venta** – Son activos recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.
- 1.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** – Son registradas a su valor razonable.

1.8. **Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

1.8.1. **Impuesto corriente** – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

1.8.2. **Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

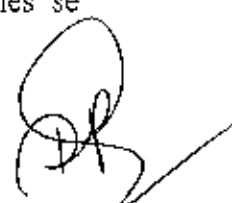
Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario.

1.8.3. **Impuestos corrientes y diferidos** – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

1.9. Beneficios a trabajadores

1.9.1. **Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio e Indemnizaciones laborales** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal, bonificación por desahucio e indemnizaciones laborales de acuerdo a contrato colectivo) es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año.



1.9.2. **Participación a trabajadores** – La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

1.10. **Reconocimiento de ingresos** – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

1.10.1. **Ingresos por arrendamientos** – Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

1.11. **Costos y gastos** – Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

1.12. **Compensación de saldos y transacciones** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2) Efectivo en Caja y Bancos

Al 31 de Diciembre del 2015, el efectivo en caja y bancos corresponde a:

	<u>US\$</u>
Caja	200.00
Bancos locales	<u>520.03</u>
	<u>720.03</u>

3) Cuentas por Cobrar al SRI

Al 31 de Diciembre del 2015, corresponde al saldo a favor de excesos de impuesto a la renta del año actual y años anteriores:

CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2012 a)		8,636.89
RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2012	24,943.81	
(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2014	2,896.11	
(-) VALOR POR APLICAR EN DECLARACION AÑO 2015	<u>13,410.81</u>	
CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2013		20,464.00
RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2013	20,464.00	
(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2015	<u>0.00</u>	
CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2014		10,782.78
RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2014	10,782.78	
(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2015	<u>0.00</u>	
CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES EN LA FUENTE 2015		10,342.21
RETENCIONES EN LA FUENTE DE CLIENTES AÑO 2015	10,342.21	
(-) VALOR APLICADO EN DECLARACION AÑO 2015	<u>0.00</u>	
Total Pemasat		<u>50,225.88</u>

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 47 de la Ley de Impuesto a la Renta, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso, presentar su reclamo de pago indebido o utilizarlo directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

- a) El exceso de retenciones no compensadas del año 2012, se darán de baja en el año 2016; por no poder ser compensadas con la declaración del Impuesto del año 2015 a presentarse en Abril del 2016.

4) Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2015 el detalle de las cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

		US\$
Cientes locales	a)	4,638.58
Cientes Relacionados	b)	<u>28,618.95</u>
		<u><u>33,257.53</u></u>

- a) Corresponde al valor por cobrar a Seguridad Privada y Servicios Afines Seguprisa S.A. por servicios de arrendamiento.
- b) Corresponde principalmente a cuentas por cobrar a Servicios Navales Fluvimar S.A. por US\$ 12,480.00, Naviservicios S.A. por US\$ 6,240.00 y Ecuanave C.A. por US\$ 6,074.00.

5) Depósitos Agencias y Otros

	US\$
27/03/2015	150,000.00
30/07/2015	260,826.48
10/09/2015	74,366.58
TOTAL	485,193.06

Corresponde a anticipos por compra de terreno en Posorja entregado al Sr. Reyes García Miguel representante de la Cia. Palme S.A , quien mediante convenio firmado en la ciudad de Guayaquil el día 10 de Septiembre del 2015 se compromete a vender el predio ubicado en Posorja, de 129,000 mts2, cod. 200-0365-000-0-0.

6) Propiedades de inversión

Al 31 de Diciembre del 2015, el detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Propiedad	US\$			
	Costo Histórico	Revalorización	Depreciación	Saldo
Terreno	138,760.63	715,884.42	0.00	854,645.05
Edificio	1,523,955.97	0.00	-704,201.30	819,754.67
	<u>1,662,716.60</u>	<u>715,884.42</u>	<u>-704,201.30</u>	<u>1,674,399.72</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía, al 31 de diciembre del 2015, se obtuvo a través del avalúo municipal determinado para esa fecha.

7) Inversiones a Largo Plazo

Las inversiones en acciones y participaciones están registradas al costo que no excede el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora, un detalle de las inversiones a largo plazo es el siguiente:

Compañías	US\$
Terminales Monteverde TERMIMONTE S.A.	9,900.00
Agnamar S.A.	100.00
Ecuaemulsion S.A.	100.00
	<u>10,100.00</u>

8) Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2015 las cuentas por pagar corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos principalmente a proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días, un detalle es el siguiente:

		US\$
Proveedores locales	a)	1,079.57
Otras cuentas por pagar		112.00
		<u>1,191.57</u>

- a) Incluye principalmente US\$1.078.00 por pagar a Pricewaterhousecoopers del Ecuador C. Ltda. por servicio de auditoría externa de estados financieros del año 2015.

9) Cuentas por Pagar al SRI

Las obligaciones por pagar al Servicio de Rentas Internas por impuestos cotejadas con las declaraciones de impuestos se detallan a continuación:

		US\$
Impuesto al Valor Agregado	a)	466.81
Retención en la Fuente 2%	b)	22.69
		<u>489.50</u>

- a) Impuesto al Valor Agregado declarados mediante formulario 104 no.111250661, Fecha de Recaudación 18 de Enero del 2016.
- b) Retenciones de Impuesto a la Renta declarados mediante formulario 103 no. 111250726, Fecha de Recaudación 18 de Enero del 2016.

10) Otras Cuentas por pagar a Corto Plazo

Al 31 de Diciembre del 2015 el detalle de las otras cuentas por pagar a corto plazo es el siguiente:

		US\$
Dividendos accionistas por pagar		1.08
Provisiones a corto plazo	a)	8,190.00
		<u>8,191.08</u>

- a) Incluyen US\$2,940.00 por provisión de honorarios profesionales de auditoría externa de los estados financieros del año 2015; US\$3.390.00 por provisión de Impuesto 1.5xmil de la M.I. Municipalidad de Guayaquil; US\$1,860.00 por provisión de la contribución a la Superintendencia de Compañías.

11) Patrimonio

El detalle del Patrimonio al 31 de Diciembre del 2015 es el siguiente:

	US\$
Acciones nominativas	332,800.00
Aporte de accionistas para capitalizaciones futuras	495,000.00
Reserva legal	14,007.54
Reserva facultativa	113,306.33
Reserva de capital	506,867.97
Resultado acumulado por aplicación NIIF 1era. Vez	736,117.53
Utilidad del ejercicio	40,232.44
	<u>2,244,331.81</u>

11.1. Reserva Legal

La cuenta Reserva Legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la compañía. La empresa debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

11.2. Reserva Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa aprobación de la Junta General de Accionistas.