

MOORES

ROWLAND ECUADOR

Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - Oficina 503 - Casilla: 09-01-9453
Telf.: (593-4) 2296 261
Telefax: (593-4) 2296912
Guayaquil - Ecuador

Edificio Torre Nova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 2 - Oficina 2A
Telf.: (593-2) 2235924 - (593-2) 2548851
Quito - Ecuador

AUDITORES INDEPENDIENTES



MASCORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

MASCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

MASCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

INDICE

Páginas No.

| | |
|---|---------|
| Dictamen de los Auditores Independientes | 3 - 5 |
| Estados de situación financiera | 6 |
| Estados de resultados integrales | 7 |
| Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas | 8 |
| Estados de flujos de efectivo | 9 - 10 |
| Notas a los estados financieros | 11 - 20 |

Abreviaturas usadas:

| | |
|-------|---|
| US\$. | - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.) |
| NIIF | - Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) |
| NIC | - Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIA | - Normas Internacionales de Auditoría |



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
MASCORP S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión sin Salvedad:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **MASCORP S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros de **MASCORP S.A.** del año 2015, fueron auditados por otros auditores (persona jurídica) con base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y sobre los cuales en marzo 1 del 2016 se procedió a emitir el informe que contenía una opinión sin salvedad.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MASCORP S.A.** al 31 de diciembre del 2016, así como su resultado y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Asuntos Claves de Auditoría:

3. Hemos determinado que no existen otros asuntos claves de auditoría que deban ser comunicados en este informe.

Énfasis:

4. Como está indicado en la nota 15 adjunta, **MASCORP S.A.** registra transacciones con compañías y partes relacionadas.

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:

5. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de

MASCORP S.A.

Página No. 2

Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros:

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección 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 la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

MASCORP S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>ACTIVOS</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| 3 | Efectivo y equivalente de efectivo | 336,669 | 3,006 |
| 4 | Activos financieros, neto | 1,173,974 | 1,042,147 |
| 5 | Activos por impuestos corrientes | 78,283 | 83,525 |
| 6 | Servicios y otros pagos anticipados | 107,054 | 107,122 |
| | TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 1,695,980 | 1,235,800 |
| | ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 7 | Propiedad y equipos, neto | 45,069 | 42,291 |
| 8 | Propiedades de inversión, neto | 2,486,862 | 2,561,123 |
| 15 | Activos financieros a largo plazo | 138,422 | 146,799 |
| | TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 2,670,353 | 2,750,213 |
| | TOTAL ACTIVOS | 4,366,333 | 3,986,013 |
| | <u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| | PASIVOS CORRIENTES: | | |
| 9 | Pasivos financieros | 14,958 | 76,663 |
| 10 | Otras obligaciones corrientes | 218,734 | 212,044 |
| | TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 233,692 | 288,707 |
| | PASIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 11 | Pasivos financieros a largo plazo | 2,210 | 139,477 |
| | TOTAL PASIVOS | 235,902 | 428,184 |
| | <u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u> | | |
| 12 | Capital social | 64,000 | 64,000 |
| 2 | Reserva legal | 42,955 | 42,955 |
| | Utilidades retenidas | 4,023,476 | 3,450,874 |
| | TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | 4,130,431 | 3,557,829 |
| | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | 4,366,333 | 3,986,013 |

Ver notas a los estados financieros

MASCORP S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>INGRESOS:</u> | | |
| 15 y 16 Arrendamientos | 1,037,916 | 1,027,599 |
| Otros | <u>18,652</u> | <u>6,389</u> |
| UTILIDAD BRUTA | <u>1,056,568</u> | <u>1,033,988</u> |
| <u>GASTOS OPERACIONALES:</u> | | |
| 13 (-) Gastos de administrativos | 145,916 | 273,833 |
| (-) Gastos financieros | <u>641</u> | <u>3,980</u> |
| TOTAL | <u>146,557</u> | <u>277,813</u> |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 910,011 | 756,175 |
| 14 MENOS: 25% DE IMPUESTO A LA RENTA | (<u>202,779</u>) | (<u>192,284</u>) |
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | <u>707,232</u> | <u>563,891</u> |
| 12 UTILIDAD BASICA POR ACCION | <u>11.05</u> | <u>8.81</u> |

Ver notas a los estados financieros

MASCORP S.A.
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en Dólares)**

| | <u>Capital social</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Utilidades retenidas</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2014 | 64,000 | 42,955 | 3,181,920 | 3,288,875 |
| Utilidad neta del ejercicio | | | 563,891 | 563,891 |
| Pago de dividendos | | 0 | (294,937) | (294,937) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2015 | 64,000 | 42,955 | 3,450,874 | 3,557,829 |
| Utilidad neta del ejercicio | | | 707,232 | 707,232 |
| Pago de dividendos, nota 12 | | 0 | (111,556) | (111,556) |
| Pago de contribución solidaria | | 0 | (23,074) | (23,074) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | <u>64,000</u> | <u>42,955</u> | <u>4,023,476</u> | <u>4,130,431</u> |

Ver notas a los estados financieros

MASCORP S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES</u> | | |
| <u>DE OPERACION:</u> | | |
| Efectivo recibido de clientes | 906,299 | 1,031,748 |
| Efectivo pagado a proveedores | (479,141) | (229,300) |
| Otros, neto | <u>18,011</u> | <u>(799,772)</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>445,169</u> | <u>2,676</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES</u> | | |
| <u>DE INVERSION:</u> | | |
| Adquisición de propiedad y equipos, neto | (9,298) | 0 |
| Baja en propiedad de inversiones | <u>32,422</u> | <u>32,578</u> |
| Efectivo provisto en las actividades de inversión | <u>23,124</u> | <u>32,578</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES</u> | | |
| <u>DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Pago de dividendos | (134,630) | (85,724) |
| Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento | <u>(134,630)</u> | <u>(85,724)</u> |
| Aumento (Disminución) neto del efectivo | 333,663 | (50,470) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | <u>3,006</u> | <u>53,476</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | <u>336,669</u> | <u>3,006</u> |
| Ver notas a los estados financieros | | |

MASCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|----------------|-------------------|
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 707,232 | 563,891 |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Impuesto a la renta | 202,779 | 0 |
| Depreciaciones de propiedades y equipos | 48,359 | 49,529 |
| (Aumento) Disminución en: | | |
| Activos financieros, neto | (131,827) | (590,739) |
| Otros activos corrientes y no corrientes | 13,687 | (45,870) |
| Aumento (Disminución) en: | | |
| Pasivos financieros | (61,705) | (1,891) |
| Otras obligaciones corrientes | (196,089) | 27,756 |
| Pasivos no corrientes | (137,267) | 0 |
| Total ajustes | <u>262,063</u> | <u>(561,215)</u> |
| EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>445,169</u> | <u>2,676</u> |

Ver notas a los estados financieros

MASCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

MASCORP S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en el año 1991. La Compañía desarrolla sus actividades comerciales en la Provincia del Guayas en la Avenida Juan Tanca Marengo s/n y Avenida Rodrigo Chávez. La Compañía mantiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 0991174192001.

Operaciones.- Es una empresa ecuatoriana dedicada a la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles. Los cuales están constituido de la siguiente forma: Terreno ubicado en la ciudad de Quito, parroquia Cotacollao, calle de las Acacias N° 146 Y Nazareth. Terreno en Guayaquil, uno ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo y Av. Rodrigo Chávez, conformado por un edificio de dos plantas con aproximadamente 20 oficinas, una bodega y un parqueo frontal. Una oficina (703) y un parqueo ubicado en la Av. Francisco de Orellana, Mz. 171 denominado Edificio "Blue Towers".

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en febrero 23 del 2017. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, fueron aprobados por la Administración el 1 de marzo del 2016.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades - NIIF (*IFRS por sus siglas en Inglés*) para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la propiedad de inversión que ha sido medido a su valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta de los productos y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos, nota 4.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de las existencias o importación de los productos; así como de los bienes y servicios recibidos, que son utilizados en el proceso productivo, nota 9.

Las NIIF para PYMES requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: mercado, crédito y liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden principalmente a las obligaciones financieras que devengan intereses, en las cuales la Compañía es garante solidaria de una Compañía relacionada.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Compañía considera que el riesgo de crédito es moderado, debido a que implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión. Su cartera de crédito única se mantiene con una Compañía relacionada.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, manteniendo reservas financieras y conciliando los perfiles de activos y pasivos financieros.

Servicios y otros pagos anticipados.- Están registrados conforme a las fechas de los desembolsos. Los anticipos a proveedores, son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos. Los gastos de la póliza de seguros, son cubiertos en su totalidad por una Compañía relacionada, quien tiene el custodio y uso del activo sujeto a arrendamiento.

Activo por impuestos corrientes.- Representa principalmente crédito tributario originado por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, registradas mensualmente con base a la facturación por venta de bienes.

Propiedades y equipos.- Están registrados a su costo. Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos en etapa de construcción se capitalizan y al término, son transferidos a la categoría adecuada de activo. La depreciación de las propiedades, planta y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

Activos

Tasas

Maquinarias y equipos, muebles y enseres, y equipos de oficina
Vehículos

10%
20%

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Propiedades de inversión.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Este activo es depreciado aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada. Las tasas anuales de desgaste (depreciación), son las siguientes:

| <u>Clase de propiedades de inversión</u> | <u>Tasas</u> |
|---|---------------------|
| Edificio | 2.5% y 5% |

La NIC No. 40 (Propiedades de inversión), establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado. En caso que el importe del superávit sea transferido debe ser igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado y su costo original y su transferencia a utilidades retenidas, no origina afectar resultados del año.

Reserva legal.- La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce los ingresos (arrendamiento), como ingresos de actividades ordinarias, cuando se hayan cumplido los criterios de transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y de los beneficios de propiedad del bien arrendado, como consecuencia de la contraprestación a la que la Compañía, espera tener derecho, a cambio de la venta del servicio.

Reconocimiento de costos y gastos.- La Compañía reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no mantiene empleados como recurso humano para el desarrollo de sus actividades.

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía por disposición de la Administración aplicó la tarifa impositiva del 25%, considerando que su accionista Shoument Investment, S.L. que mantiene el 80% de participación accionaria, se encuentra domiciliado en España y su beneficiario efectivo se encuentra radicado en Panamá.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar, nota 14.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| | (Dólares) | |
| Depósitos a plazo | 311,362 | 0 |
| Bancos | 25,207 | 3,006 |
| Caja | <u>100</u> | <u>0</u> |
| Total | <u>336,669</u> | <u>3,006</u> |

Depósitos a plazo.- Al 31 de diciembre del 2016, representa inversión temporal que se mantiene en el Banco Bolivariano S.A. y consistente en cuatro depósitos a plazo, que presentan fechas de vencimientos en entre enero 23 y febrero 20 del 2017, y las mismas fueron efectuadas a 45 días y con tasas de interés anual entre el 2.25% y hasta el 4.25%.

Bancos.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a saldos que se mantienen en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales, los cuales están disponibles a la vista, no existiendo restricción alguna que límite su uso.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| | (Dólares) | |
| Partes relacionadas, nota 15 | 1,170,964 | 1,039,347 |
| Clientes, neto de provisión por deterioro por US\$. | | |
| 4,480, en los años 2016 y 2015 | <u>3,010</u> | <u>2,800</u> |
| Total | <u>1,173,974</u> | <u>1042,147</u> |

4. **ACTIVOS FINANCIEROS, NETO (Continuación)**

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2016, incluyen importes por recuperar a L. HENRIQUES & CIA. S.A. por facturación de arriendo de inmuebles por US\$. 723,218 (US\$. 902,320 en el 2015), la misma que no genera intereses, como también préstamos para capital de trabajo por US\$. 447,650 (US\$. 133,201 en el 2015).

5. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan saldos de retenciones en la fuente por US\$. 78,283 y US\$. 80,800, respectivamente. Estas retenciones de acuerdo a la normativa tributaria vigente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en el ejercicio corriente o en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

6. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan anticipos por US\$. 107,054 y US\$. 107,122, para la construcción de un inmueble valorado en US\$. 267,527 al Fideicomiso LAUDE S.A. ubicado en el kilómetro 10.5 vía la Puntilla Samborombón, sector La Aurora. Hasta la fecha de la emisión de este informe (febrero 24 del 2017), la construcción de este bien inmueble no ha sido terminada, así como tampoco se ha llegado a establecer una fecha probable para su entrega.

7. **PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO**

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de la propiedad y equipos, neto y depreciación acumulada, es el siguiente:

| | MOVIMIENTO | | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| | Saldos al | | Saldos al |
| | 01/01/16 | Adiciones | 31/12/16 |
| | (Dólares) | | |
| Maquinaria y equipo | 59,865 | 0 | 59,865 |
| Vehículo | 0 | 9,298 | 9,298 |
| Equipo de oficina | <u>2,997</u> | <u>0</u> | <u>2,997</u> |
| Subtotal | 62,862 | 9,298 | 72,160 |
| Menos: Depreciación acumulada | (20,571) | (6,520) | (27,091) |
| Total | <u>42,291</u> | <u>2,778</u> | <u>45,069</u> |

| | MOVIMIENTO | | |
|---------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| | Saldos al | | Saldos al |
| | 01/01/15 | Adiciones | 31/12/15 |
| | (Dólares) | | |
| Maquinaria y equipo | 59,865 | 0 | 59,865 |
| Equipo de oficina | <u>2,997</u> | <u>0</u> | <u>2,997</u> |
| Subtotal - Pasan: | 62,862 | 0 | 62,862 |

7. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO (Continuación)

| | MOVIMIENTO | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| | <u>Saldos al</u> <u>01/01/15</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Saldos al</u> <u>31/12/15</u> |
| | (Dólares) | | |
| Subtotal - Vienen: | 62,862 | 0 | 62,862 |
| Menos: Depreciación acumulada | (14,585) | (5,986) | (20,571) |
| Total | <u>48,276</u> | <u>(5,986)</u> | <u>42,291</u> |

Adiciones.- Al 31 diciembre del 2016, representan compra de un vehículo para uso de la Administración de la Compañía.

8. PROPIEDADES DE INVERSION, NETO

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de la propiedades de inversión, neto y depreciación acumulada, es el siguiente:

| | MOVIMIENTO | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | <u>Saldos al</u> <u>01/01/16</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Ventas y/o</u> <u>bajas</u> | <u>Saldos al</u> <u>31/12/16</u> |
| | (Dólares) | | | |
| Terreno | 1,577,736 | 0 | 0 | 1,577,736 |
| Edificio | <u>1,177,112</u> | <u>0</u> | (<u>37,156</u>) | <u>1,139,956</u> |
| Subtotal | 2,754,848 | 0 | (37,156) | 2,717,692 |
| Menos: Depreciación acumulada | (<u>193,725</u>) | (<u>41,839</u>) | <u>4,734</u> | (<u>230,830</u>) |
| Total | <u>2,561,123</u> | (<u>41,839</u>) | (<u>34,422</u>) | <u>2,486,862</u> |

| | . . . MOVIMIENTO . . . | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | <u>Saldos al</u> <u>01/01/15</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Ventas y/o</u> <u>bajas</u> | <u>Saldos al</u> <u>31/12/15</u> |
| | (Dólares) | | | |
| Terreno | 1,577,736 | 0 | 0 | 1,577,736 |
| Edificio | <u>1,214,268</u> | <u>0</u> | <u>(37,156)</u> | <u>1,177,112</u> |
| Subtotal | 2,792,004 | 0 | (37,156) | 2,754,848 |
| Menos: Depreciación acumulada | <u>(154,761)</u> | <u>(43,542)</u> | <u>4,578</u> | <u>(193,725)</u> |
| Total | <u>2,637,243</u> | <u>(43,542)</u> | <u>(32,578)</u> | <u>2,561,123</u> |

Venta.- Al 31 de diciembre del 2016, representa venta de un consultorio y oficinas 716 y parqueos No. 45 por US\$. 39,809 (oficina 717 y parqueo No. 6 por US\$. 37,156 en el 2015) ubicados en el edificio Torres Medical.

Garantía.- Al 31 de diciembre del 2016, las obligaciones con instituciones financieras que mantiene **L. HENRIQUES & CIA. S.A.**, se encuentran respaldadas como codeudor por parte de **MASCORP S.A.**, la que ha entregado como parte de garantía sus propiedades de inversión.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| Proveedores | 14,946 | 754 |
| Partes relacionadas, nota 15 | 12 | 3,171 |
| Accionistas, nota 15 | 0 | 69,738 |
| Otros | <u>0</u> | <u>3,000</u> |
| Total | <u>14,958</u> | <u>76,663</u> |

Accionistas.- Al 31 de diciembre del 2016, los US\$. 69,738, fueron cancelados.

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| <u>Obligaciones tributarias:</u> | | |
| Impuesto a la renta | 202,779 | 192,284 |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA | 12,744 | 9,600 |
| Retenciones de impuestos por pagar | <u>3,211</u> | <u>10,160</u> |
| Total | <u>218,734</u> | <u>212,044</u> |

11. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Durante el año 2016, se efectuaron reclasificaciones contables por US\$. 139,477 a resultados acumulados en concepto de dividendos de años anteriores.

12. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está representado por 64.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1 de propiedad de un 80% de Shoument Investment, S.L., una Compañía constituida en España y el restante 20% de propiedad de cinco accionistas ecuatorianos.

La Ley de Compañías del Ecuador (Reformada), requiere el envío a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador de varias informaciones de carácter societario. Con base a lo mencionado, la Compañía por ser una sociedad cuyo capital social corresponde a un accionista extranjero, requiere de la presentación en Ecuador de un certificado de existencia legal y de la nómina de accionistas con ciertas informaciones establecidas en la ley, respecto del referido accionista extranjero.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la Compañía. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió en febrero 1 del 2017 por el ejercicio fiscal 2016. La información del ejercicio fiscal 2015, ha sido entregada al Organismo de Control en abril 13 del 2016.

12. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)

Dividendos pagados.- El 30 de noviembre del 2016, la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas aprobó el pago de US\$. 135,648 en concepto de dividendos a sus accionistas.

Utilidad básica por acción.- Ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante los ejercicios económicos 2016 y 2015.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2016, representan principalmente pagos efectuados por honorarios profesionales por US\$. 26,702 (US\$. 16,492 en el año 2015), impuestos y contribuciones por US\$. 34,738 (US\$. 20,378 en el año 2015) y mantenimientos y reparaciones por US\$. 25,148 (US\$. 6,498 en el año 2015).

14. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 910,011 | 756,176 |
| Mas: | | |
| Gastos no deducibles | <u>11,712</u> | <u>12,961</u> |
| Base de cálculo | <u>921,723</u> | <u>769,137</u> |
| Tasa aplicable: 22% y 25% | <u>202,779</u> | <u>192,284</u> |
| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| | (Dólares) | |

Determinación del pago mínimo del impuesto a la renta

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Anticipo de impuesto calculado | 27,380 | 17,057 |
| 22% y 25% de impuesto a la renta | <u>202,779</u> | <u>192,284</u> |
| Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 25% del Impuesto a la renta) | <u>202,779</u> | <u>192,284</u> |

Gastos no deducibles.- Al 31 de diciembre del 2016, representan principalmente US\$. 11,638 (US\$. 11,637 en el año 2015), que corresponden a la depreciación de los edificios de propiedad de inversión por revalúo de NIIF.

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| <u>Estados de Situación Financiera:</u> | | |
| <u>Activos financieros, neto:</u> | | |
| L.Henriques & Cia S.A. | 1,170,839 | 1,035,521 |
| Manina | 32 | 3,826 |
| Otros | 93 | 0 |
| Total | <u>1,170,964</u> | <u>1,039,347</u> |
| <u>Activos financieros a largo plazo</u> | | |
| L. HENRIQUES & CIA. S.A. | <u>138,422</u> | <u>146,799</u> |
| Total | <u>138,422</u> | <u>146,799</u> |
| TOTAL ACTIVOS | <u>1,309,386</u> | <u>1,186,146</u> |
| <u>Estados de Situación Financiera:</u> | | |
| <u>Pasivos financieros corrientes:</u> | | |
| L.Henriques & Cia S.A. | 12 | 0 |
| Prohome S.A. | 0 | 3,171 |
| Accionistas | 0 | 69,738 |
| Total | <u>12</u> | <u>72,909</u> |
| <u>Pasivos financieros no corrientes:</u> | | |
| Accionistas | <u>0</u> | <u>139,475</u> |
| TOTAL PASIVOS | <u>12</u> | <u>212,384</u> |
| <u>Estados de Resultados Integral:</u> | | |
| <u>Arrendamientos:</u> | | |
| L.Henriques & Cia S.A. | <u>1,022,964</u> | <u>982,712</u> |
| TOTAL | <u>1,022,964</u> | <u>982,712</u> |

Los saldos por cobrar y por pagar comerciales a compañías relacionadas no generan intereses y no presentan fecha específica de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

16. COMPROMISOS

Contrato de arrendamiento.- Contrato suscrito en la ciudad de Guayaquil en abril 4 del 2015 por una parte MASCORP S.A. (arrendador) y L. HENRIQUES & CIA. S.A. (arrendatario), con duración de 1 año 8 meses por concepto de arrendamiento de un inmueble de dos plantas que consta de 20 oficinas, un bodega y un parqueo frontal, ubicado en Urdenor 2 en la Av. Juan Tanca Marengo. Valor del canon mensual de US\$. 80,000 más IVA.

La Compañía L. HENRIQUES & CIA. S.A. (arrendatario), durante el año 2016, asumió la cantidad de US\$. 5,086 en concepto de pagos de seguros por el inmueble que se encuentra arrendado.

Contrato de arrendamiento.- Contrato suscrito en la ciudad de Guayaquil en marzo 1 del 2015, por una parte (arrendador) MASCORP S.A. y INTEMPERIESTUDIOS S.A. (arrendatario), por concepto de arrendamiento de una oficina y parqueo ubicados en el edificio "BLUE TORRES" Av. Francisco de Orellana, con duración de 2 años, valor del canon mensuales de US\$. 2,100 más IVA.

16. COMPROMISOS (Continuación)

Contrato de arrendamiento.- Contrato suscrito en la ciudad de Quito en septiembre 1 del 2016, por una parte (arrendador) MASCORP S.A. y EDWIN PATRICIO MALES TASIGUANO (arrendatario), por concepto de arrendamiento de un terreno 2,940 metros cuadrados, con duración de 2 años, valor del canon mensuales de US\$. 1,210 más IVA.

17. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (febrero 24 del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

