

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 Cotocollao, 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 POLÍTICAS 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:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Maquinarias y equipos, muebles y enseres, y equipos de oficina	10%
Vehículos	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 Samborondón, 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 01/01/16	Adiciones	Saldos al 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	<u>(20,571)</u>	<u>(6,520)</u>	<u>(27,091)</u>
Total	<u>42,291</u>	<u>2,778</u>	<u>45,069</u>

	MOVIMIENTO		
	Saldos al 01/01/15	Adiciones	Saldos al 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>	(37,156)	<u>1,139,956</u>
Subtotal	2,754,848	0	(37,156)	2,717,692
Menos: Depreciación acumulada	(193,725)	(41,839)	4,734	(230,830)
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>	(37,156)	<u>1,177,112</u>
Subtotal	2,792,004	0	(37,156)	2,754,848
Menos: Depreciación acumulada	(154,761)	(43,542)	4,578	(193,725)
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)	
Obligaciones tributarias:		
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)	
<u>Determinación del pago mínimo del impuesto a la renta</u>		
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.