

MAGNETOCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
MAGNETOCORP S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MAGNETOCORP S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MAGNETOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía revalorizó las propiedades de inversión, soportada en estudio de perito valuator, ver Notas 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Éste asunto no modifica nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas y Directores en relación con los estados financieros

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
9. Los Accionistas y Directores son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

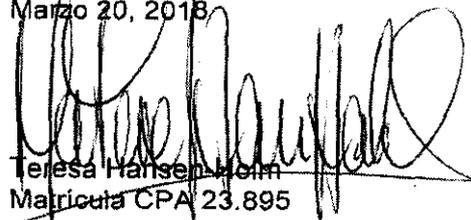
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

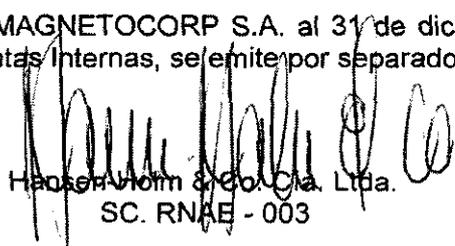
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. El Informe de Cumplimiento Tributario de MAGNETOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 20, 2018



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de MAGNETOCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de evaluación continua profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración, con el Directorio y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

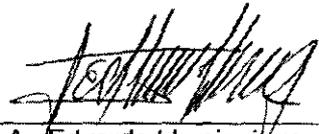
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	212,637	109,805
Cuentas por cobrar	6	294,156	250,009
Inventarios	7	43,992	101,400
Impuestos anticipados y otros activos	8	115,339	170,077
Total activos corrientes		666,124	631,291
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto	9	15,510,700	16,043,627
Propiedades de inversión, neto	10	854,144	0
Otros activos	11	200,650	236,888
Impuesto diferido	17	14,321	16,097
Total activos		17,245,939	16,927,903
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	12	1,014,366	426,613
Cuentas por pagar	13	695,855	675,981
Gastos acumulados	14	158,299	117,139
Total pasivos corrientes		1,868,520	1,219,733
Obligaciones bancarias	12	2,914,949	3,285,787
Cuentas por pagar	13	500,000	500,000
Obligaciones por beneficios a los empleados	15	97,709	109,957
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	18	10,363,891	10,363,891
Reserva legal	18	127,728	127,728
Resultados acumulados	18	1,320,807	1,976,252
Resultados del ejercicio		52,335	(655,445)
Total patrimonio		11,864,761	11,812,426
Total pasivos y patrimonio		17,245,939	16,927,903

Las notas 1 – 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Llumiquirega
Contador

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Habitaciones		3,430,629	3,036,358
Alimentos, bebidas y otros		515,079	472,712
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>3,945,708</u>	<u>3,509,070</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas por habitaciones, A&B y otros		(1,085,626)	(1,071,318)
Gastos de ventas		(217,018)	(204,821)
Gastos administración		(2,125,363)	(2,055,880)
Depreciación y amortización		(486,793)	(434,010)
Total costos y gastos		<u>(3,914,800)</u>	<u>(3,766,029)</u>
Utilidad (pérdida) operacional bruta		30,908	(256,959)
Gastos de administración Barceló		<u>(174,483)</u>	<u>(132,082)</u>
(Pérdida) operacional neta		(143,575)	(389,041)
Gasto financiero	12	(477,117)	(156,482)
Otros ingresos, neto	19	<u>793,332</u>	<u>4,950</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias		172,640	(540,573)
Participación a trabajadores	16	(25,896)	0
Impuesto a las ganancias	16	<u>(94,409)</u>	<u>(114,872)</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>52,335</u>	<u>(655,445)</u>

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Llunquinga
Contador

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2015	10,363,891	125,069	1,952,320	26,591	12,467,871
Transferencia a reserva legal, ver Nota 18. <u>PATRIMONIO</u>		2,659		(2,659)	0
Transferencia a resultados acumulados, ver Nota 18. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neta del ejercicio			23,932	(23,932) (655,445)	0 (655,445)
Saldos a diciembre 31, 2016	10,363,891	127,728	1,976,252	(655,445)	11,812,426
Transferencia a resultados acumulados			(655,445)	655,445	0
Utilidad neta del ejercicio				52,335	52,335
Saldos a diciembre 31, 2017	10,363,891	127,728	1,320,807	52,335	11,864,761

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Patricio Jiménez
 Gerente General


 C.P.A. Eduardo Lluquiungu
 Contador

MAGNETOCORP S.A.

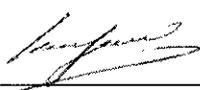
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

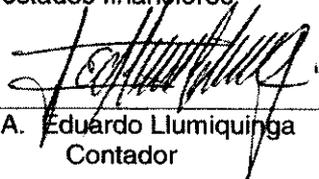
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cobros a clientes	4,015,250	3,714,206
Pagos a proveedores, empleados y otros	(3,549,110)	(3,490,638)
Pago de intereses de obligaciones bancarias	(430,884)	(142,074)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>35,256</u>	<u>81,494</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos y activos de operación, netos	(149,339)	(1,114,741)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(149,339)</u>	<u>(1,114,741)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Efectivo recibido por préstamos	681,000	850,000
Efectivo pagado por préstamos y sobregiros bancarios	(464,085)	(137,600)
Efectivo recibido por préstamos relacionadas	0	300,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	<u>216,915</u>	<u>1,012,400</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	102,832	(20,847)
Efectivo al comienzo del año	109,805	130,652
Efectivo al final del año	212,637	109,805

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Llumiquinga
Contador

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

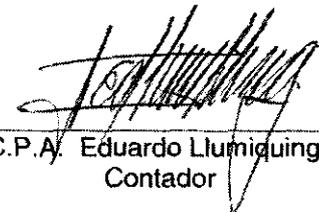
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	52,335	(655,445)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	458,430	414,102
Provisión intereses	43,844	38,435
Provisión beneficios sociales	59,508	53,667
Provisión honorarios Barceló	23,089	23,308
Obligaciones por beneficios a los empleados	(12,248)	(5,599)
Amortización diferidos y activos de operación	51,512	63,867
Impuesto a las ganancias y participación a trabajadores	120,305	114,872
Revalorización de activos de inversión	(630,543)	0
Otras provisiones	(53,015)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otras	(75,179)	262,846
Inventarios	57,408	(69,113)
Cuentas por pagar y otras	(60,191)	(159,446)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>35,255</u>	<u>81,494</u>

Las notas T - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Llumiangua
Contador

MAGNETOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Magnetocorp S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 2 de diciembre de 1994. La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística, así como también a la venta de departamentos. Las operaciones de la Compañía en general tienden a ser estacionales, durante la temporada playera en la costa ecuatoriana, usualmente de diciembre a mayo. Esta estacionalidad afecta los resultados operativos de la Compañía y flujos de caja que son más altos durante este período.

Con fecha 4 de junio del 2000, la Administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de marzo del 2017.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor, calculado para productos que son utilizados en la operación de la Compañía, utilizando para estos inventarios el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

d) Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos

La propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos se encuentran registrados a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año,

utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta. A continuación, se indican los períodos de depreciación aplicados por la Compañía:

Edificios	58 años
Instalaciones	15 años
Mobiliario y equipo	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen terrenos presentados bajo el modelo del valor razonable, reconociendo en el año los cambios en resultados, ver Notas 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 19. OTROS INGRESOS, NETO.

f) Activos de operación

Los activos de operación incluyen principalmente vajilla, cristalería, cubertería y lencería los cuales son ajustados contra los resultados de acuerdo con el tiempo de vida útil y a los inventarios físicos anuales. A continuación, se indican los períodos de amortización aplicados por la Compañía:

Cristalería	5 años
Cubertería	10 años
Lencería	5 años
Loza y vajilla	10 años
Utensilios de habitaciones	5 años
Utensilios de cocina	5 años

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el

activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Los supuestos actuariales utilizados por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	7.57%	7.46%
Rotación de personal	11.80%	8.21%
Incremento salarial	1.50%	3.00%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

i) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

j) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de las actividades hoteleras. El ingreso por actividades hoteleras es reconocido cuando el servicio es prestado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. Las actividades de administración de riesgos de la Compañía tratan de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Administrativa Financiera de la Compañía tiene a su cargo el control de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de precios

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de su competencia.

b) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es contratado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos y pasivos, y de la obtención de línea de crédito que le permite desarrollar sus actividades normalmente.

d) Administración de riesgo de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio. La deuda neta

corresponde al total de endeudamiento (incluyendo los préstamos corrientes y no corrientes) menos el efectivo y equivalentes.

De acuerdo con la evaluación realizada por la Administración para superar el índice de apalancamiento, tenemos lo siguiente:

- Reestructuración de los plazos de los préstamos contraídos con las partes relacionadas y el banco respectivo; e,
- Incremento en los flujos proyectados para los siguientes años en los cuales se prevén aumentos significativos en los ingresos operacionales de la Compañía.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	4,450	4,450
Bancos (1)	<u>208,187</u>	<u>105,355</u>
	<u>212,637</u>	<u>109,805</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye US\$46,703 en bancos locales y US\$161,484 en cuenta a favor del Fideicomiso de Flujos Magnetocorp, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso de Flujos Magnetocorp".

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	268,013	211,314
Otros	<u>26,143</u>	<u>38,695</u>
	<u>294,156</u>	<u>250,009</u>

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los inventarios se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inventario de alimentos	16,198	19,594
Inventario de bebida	10,277	13,720
Inventario de papelería	4,658	6,839
Inventario de suministros	10,569	11,845
Inventario de mantenimiento	1,887	69
Inventario de sobrantes obra	<u>403</u>	<u>49,333</u>
	<u>43,992</u>	<u>101,400</u>

8. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de impuestos anticipados y otros activos se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
IVA crédito tributario	18,927	77,652
Retenciones en la fuente	28,724	2,721
Reclamos al SRI (1)	53,015	0
Retenciones de IVA	4,695	82,954
Gastos pagados por anticipado	9,978	6,750
	<u>115,339</u>	<u>170,077</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a nota de crédito desmaterializada por devolución de excedente de anticipo de impuesto a la renta.

... Ver página siguiente Nota 9. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

9. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto es el siguiente:

% de depreciación	2017					Total
	Terreno, edificios e instalaciones (1) 5%	Obra en curso	Maquinarias y equipos 10%	Muebles y enseres 10%	Vehículos 20%	
Saldo inicial	15,437,587	7,355	164,058	378,355	56,272	16,043,627
Adiciones, neto	55,152	34,955	59,663	2,000	0	151,770
Ventas, neto	0	0	0	0	(2,666)	(2,666)
Reclasificaciones (2)	(208,550)	(30,418)	14,615	0	0	(224,353)
Depreciación del año	(360,140)	0	(22,700)	(61,713)	(13,125)	(457,678)
Saldo final	14,924,049	11,892	215,636	318,642	40,481	15,510,700

% de depreciación	2016					Total
	Terreno, edificios e instalaciones 5%	Obra en curso	Maquinarias y equipos 10%	Muebles y enseres 10%	Vehículos 20%	
Saldo inicial	11,207,761	3,736,624	179,990	174,271	83,417	15,382,063
Adiciones, neto	46,470	1,019,117	23,868	4,407	0	1,093,862
Reclasificaciones	4,477,663	(4,748,386)	5,490	247,037	0	(18,196)
Depreciación del año	(294,307)	0	(45,290)	(47,360)	(27,145)	(414,102)
Saldo final	15,437,587	7,355	164,058	378,355	56,272	16,043,627

(1) La alicuota hotelera del edificio principal se encuentra garantizando el préstamo con el Banco del Pacífico S.A. por la construcción del proyecto denominado "Ampliación del Hotel Barceló Colón Miramar", ver Notas 12. OBLIGACIONES BANCARIAS y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

(2) Ver Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2017, el movimiento de las propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Terreno (2)</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	0	0	0
Reclasificaciones (3)	192,884	31,469	224,353
Actualización de valor razonable (1)	630,543	0	630,543
Depreciación del año	0	(752)	(752)
Saldo final	<u>823,427</u>	<u>30,717</u>	<u>854,144</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, de acuerdo con Informe valuatorio No. Av. PA-5520 efectuado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se realizó la actualización del valor razonable de los terrenos donde funcionan los parqueaderos que se encuentran en alquiler, ver Notas 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de concesión y 19. OTROS INGRESOS, NETO
- (2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a terreno ubicado en Salinas, cuya extensión es de 2,995 mts², ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
- (3) Corresponde a reclasificación de terreno y edificio, ver Nota 9. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO.

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de otros activos se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos de operación	258,243	242,969
Software	199,579	199,579
Amortización (1)	(307,526)	(256,014)
Cuentas por cobrar Casino	50,354	50,354
	<u>200,650</u>	<u>236,888</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de la amortización es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2015	(229,714)
Bajas	37,468
Amortización del año	<u>(63,768)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(256,014)
Amortización del año	<u>(51,512)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>(307,526)</u>

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2017</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta octubre 2021, a una tasa de interés del 9.76% anual	1,014,366	2,914,949	3,929,315
	<u>1,014,366</u>	<u>2,914,949</u>	<u>3,929,315</u>
	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2016</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta octubre 2021, a una tasa de interés del 9.76% anual (1)	276,613	3,285,787	3,562,400
<u>Banco del Austro</u>			
Préstamos sobre firmas con vencimiento hasta diciembre del 2017, a una tasa de interés del 9.76% anual	150,000	0	150,000
	<u>426,613</u>	<u>3,285,787</u>	<u>3,712,400</u>

(1) Préstamos se encuentran garantizados por alícuota hotelera del edificio principal, ver Notas 9. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	270,774	299,736
Otras cuentas por pagar	0	23,760
Depósito de clientes (1)	261,724	185,636
Impuestos por pagar	80,204	83,367
Partes relacionadas (2)	39,309	44,729
Otros	43,844	38,753
	<u>695,855</u>	<u>675,981</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, incluye depósitos de clientes para reserva de eventos por US\$0 (2016: US\$9,235) y para reserva de habitaciones por US\$261,724 (2016: US\$176,401).

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, incluye intereses por pagar a:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hotel Colón Internacional C.A. (i)	39,309	39,309
Astecnia C.L. (i)	0	5,420
	<u>39,309</u>	<u>44,729</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Hotel Colón Internacional C.A. (i)</u>		
Préstamos sobre firmas pagaderos hasta junio 2019, a una tasa de interés del 9.76% anual	400,000	400,000
<u>Astecnia C.L. (i)</u>		
Préstamos sobre firmas con vencimiento hasta junio del 2019, a una tasa de interés del 9.76% anual	100,000	100,000
	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>

(i) Ver Nota 20. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A. y Contrato de mutuo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia C. L.

14. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales (1)	63,724	58,993
IESS	21,961	21,573
Otros	72,614	36,573
	<u>158,299</u>	<u>117,139</u>

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo</u> <u>tercero</u>	<u>Décimo</u> <u>cuarto</u>	<u>Fondo de</u> <u>reserva</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	5,391	35,616	2,561	12,608	56,176
Provisión del año	61,016	46,046	52,687	23,854	183,603
Pagos efectuados	<u>(61,663)</u>	<u>(49,823)</u>	<u>(52,802)</u>	<u>(16,498)</u>	<u>(180,786)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	4,744	31,839	2,446	19,964	58,993
Provisión del año	62,015	46,394	29,859	6,292	144,560
Pagos efectuados	<u>(61,432)</u>	<u>(41,491)</u>	<u>(30,019)</u>	<u>(6,887)</u>	<u>(139,829)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>5,327</u>	<u>36,742</u>	<u>2,286</u>	<u>19,369</u>	<u>63,724</u>

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía tiene registrada una obligación por beneficios a los empleados sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	115,556
Provisión del año	9,627
Reversos del año	<u>(15,226)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	109,957
Provisión del año	27,671
Reversos del año	<u>(39,919)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>97,709</u>

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Utilidad) pérdida antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	172,640	(540,573)
Participación a trabajadores	(25,896)	0
Gastos no deducibles	<u>89,229</u>	<u>136,472</u>
Utilidad gravable / pérdida tributaria	235,973	(404,101)
Impuesto corriente	51,914	0
Anticipo mínimo determinado (1)	111,361	112,754
Rebaja del anticipo (40%)	(18,728)	0
Impuesto diferido	1,776	2,118

(1) Impuesto corriente calculado en base al total de activos, patrimonio, ingresos gravables y gastos deducibles.

17. IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	16,097	18,215
Ajuste del año	<u>(1,776)</u>	<u>(2,118)</u>
Saldo final	<u>14,321</u>	<u>16,097</u>

18. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 10,363,891 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Con fecha 15 de marzo del 2016, mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas se aprueba que se destine el 10% de la utilidad neta a la reserva legal, esto es US\$2,659, y la diferencia restante por un monto de US\$23,932, pase a formar parte de la cuenta resultados acumulados de años anteriores, y por consiguiente no se realice reparto de dividendos a los accionistas, debido a la necesidad de atender el pago de la deuda bancaria contraída por la ejecución del nuevo proyecto de ampliación del hotel.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

19. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017, otros ingresos, neto incluyen:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revalorización propiedades de inversión (1)	630,542	0
Reverso de jubilación patronal	39,920	0
Ingresos por reclamos tributarios	53,015	0
Venta de activos fijos	15,039	0
Otros	54,816	4,950
	<u>793,332</u>	<u>4,950</u>

(1) Ver Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc.

Con fecha 4 de junio del 2000, la Administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA Inc., para la gestión en

exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde el 1 de julio del 2000, el cual mantiene una cláusula de renovación automática cada cinco años, en el caso de no existir indicios por alguna de las partes de dar por terminado el contrato. La propietaria se compromete a pagar honorarios sobre los ingresos operacionales, sobre los beneficios de explotación y por el marketing corporativo.

Con fecha 1 de julio del 2001, se firmó un contrato de subrogación de gestión mediante el cual Barceló Hospitality USA, Inc. cede todos los derechos y obligaciones que dimanen del contrato celebrado el 4 de junio del 2000 con Barceló Gestión Hotelera S.L.

Durante el año 2017, la Compañía registró en los resultados por estos conceptos US\$268,602 (derechos administrativos por US\$174,483 y promoción comercial por US\$94,119) y en el año 2016 US\$212,643 (derechos administrativos por US\$132,082 y promoción comercial por US\$80,561).

Contrato de construcción

Con fecha 30 de septiembre del 2016, la compañía Etinar S.A. firma el acta de entrega-recepción definitiva de obras por la construcción del proyecto de ampliación.

Con fecha 18 de mayo del 2015, se firma un contrato entre la Compañía y Etinar S.A. por la construcción de 29 nuevas habitaciones, que constituyen la ampliación del Hotel Barceló Colón Miramar en Salinas.

El plazo de vigencia de este contrato es de 8 meses contados a partir de la firma del presente contrato, es decir 18 de enero del 2016.

Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso de Flujos Magnetocorp"

Con fecha 8 de noviembre del 2016, se constituyó el Fideicomiso de Flujos Magnetocorp, en el cual el único beneficiario es el Banco del Pacífico. La Fiduciaria contratada es la compañía Fideval. El objetivo del fideicomiso es pagar las obligaciones mantenidas con el banco, a través de los recursos provenientes de la recaudación por cobros de tarjeta de crédito visa y mastercard en cada uno de los servicios que la constituyente ofrece, ver Nota 5. EFFECTIVO.

La alícuota hotelera del edificio principal se encuentra garantizando el préstamo con el Banco del Pacífico S.A. por la construcción del proyecto denominado "Ampliación Hotel Barceló Salinas", ver Nota 12. OBLIGACIONES BANCARIAS.

Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A.

Con fecha 20 de diciembre del 2017 se firma el adendum modificadorio al contrato de mutuo, donde se modifica la cláusula tercera: "plazo, interés y forma de pago"; Definiéndose que el pazo se va a extender hasta el 30 de junio del 2019, ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

Con fecha 4 de diciembre del 2015, la Compañía firma un contrato de préstamo con Hotel Internacional C.A. por un monto de US\$400,000, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento 31 de diciembre del 2018, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

Contrato de mutuo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia C. L.

Con fecha 20 de diciembre del 2017 se firma el adendum modificatorio al contrato mutuo, donde se modifica la cláusula tercera: plazo, interés y forma de pago. Definiéndose que el pazo se va a extender hasta el 30 de junio del 2019; ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

Con fecha 25 de octubre del 2016, la Compañía firma un contrato de préstamo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia C. L. por un monto de US\$50,000, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2018, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

Con fecha 27 de enero del 2016, la Compañía firma un contrato de préstamo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia C. L. por un monto de US\$50,000, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2018, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

Contrato de concesión.

Con fecha 1 de abril del 2017, la Compañía firma un contrato con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia C. L. por un monto de US\$500 mensuales, por la concesión de las instalaciones, cuyo uso es de parqueadero para vehículos. El pazo de vigencia del contrato es de 3 años.

Al 31 de diciembre del 2017, el ingreso por concesión asciende a US\$4,500.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones bancarias lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pacífico	Hipotecaria	16,664,265	16,664,265
Banco del Austro	Hipotecaria	450,000	381,572
		<u>17,114,265</u>	<u>17,045,837</u>

21. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 20, 2018) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre éstos que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.