

MAGNETOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(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 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, 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 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 15 de marzo del 2016.

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).

3. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	4,450	4,750
Bancos (1)	105,355	125,902
	<u>109,805</u>	<u>130,652</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye US\$78,756 en bancos locales y US\$26,599 en cuenta a favor del fideicomiso de flujos Magnetocorp, ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Flujos Magnetocorp".

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	211,314	234,495
Otros	38,695	280,466
	<u>250,009</u>	<u>514,961</u>

#### 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de los inventarios se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inventario de alimentos	19,594	10,029
Inventario de bebida	13,720	9,398
Inventario de papelería	6,839	4,907
Inventario de suministros	11,845	5,032
Inventario de mantenimiento	69	957
Inventario de sobrantes obra (1)	49,333	1,963
	<u>101,400</u>	<u>32,286</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente la compra de un calentador de agua para la instalación en la nueva Torre del bloque Playa.

#### 6. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de impuestos anticipados y otros activos se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IVA crédito tributario	77,652	271,914
Retenciones en la fuente	2,721	10,141
Retenciones de IVA	82,954	28,209
Gastos pagados por anticipado	6,750	8,357
	<u>170,077</u>	<u>318,621</u>

**7. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2016</u>					
	<u>Terreno, edificios e instalaciones (1)</u> 5%	<u>Obra en curso</u> -	<u>Maquinarias y equipos</u> 10%	<u>Muebles y enseres</u> 10%	<u>Vehículos</u> 20%	<u>Total</u>
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
Ventas, neto	0	0	0	0	0	0
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)
<b>Saldo final</b>	<b>15,437,587</b>	<b>7,355</b>	<b>164,058</b>	<b>378,355</b>	<b>56,272</b>	<b>16,043,627</b>

(1) Los terrenos, edificios e instalaciones se encuentran garantizando el préstamo con el Banco del Pacífico S.A. por la construcción del proyecto denominado "Ampliación del Hotel Barceló Colón Miramar", ver Nota 11. OBLIGACIONES BANCARIAS.

	<u>2015</u>					
	<u>Terreno, edificios e instalaciones</u> 5%	<u>Obra en curso (1)</u> -	<u>Maquinarias y equipos</u> 10%	<u>Muebles y enseres</u> 10%	<u>Vehículos</u> 20%	<u>Total</u>
Saldo inicial	11,385,719	37,145	145,546	184,558	109,108	11,862,076
Adiciones, neto	88,209	3,699,479	76,786	30,450	13,805	3,908,729
Ventas, neto	0	0	0	(2,393)	(10,000)	(12,393)
Depreciación del año	(266,167)	0	(42,342)	(38,344)	(29,496)	(376,349)
<b>Saldo final</b>	<b>11,207,761</b>	<b>3,736,624</b>	<b>179,990</b>	<b>174,271</b>	<b>83,417</b>	<b>15,382,063</b>

(1) Corresponde a construcción del proyecto denominado "Ampliación del Hotel Barceló Colón Miramar", ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de construcción.

## 8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de otros activos se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos de operación	242,969	213,330
Software	199,579	184,829
Amortización (1)	(256,014)	(229,714)
Cuentas por cobrar Casino	50,354	50,354
	<u>236,888</u>	<u>218,799</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de la amortización es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2014	(206,019)
Bajas	55,521
Amortización del año	<u>(79,216)</u>
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	<u>(256,014)</u>

## 9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2016 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta octubre 2021, con tasas de interés del 9.76% (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>
	<u>Porción corriente</u>	<u>2015 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta octubre 2019, con tasas de interés del 9.76% (1)	464,808	2,535,192	3,000,000
	<u>464,808</u>	<u>2,535,192</u>	<u>3,000,000</u>

(1) Préstamos se encuentran garantizados por terreno, edificios e instalaciones, ver Notas 9. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO y 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

## 10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	299,736	357,264
Otras cuentas por pagar	23,760	34,188
Depósito de clientes (1)	185,636	174,912
Impuestos por pagar	83,367	91,320
Partes relacionadas (2)	44,729	200,000
Otros	38,753	33,893
	<u>675,981</u>	<u>891,577</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye depósitos de clientes para reserva de eventos por US\$9,235 (2015: US\$20,584) y para reserva de habitaciones por US\$176,401 (2015: US\$154,328).

(2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Hotel Colón Internacional C.A. (i)</u>		
Intereses por pagar	39,309	0
Préstamos sobre firmas pagaderos con una tasa de interés del 9.76%	0	200,000
<u>Astecnia C.L. (i)</u>		
Intereses por pagar	5,420	0
	<u>44,729</u>	<u>200,000</u>

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

<u>Hotel Colón Internacional C.A. (i)</u>	
Préstamos sobre firmas pagaderos hasta diciembre 2018, con una tasa de interés del 9.76%	400,000
<u>Astecnia C.L. (i)</u>	
Préstamos sobre firmas con vencimiento hasta diciembre del 2018, a una tasa de interés del 9.76% anual	100,000
	<u>500,000</u>

(i) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A. y Contrato de mutuo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia C. L.

## 11. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Participación a trabajadores	0	21,837
Beneficios sociales (1)	58,993	56,176
IESS	21,573	21,543
Otros	36,573	41,037
	<u>117,139</u>	<u>140,593</u>

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

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Fondo de reserva</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	6,549	30,335	2,671	0	39,555
Provisión del año	62,208	51,614	55,986	12,608	182,416
Pagos efectuados	(63,366)	(46,333)	(56,096)	0	(165,795)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>5,391</u>	<u>35,616</u>	<u>2,561</u>	<u>12,608</u>	<u>56,176</u>
Provisión del año	61,016	46,046	52,687	23,854	183,603
Pagos efectuados	(61,663)	(49,823)	(52,802)	(16,498)	(180,786)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>4,744</u>	<u>31,839</u>	<u>2,446</u>	<u>19,964</u>	<u>58,993</u>

## 12. 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 2016 y 2015, 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 2014	91,002
Provisión del año	24,554
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>115,556</u>
Provisión del año	9,627
Reversos del año	(15,226)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>109,957</u>

## 13. 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 2016 y 2015, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la (pérdida) tributaria / utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	(540,573)	145,579
Participación a trabajadores	0	(21,837)
Gastos no deducibles	<u>136,472</u>	<u>81,083</u>
Pérdida tributaria / utilidad gravable	(404,101)	204,825
Impuesto corriente	0	45,061
Anticipo mínimo determinado (1)	112,754	95,346
Impuesto diferido	2,118	1,805

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

#### 14. IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, de acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	18,215	20,020
Ajuste del año	<u>(2,118)</u>	<u>(1,805)</u>
Saldo final	<u>16,097</u>	<u>18,215</u>

#### 15. 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.

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.

Con fecha 25 de marzo del 2015, 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\$18,866, y la diferencia restante por un monto de US\$169,801, 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 efectuar inversiones que mejoren los ingresos y rentabilidad de la Compañía.

##### 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.

## 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.

### a) Reserva de capital

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

### b) Reserva por valuación

Representa el efecto del incremento entre el valor de mercado y el valor en libros de activos como resultado de avalúo técnico realizado por peritos independientes. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo, pero puede ser utilizado para aumentar el capital social de la Compañía.

## 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

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

En junio 4 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.

En julio 1 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 en fecha 4 de junio del 2000 a Barceló Gestión Hotelera S.L.

Durante el año 2016, la Compañía registró en los resultados por estos conceptos US\$212,643 (2015: US\$282,931), valores que incluyen también promoción comercial.

### Contrato de construcción

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.

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.

Contrato para la prestación de servicios profesionales de gerencia de proyecto y fiscalización del proyecto ampliación de Hotel Barceló Colón Miramar

Con fecha 19 de junio del 2015, se firma contrato entre la Compañía y Ecobrac S.A. para la prestación de servicios profesionales de gerencia de proyecto y fiscalización del proyecto ampliación del Hotel Barceló Colón Miramar.

El contrato incluye la fiscalización previa, técnica, administrativa y contable, control de presupuesto, control de programación, aprobación de pagos y demás servicios que se obliga a prestar el fiscalizador.

Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Flujos Magnetocorp"

Con fecha 8 de noviembre del 2016, se constituyó el Fideicomiso 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 Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.

Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A.

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 12. CUENTAS POR PAGAR.

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

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 12. 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 12. CUENTAS POR PAGAR.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones bancarias lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco del Pacífico	Hipotecaria	16,664,265	16,664,265
Banco del Austro	Hipotecaria	381,572	0
		<u>17,045,837</u>	<u>16,664,265</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 20, 2017) 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.



Lcdo. Eduardo Llumiyinga S.  
CONTADOR  
MAGNETOCORP S.A.  
CPA No. 24569