

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

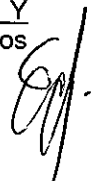
Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores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

3. EFECTIVO

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".



4. 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	26,143	38,695
	<u>294,156</u>	<u>250,009</u>

5. 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	403	49,333
	<u>43,992</u>	<u>101,400</u>

6. 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



7. 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					
	<u>Terreno, edificios e instalaciones (1)</u>	<u>Obra en curso</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
	5%	-	10%	10%	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					
	<u>Terreno, edificios e instalaciones</u>	<u>Obra en curso</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
	5%	-	10%	10%	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 alícuota 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



8. 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.

9. 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	<u>50,354</u>	<u>50,354</u>
	<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>

10. 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.

11. 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	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
	<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.

12. 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	<u>72,614</u>	<u>36,573</u>
	<u>158,299</u>	<u>117,139</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 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>

13. 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>

14. 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.

15. 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>

16. 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.ICL.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.

17. 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.

18. 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 modificatorio al contrato de mutuo, donde se modifica la cláusula tercera: "plazo, interés y forma de pago"; Definiéndose que el plazo 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 modificadorio 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.

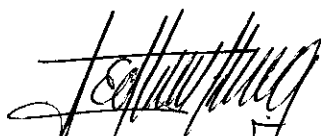
Garantías bancarias

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>

19. 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.



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