

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 12 de enero de 1995 en el cantón Santa Elena e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 3 de febrero de 1995, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía cumpliendo con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, regulada por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) cuenta con un Oficial de Cumplimiento.

1.2 Situación financiera del país

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 24 de abril del 2017 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración exige su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los Estados Financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 1	Aclara que los tipos de entidades no tienen automáticamente obligación publica de rendir cuentas - Incorpora guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	1 de enero del 2017
Sección 2, 14, 15, 21	Incorpora guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado - Requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención.	1 de enero del 2017
Sección 4, 16, 17	Incorpora un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.	1 de enero del 2017
Sección 5	Aclara de que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.	1 de enero del 2017
Sección 6	Aclara la información a presentar en el estado de cambio en el patrimonio .	1 de enero del 2017

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 9	Aclara la exclusión en la consolidación de las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año, e incorpora guías que aclaran el tratamiento de estas subsidiarias - Aclara la preparación de estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación - Aclara sobre las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero en el momento de su disposición - Incorpora una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados - Modifica la definición de "estados financieros" combinados para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor.	1 de enero del 2017
Sección 11	Se añade una exención por "esfuerzo o costo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos a patrimonio a valor razonable - Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara la aplicación de criterios en acuerdos de préstamos simples - Aclara la constitución de una transacción financiera - Aclara la medición del valor razonable.	1 de enero del 2017
Sección 12	Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara los requerimientos para la contabilidad de coberturas.	1 de enero del 2017
Sección 17, 10, 31	Alinea las modificaciones de la NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF - Incorpora la exención del uso del costo de la pieza - Incorpora la opción de utilizar el modelo de revaluación.	1 de enero del 2017
Sección 18	Modifica la determinación de la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible cuando no pueda medirse con fiabilidad.	1 de enero del 2017
Sección 19	Sustitución de términos - Incorpora guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios - Incorpora la exención por esfuerzo o costo desproporcionado para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocio y la información a revelar.	1 de enero del 2017
Sección 20	Modificación para incluir arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasa de interés de mercado - Aclara la esencia de los contratos de arrendamiento.	1 de enero del 2017
Sección 22	Incorpora guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros - Exención de los requerimientos de medición inicial para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios - Incorpora las conclusiones de la CINIIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio - Aclara el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio - Modifica la contabilización de un componente de pasivo compuesto - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y aclara la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar - Exención para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados.	1 de enero del 2017
Sección 26	Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF 2 Pagos basados en Acciones - Aclara las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido - Aclara el tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio - Aclara la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones.	1 de enero del 2017

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 26	Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF2 Pagos basados en Acciones - Aclara las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido - Aclara el tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio - Aclara la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones.	1 de enero del 2017
Sección 27	Aclara que esta sección no aplica a activos que surgen de contratos de construcción.	1 de enero del 2017
Sección 28	Aclara requerimientos contables a otros beneficios a los empleados a largo plazo - Elimina la revaluación de la política contable de los beneficios por terminación.	1 de enero del 2017
Sección 29	Alineación de los principios más importantes de esta sección con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias.	1 de enero del 2017
Sección 30	Aclara de que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de esta sección, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera.	1 de enero del 2017
Sección 33	Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.	1 de enero del 2017
Sección 34	Elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos - Alinea los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.	1 de enero del 2017
Sección 35	La incorporación de una opción de permitir que se use esta sección más de una vez - Incorpora un excepción a la aplicación retroactiva de la NIIF para las PYMES para préstamos del gobierno - Incorpora una opción para permitir que las entidades que adoptan por primera vez las NIIF utilicen la medición del valor razonable derivada de algún suceso como "costo atribuido" - Incorpora una opción para permitir que una entidad use el importe en libros según los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) anteriores de partidas de propiedades, planta y equipo o activos intangibles usados en operaciones sujetas a regulación de tasas - Incorporación de guías para entidades que emergen de hiperinflación grave que están aplicando la NIIF para las PYMES por primera vez - Simplificación de la redacción utilizada en la exención de la reexpresión de la información financiera en el momento de la adopción por primera vez de esta NIIF.	1 de enero del 2017

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación de los posibles impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Representan, inversiones en instituciones financieras, los cuales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras, obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a certificados de depósito, que en lo posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Intereses Financieros" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por clientes por el alquiler de las propiedades de inversión. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos de corto plazo o alquiler de las propiedades de inversión. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Documentos y cuentas por pagar – intereses por pagar".
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos y otros servicios recibidos, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.
- (iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Activos fijos

Los activos fijos están presentados al costo histórico menos la depreciación acumulada. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

(Véase página siguiente)

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año.

2.8 Propiedades de Inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 20 años.

2.9 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Activos fijos y Propiedad de Inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.10 Impuesto corrientes y diferidos

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.11 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Remuneraciones fijas y variables: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a la política interna establecida por la Compañía
- (ii) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iv) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

El costo del beneficio jubilatorio y de desahucio a cargo de la compañía, determinados con base al estudio actuarial practicado por un profesional independiente, no se provisionan por cuanto la Administración de la Compañía considera que su efecto no es significativo para los estados financieros tomando en cuenta que la mayor parte de sus empleados tiene menos de un año bajo relación de dependencia.

2.12 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Otras cuentas por pagar están

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la renta de las propiedades de inversión. Los ingresos se muestran netos de impuestos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus servicios al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada.

2.14 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Los Instrumentos Financieros que generan intereses corresponden a inversiones certificados de depósitos en el Banco Bolivariano C.A., clasificadas como mantenidas hasta su vencimiento que devengaron intereses a tasas fijas y exponen a la Compañía al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimiento son corrientes y a la naturaleza de estos activos.

La Compañía coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política de la Compañía es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras por cobrar.

Efectivo en bancos

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en el Banco Bolivariano C.A. con calificación de riesgo de AAA -.

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2016 y 2015 concentró su apalancamiento netamente bancos y con proveedores (compañías relacionadas) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- La cobranza es realizada por el equipo de ventas (eficiencia).

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 4 años	Total
Año 2016					
Obligaciones bancarias	23.788	122.211	150.157	1.873.844	2.170.000
Proveedores	613	-	-	-	613
Cuentas por pagar compañías relacionadas	960.531	-	-	1.066.075	2.026.606
	<u>984.932</u>	<u>122.211</u>	<u>150.157</u>	<u>2.939.919</u>	<u>4.197.219</u>
Año 2015					
Obligaciones bancarias	-	-	508.694	2.000.000	2.508.694
Proveedores	179.006	-	-	-	179.006
Cuentas por pagar compañías relacionadas	293.625	-	-	1.332.594	1.626.219
	<u>472.631</u>	<u>-</u>	<u>508.694</u>	<u>3.332.594</u>	<u>4.313.919</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones financieras y bancarias	2.170.000	2.508.694
Sobregiros bancarios	-	23.260
Proveedores	613	179.006
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2.026.606	1.626.219
	<u>4.197.219</u>	<u>4.337.179</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(38.784)</u>	<u>(109.578)</u>
Deuda neta	4.158.435	4.227.601
Total patrimonio neto	2.210.289	2.178.840
Capital total	6.368.724	6.406.441
Ratio de apalancamiento	65%	66%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 360 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (b) Vida útil de los activos fijos y propiedades de inversión: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Notas 2.7 y 2.8.
- (c) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalente de efectivo	38.784	-	2.100	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	107.478	-
Cuentas por cobrar clientes	72.018	-	42.641	-
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	170.968	-
Total activos financieros	<u>110.802</u>	<u>-</u>	<u>323.187</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Sobregiro bancario	-	-	23.260	-
Obligaciones financieras	296.156	1.873.844	508.694	2.000.000
Proveedores	613	-	178.006	-
Cuentas por pagar relacionadas	960.531	1.066.075	293.625	1.332.594
Total pasivos financieros	<u>1.257.300</u>	<u>2.939.919</u>	<u>1.003.585</u>	<u>3.332.594</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado. La tasa en el mercado para los préstamos varía entre el 7,00% y el 9,76%.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2016	2015
Caja	300	2.100
Banco Bolivariano C.A.	38.484	-
	38.784	2.100
Menos - sobregiro bancario	-	(23.260)
	38.784	(21.160)

7. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

Composición al 31 de diciembre del 2015:

	Tasa anuales de rendimiento %	Fecha de Vencimiento	2015
<u>Certificados de depósito</u>			
Banco Bolivariano C.A.	6,00%	1/8/2016	20.993
Banco Bolivariano C.A.	6,30%	20/6/2016	35.265
Banco Bolivariano C.A.	6,30%	22/6/2016	15.846
Banco Bolivariano C.A.	6,30%	22/6/2016	35.374
			107.478

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

(Véase página siguiente)

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP	72.018	34.960
Otecel S.A.	-	7.681
	<u>72.018</u>	<u>42.641</u>

Corresponden a la cuentas por cobrar por el alquiler del edificio ubicado en el Km. 7.5 Vía a la Costa. La antigüedad de los saldos por cobrar es menor a 30 días.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario de IVA	379.200	-
Impuesto al Valor Agregado	6.527	-
Crédito tributario de IR	82.935	51.432
Retención en la fuente de IVA	159.949	496.250
	<u>628.611</u>	<u>547.682</u>

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo a proveedores	9.375	68.677
Otros	642	5.434
	<u>10.017</u>	<u>74.111</u>

11. ACTIVOS FIJOS

Composición:

(Véase página siguiente)

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de Oficina</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015			
Costo	-	4.541	4.541
Depreciación acumulada	-	(908)	(908)
Valor en libros	-	3.633	3.633
Movimiento 2015			
Adiciones, netas	121.026	71.429	192.455
Depreciación	(2.340)	(3.231)	(5.571)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	118.686	71.831	190.517
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo	121.026	75.970	196.996
Depreciación acumulada	(2.340)	(4.139)	(6.479)
Valor en libros 31 de diciembre del 2015	118.686	71.831	190.517
Movimiento 2016			
Adición de activos fijos	4.800	-	4.800
Baja en el costo histórico por venta de activo	(58.912)	-	(58.912)
Baja en la depreciación acumulada por venta de activo	3.804	-	3.804
Depreciación	(8.807)	(6.970)	(15.777)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	59.571	64.861	124.432
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	66.914	75.970	142.884
Depreciación acumulada	(7.343)	(11.109)	(18.452)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>59.571</u>	<u>64.861</u>	<u>124.432</u>

12. PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificaciones (1)	3.535.223	1.189.816	5
Menos - Depreciación acumulada	<u>(179.143)</u>	<u>(25.360)</u>	
	3.356.080	1.164.456	
Terreno (2)	2.236.371	774.070	
Propiedad de inversión en construcción	-	3.534.707 (3)	
	<u>5.592.451</u>	<u>5.473.233</u>	

LETRUST S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a las edificación ubicada en el km 7.5 Vía a la Costa por US\$1,189,816 adquirida a Diteca S.A. en el año 2015, arrendada a la Empresa Pública Municipal de Transito de Guayaquil, EP y a Otecel S.A.; y a la edificación ubicada en el km 13 Vía a Salitre por US\$2,345,407, arrendada a Diteca S.A..
- (2) Corresponde a los terrenos donde se ubican las edificaciones explicadas en (1).
- (3) Correspondía a la construcción de la edificación ubicada en el km. 13 vía a Salitre culminada a inicios del 2016.

Movimiento:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldos al 1 de enero	5.473.233	2.236.371
Adiciones	273.001	3.262.222
Depreciación del año	(153.783)	(25.360)
Saldos al 31 de diciembre	<u>5.592.451</u>	<u>5.473.233</u>

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS - PORCION CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Composición:

	<u>Garantía</u>	<u>Interés anual (%)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BBP Bank C.A. (1)	Terrenos	6.18 - 6.74	2.170.000	2.508.694
Menos: porción corriente			(296.156)	(508.694)
			<u>1.873.844</u>	<u>2.000.000</u>

- (1) Corresponde al saldo de una obligación contratada por US\$2,500,000 contratada el 27 de octubre del 2015, pagaderas mensualmente con vencimiento de 1,126 días. En el mes de diciembre del 2016, se renegoció la deuda a una tasa del 6.18% con vencimiento a 734 días, la cual vencerá el 13 de diciembre del 2018.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

<u>Años</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2016	-	508.694
2017	296.156	1.000.000
2018	1.873.844	1.000.000
	<u>2.170.000</u>	<u>2.508.694</u>

LETRUST S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Baldeoncorp S.A.	-	72.223
Deltatek S.A.	-	36.488
Marriott S.A.	-	24.472
Hormigones Comerciales Hormicom C.A.	-	11.457
Eduardo Cordova Sandoval	-	7.404
Otros menores	613	26.962
Total	<u>613</u>	<u>179.006</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Documentos y cuentas por cobrar:		
A compañías relacionadas:		
Diteca S.A.	<u>-</u>	<u>170.968</u>
Documentos y cuentas por pagar		
a compañías relacionadas (corriente)		
Diteca S.A.	911.920	268.657
Equipos y Rentas S.A. Equirent	39.688	9.262
Claugue S.A.	6.000	6.000
Alfredo Ortega Maldonado	2.923	9.706
	<u>960.531</u>	<u>293.625</u>
Documentos y cuentas por pagar		
a compañías relacionadas (no corriente)		
Diteca S.A. (1)	<u>1.066.075</u>	<u>1.332.594</u>

- (1) Corresponde al saldo de la deuda por la compra del edificio ubicado en el km 7 vía a la Costa, para el cual se firmó un contrato de compra-venta en el mes de septiembre del 2015, a 5 años plazo, con un año de gracia, pagadero anualmente al final de cada año con una tasa de interés del 8.50%. La Compañía no ha provisionado el interés por pagar por cuanto considera que el monto no es significativo (US\$7,551) si consideramos los estados financieros en su conjunto.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Equipos y Rentas, Equirent S.A.</u>		
Servicios de pavimentación y movimiento de tierra	<u>53.757</u>	<u>-</u>
<u>Diteca S.A.</u>		
Servicio de alquiler	102.887	192.642
Venta de activos fijos	<u>55.108</u>	<u>-</u>
	<u>157.995</u>	<u>192.642</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

16. IMPUESTO POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la Renta	21.494	16.310
Impuesto al Valor Agregado	12.618	-
Retenciones en la fuente de IVA e IR	<u>2.964</u>	<u>14.525</u>
	<u>37.076</u>	<u>30.835</u>

17. PASIVOS ACUMULADOS - BENEFICIOS SOCIALES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales	4.647	14.427
Participación de los trabajadores en las utilidades	9.343	8.962
Aportes al IESS	810	-
Otros	<u>325</u>	<u>-</u>
	<u>15.125</u>	<u>23.389</u>

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

18. PROVISIONES

Composición:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2016</u>				
Beneficios sociales	23.389	40.745	(49.009)	15.125
<u>Año 2015</u>				
Beneficios sociales	26.092	49.645	(52.348)	23.389

19. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

Los años 2013 al 2016 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las Autoridades Tributarias.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2016 y 2015 se determinó como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	62.286	59.744
Menos: Participación laboral	(9.343)	(8.962)
Utilidad antes de impuestos	52.943	50.782
Más: Gastos no deducibles	24.552	7.038
Base imponible total	77.495	57.820
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	19.374	14.455
Anticipo de Impuesto a la renta	21.494	16.310

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(véase página siguiente)

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta (Anticipo mínimo)	21.494	16.310
(Menos):		
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	(48.919)	(34.016)
Credito tributario	<u>(34.016)</u>	<u>(17.417)</u>
Saldo por recuperar	<u>(61.441)</u>	<u>(35.123)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el año 2016 y 2015, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de ascendía a US\$21,494 (2015: US\$16,310), monto que supera el impuesto a la renta causado, por lo cual el anticipo se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta.

(c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(d) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones. La Compañía no ha efectuado durante los años 2016 y 2015 operaciones que superen dicho monto.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Otros asuntos

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12,000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

20. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprenden 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

21. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la reserva constituida alcanza el 28% (2014: 22%) del capital suscrito.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

22. VENTA DE BIENES Y SERVICIOS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Alquiler de propiedades de inversión</u>		
Empresa Pública Municipal de Transito de Guayaquil, EP	461.700	190.000
Diteca S.A.	102.887	192.642
Otecel S.A.	38.433	39.543
	<u>603.020</u>	<u>422.185</u>

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios profesionales	12.343	284.935
Sueldos y beneficios sociales	55.859	102.409
Impuestos y contribuciones	21.880	39.262
Depreciaciones	169.560	30.931
Mantenimiento y reparaciones	91.861	29.270
Servicios básicos	1.555	5.804
Otros menores	87.179	50.059
	<u>440.237</u>	<u>542.670</u>

24. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

A continuación ver las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y registros contables al 31 de diciembre del 2015:

	<u>Saldos según</u> <u>estados</u> <u>financieros</u>	<u>Diferencias</u>	<u>Saldos según</u> <u>registros</u> <u>contables</u>
<u>Activo no corriente</u>			
Activo fijo	190.517	(3.509.346)	3.699.863
Propiedades de inversión	5.473.233	3.509.346	1.963.887

LETRUST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.