

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA. fue constituida el 3 de Octubre de 2002, con domicilio principal en la ciudad de Quito, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Octubre de 2002 mediante bajo número 3607, tomo 133.

La Compañía tiene como actividad principal la producción de plantas forestales, compra de semillas, fabricación de containers, desarrollar proyectos de implementación, desarrollo y mantenimiento de los bosques desarrollar programas y operaciones de forestación. Actividades relativas a inversiones inmobiliarias o industrias.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA. comprenden: Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

b) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

c) Efectivo y equivalentes del efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos que son inmediatamente convertibles. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

d) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar clientes, las cuales generalmente tienen 30 días de plazo, son reconocidas al monto original de emisión de la factura, luego a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas, para lo cual se utiliza los siguientes porcentajes de provisión:

Análisis por rubro individual	100%
Más de 365 días de vencido	100%

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

e) Préstamos

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

Corresponden a pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

f) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

h) Provisiones

La compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

j) Reconocimientos de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato.

k) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

l) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

m) Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Cientes no relacionados	6,128	1,351	73,987
Cientes relacionados	20,048		257,840
	26,176	1,351	331,827

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Empleados	239	13,300	27,351
Anticipo proveedores	10,459	153,261	130,443
	10,698	166,561	157,794

NOTA 4 – INVERSIONES CORTO Y LARGO PLAZO

Tipo Inversión	Institución / Empresa	Inicio	Vencimiento	Valor
Compra Acciones	Vulcano Holding LLC y Elara Holding LLC	31-dic-14		8,558,124
				8,558,124

NOTA 5 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Costo	Terreno	Ganado	Edificios	Maquinaria y equipo	Vehículo	Muebles y enseres	Instalaciones y adecuaciones	Sistema Riego	Total
Saldo 31 diciembre 2014	5,538,497	702,292	83,584	213,873	92,695	424	49,886	18,440	6,699,691
Adiciones		313,621		32,210	9,180				355,011
Bajas		(164,128)							(164,128)
Depreciación acumulada		(117,439)	(45,703)	(37,268)	(25,356)	(271)	(11,994)	(4,096)	(242,127)
Saldo 31 diciembre 2015	5,538,497	734,346	37,881	208,815	76,519	153	37,893	14,344	6,648,447
Adiciones		18,456							18,456
Bajas		(141,892)							(141,892)
Depreciación acumulada		(52,998)	(28,704)	(38,398)	(25,776)	(126)	(11,990)	(4,101)	(162,093)
TOTAL ACTIVO FIJO	5,538,497	557,911	9,177	170,417	50,742	27	25,903	10,243	6,362,918

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 6 – OBLIGACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2016
Racalec C. A.	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,543
Comercial	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,657
Alem Cia. Ltda.	Cuentas por cobrar	Ecuador	Menor a un año	20,048
				<u>35,591</u>

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2016
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	3,380,897
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Cuentas por pagar	Ecuador	Menor a un año	328,471
Isemay S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,478
Larrea Carrera María José	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	400,000
Alvarez Larrea Isaac Eduardo	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	200,000
				<u>4,311,846</u>

NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Proveedores nacionales			
No relacionados	199,173	210,543	228,700
Relacionados	328,471	290,623	294,004
	<u>527,644</u>	<u>501,166</u>	<u>522,703</u>

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Servicio de Rentas Internas	7,558	8,432	14,311
Instituto Ecuatoriano de Seguridad So	3,065	3,513	3,331
Empleados	38,608	47,598	27,686
Otras	59,032		
	<u>108,263</u>	<u>59,543</u>	<u>45,329</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El valor registrado en Otras, corresponde a valores pendientes de pago a Organismos de Control como Municipios y Superintendencia de Compañías.

NOTA 8 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos bancarios	10,074,906	12,018,297
	<u>10,074,906</u>	<u>12,018,297</u>
(Menos):		
Porción a largo plazo		
Obligaciones financieros corto plazo	<u>10,074,906</u>	<u>12,018,297</u>

Un detalle de las obligaciones bancarias es como sigue:

Institución Financiera:	Vencimiento	Porcentaje de interés		<u>Diciembre 31,</u>
		Anual	Capital original	<u>2016</u>
Banco Pichincha Ecuador			20,927.68	20,927.68
Banco Pichincha Ecuador	06-jul-17	9.10%	80,000.00	53,978.68
Banco Pichincha Miami	27-nov-17	7.00%	14,000,000.00	10,000,000.00
			<u>14,100,927.68</u>	<u>10,074,906.36</u>

El primer valor que se muestra con el Banco Pichincha Ecuador, corresponde a un saldo de sobregiro al 31 de diciembre 2016 en la cuenta corriente.

La obligación bancaria con el Banco Pichincha Miami tiene garantías otorgadas al banco por parte del Dr. Isaac Alvarez G. y la empresa Alem Cia. Ltda.

NOTA 9 – PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

- a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	2016	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	73,635	135,059	155,119
Total impuesto a la renta diferido			
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	73,635	135,059	155,119

A partir del año 2015 no se considerará ningún valor de Provisión Jubilación Patronal como diferencia temporaria pues de acuerdo a la legislación ecuatoriana son valores no reconocidos tributariamente para compensación, por lo cual no se genera impuestos diferidos

b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	31 de diciembre		
	2016	2015	2014
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-1,226,577	-997,301	49,492
Participación trabajadores			-7,424
Gastos no deducibles	180,641	97,275	353,660
Utilidad / (Pérdida) tributaria	-1,045,936	-900,025	395,729
Impuesto a la renta causado	-230,106	-198,006	87,060
Anticipo mayor a I.R. causado	73,635	135,059	155,119
Menos – valor pagado del Anticipo	-42,776	-102,040	-132,215
Menos – retenciones en la fuente	-27,459	-30,859	-47,930
Menos – credito tributario años ant	-22,866	-25,026	
Impuesto por pagar/ Saldo a favor	-19,466	-22,866	-25,026

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 10 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Décimo tercero	57	1,270	1,017
Décimo cuarto	9,986	11,087	3,141
Vacaciones	14,102	14,093	8,248
Participación trabajadores	5,897	6,233	7,424
Liquidaciones por pagar	5,588	6,646	4,676
	35,630	39,329	24,505

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Jubilación patronal	22,514	20,155	14,828
Desahucio	4,967	5,217	3,488
	27,481	25,371	18,317

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo. La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "prospectiva" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

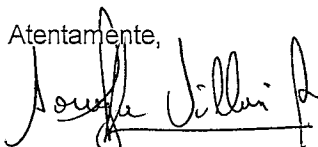
NOTA 12- PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado es de US\$2.000 dividido en 2.000 acciones de un valor de US\$ 1 cada una.

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 16 marzo de 2017, 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 hayan revelado en los mismos o en sus notas.

Atentamente,



Ing. Soraya Villacrés A
Contadora General
1710035930001
