

Inmobiliaria Hauptwill S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Contenido

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Inmobiliaria Hauptwill S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

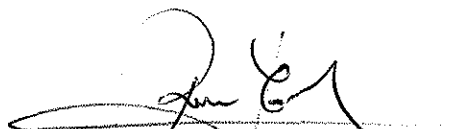
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2016	2015
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	112.802	2.466
Activos Financieros	40.605	-
Impuestos corrientes	108	16.492
Pagos Anticipados	3.848	479
Total activos corrientes	157.363	19.437
Activos corrientes:		
Activo Fijo, terreno	0	39.437
Inversiones en acciones	1.100.656	917.753
Total activos no corrientes	1.100.656	957.190
Total Activos	1.258.019	976.627
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar	10	-
Impuestos corrientes	2.645	-
Total pasivos corrientes	2.655	-
Obligaciones a largo plazo	105.476	51.405
Total pasivos a largo plazo	105.476	51.405
Total Pasivos	108.131	51.405
Patrimonio de accionistas		
Capital pagado	800	800
Aporte para futuro aumento de capital	4.040	4.040
Reserva por Valuación	1.089.306	945.075
Utilidades Retenidas	(24.692)	(17.835)
Utilidad/Pérdida del ejercicio	80.434	(6.858)
Total patrimonio de accionistas	1.149.888	925.222
Total pasivos y patrimonio de accionistas	1.258.019	971.977

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Virgilio A. Gonzenbach Abad
Representante Legal



Rosa E. Cortez Cercado
Contadora General

INMOBILIARIA HAUPTWILL

Estado de Resultado Integral

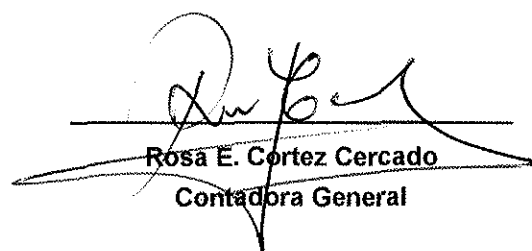
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

Expresado en dólares de E.U.A

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	215.000	-
Costo de venta	<u>(95.549)</u>	<u>-</u>
Margen Bruto	119.451	
Gastos operativos de obra y administración	<u>(16.330)</u>	<u>(6.858)</u>
Utilidad antes de impuestos	103.121	(6.858)
Impuestos a la Ganancia	(22.687)	
Resultado integral del año, neto de impuestos	<u>80.434</u>	<u>(6.858)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Virgilio A. Gonzenbach Abad
Representante Legal



Rosa E. Cortez Cercado
Contadora General

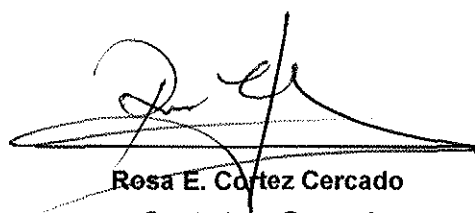
Inmobiliaria Hauptwill S.A.
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
 Años Terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Capital pagado	Aporte Futuro aumento capital	Reserva por valuación, donaciones y Otros	Utilidades retenidas	Utilidad Perdida del ejercicio	Total
Saldos a diciembre 31, 2015	800 ✓	4.040 ✓	945.075 ✗	(17.834) ✗	(6.858)	932.082
Regularización Ajuste Resultados Integrales 2016			1.089.306	(24.692)	80.434	55.742
Saldos a diciembre 31, 2016	800	4.040	1.089.306	(24.692)	80.434	1.149.888

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Virgilio A. Gonzenbach Abad
 Representante Legal



Rosa E. Cortez Cercado
 Contadora General

Inmobiliaria Hauptwill S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015

<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	2016	2015
(+) Cobros por Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios	0,00	0,00
Otros ingresos de actividades ordinarias	171.026,16	0,00
(-) Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	95.539,66	-5.618,38
Otros pagos por actividades de operación	-38.968,76	-7.452,00
(-) Intereses pagados	-47,46	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	19.029,90	0,00
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	55.500,18	-13.070,38
 <u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>		
(-) Adquisición Acciones en Subsidiarias	-182.903,17	0,00
(+) Venta de Propiedades, Planta y Equipos	39.436,80	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	144.231,37	0,00
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	765,00	0,00
 <u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u>		
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	54.070,99	11.589,73
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	54.070,99	11.589,73
 <u>Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo</u>	110.336,17	-1.480,65
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	2.465,70	3.946,35
(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	112.801,87	2.465,70
 <u>CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN</u>		
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta	80.434,32	-6.857,80
 Cambios en Activos y Pasivos de Operación		
(-) Variación CxC Comerciales	-43.973,84	0,00
(-) Variación Otras CxC	16.384,48	-5.799,60
(-) Variación Anticipo a Proveedores	0,00	-331,43
(+) Variación CxP Comerciales	9,80	0,00
(+) Variación Otras CxP	2.645,42	-81,55
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	55.500,18	-13.070,38
 Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación	0,00	0,00

Virgilio A. Gonzenbach Abad
Representante Legal

Rosa E. Cortez Cercado
Contadora General

Inmobiliaria Hauptwill S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2016 y 2015

1. Actividad

Inmobiliaria Hauptwill S.A., fue constituida en Guayaquil en el año 2000 siendo su actividad principal es la Administración de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016 la compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros. Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 comparados con el año anterior. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y

depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen en caso de ser necesaria una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

2.5 Propiedades

Incluye terreno, el cual se registra al costo revalorizado. El costo comprende su precio de adquisición más la revalorización efectuada de acuerdo con el valor del avalúo municipal. Al 31 de diciembre del 2016 se procedió a vender el terreno.

2.6 Inversiones en acciones

Se registran al valor patrimonial proporcional, el cual no excede al valor neto realizable.

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.9 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2016, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.10 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.11 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. La entidad de la compañía no reconoció provisión alguna por este concepto debido al número reducido de personal.
- b) La participación de trabajadores se registra de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%.
- c) Inmobiliaria Hauptwill no tuvo empleados al 31 de diciembre del 2016

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la prestación del servicio de arrendamiento; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. La siguiente estimación y juicio crítico se presenta a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2016 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Deterioro de activos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio. La administración determino que la vida útil de su activo fijo no debe ser modificada.

4. Efectivo

Representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, sin intereses. El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.

6. Impuestos corrientes

Representan retenciones en la fuente y anticipos de impuesto a la renta

7. Propiedades

Un movimiento de activo fijo es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo:		
Saldo al 01-Ene	39.437	39.437
Ajuste NIIF	-	-
Revalúo	-	-
Bajas y Ventas	39.437	-
Saldo al 31-Dic	<u>0.00</u>	<u>39.437</u>

8. Impuestos corrientes

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% a partir del año 2013

La compañía no presenta impuesto a la renta por pagar debido a que no ha registrado ingresos en el año 2016

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

9. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por de 800 participaciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones de la compañía no se cotizan en Bolsa.

Reserva legal. La reserva por valuación proviene principalmente del registro patrimonial proporcional por la inversión mantenida en Constructora Covigon C.A., Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero si para aumentos de capital

10. Transacciones con Parte Relacionada

La compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas, excepto por la revelada en el cuerpo del balance.

11. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de Marzo del 2017, la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas el 31 marzo de 2017