

INMOPEG HOLDING S.A.

POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE

EL 1 DE ENERO Y EL 31 DICIEMBRE DEL 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de flujos de efectivo	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Notas a los estados financieros	8 - 12

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmopeg Holding S.A.:

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmopeg Holding S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los Estados Financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables utilizadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

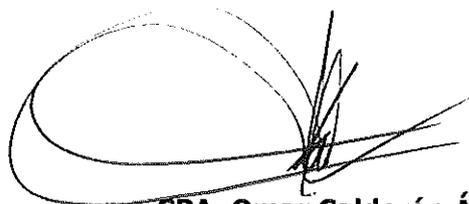
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la posición financiera de Inmopeg Holding S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
7. Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía Inmopeg Holding S.A. al 31 de Diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emiten por separado.

Auditing & taxes

Guayaquil, Abril del 2017
SC-RNAE-2 No. 769



CPA. Omar Calderón Ávila

Socio
Registro 29124

INMOPEG HOLDING S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(expresado en dólares)**

		2016	2015
ACTIVO	<u>Notas</u>		
ACTIVO CORRIENTE			
Cuentas por Cobrar	3	349,442	349,442
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		\$ 349,442	349,442
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	4	276,173	276,173
Otros Activos Financieros no Corrientes	5	15,729,715	15,544,513
TOTAL ACTIVO		\$ 16,355,330	16,170,128
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras	6	1,915,765	60,227
Por pagar a Accionistas	6	795,137	795,137
Compañías Relacionadas	6	3,619,283	3,396,030
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$ 6,330,185	4,251,394
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones Financieras a Largo Plazo	7	7,820,767	9,064,266
TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE		\$ 7,820,767	9,064,266
TOTAL PASIVO		\$ 14,150,952	13,315,660
PATRIMONIO			
Capital Social		800	800
Resultados Acumulados		2,853,668	2,842,059
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		(650,090)	11,609
TOTAL PATRIMONIO		\$ 2,204,377	2,854,468
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 16,355,330	16,170,128

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ramiro Pita García
Representante Legal

CPA. Juan Carlos Díaz
Contador

INMOPEG HOLDING S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
(expresado en dólares)**

	2016	2015
Detalle de Cuentas		
Ganancia de Inversión en Acciones; Método de Participación (Valor proporcional patrimonial)	185,202	796,142
Otros Ingresos	-	-
UTILIDAD BRUTA	\$ 185,202	796,142
GASTOS OPERACIONALES	\$ 835,292	784,534
Gastos Operacionales	835,292	784,534
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES	\$ -650,090	11,609
Participación a Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	-	-
UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO	(650,090)	11,609

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ramiro Pita García
Representante Legal

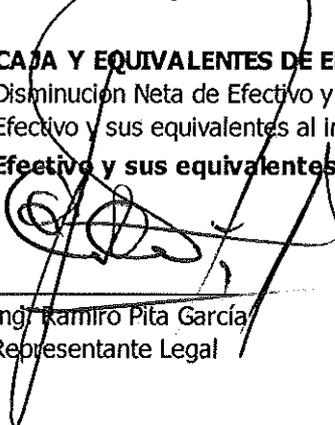
CPA. Juan Carlos Díaz
Contador

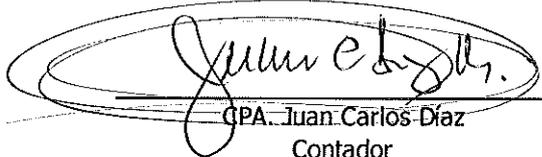
INMOPEG HOLDING S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(expresado en dólares)**

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad Neta	\$ (650,090)	
Ajustes para conciliar la Utilidad con el efectivo neto		
Ajuste Valor patrimonial de Inversiones	(185,202)	
Provision Intereses Financieros	<u>672,266</u>	
Efectivo usado en actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo		(163,026)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Aumento en Cuentas para Cobrar	-	
Aumento en Gastos Anticipados	-	
Aumento en Cuentas por Pagar Proveedores	-	
Aumento en Obligaciones Laborales	-	
Aumento en Otras Cuentas por Pagar	-	
Aumento en Impuestos por Pagar	<u>-</u>	
Efectivo neto usado en las actividades de operación		-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos con relacionadas	223,253	
Disminución de Pasivos Financieros	<u>(60,227)</u>	
Efectivo neto provenientes de las actividades de financiamiento		163,026
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Inversión de Activos Financieros	-	
Adquisición Edificio, Terreno y Vehículos	<u>-</u>	
Efectivo neto provenientes de las actividades de Inversión		-
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución Neta de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo		(0)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$	<u>(0)</u>


Ing. Ramiro Pita García
Representante Legal

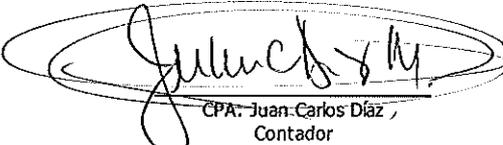

CPA. Juan Carlos Díaz
Contador

INMOPEG HOLDING S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(expresado en dólares)

	Capital Suscrito y Pagado	Resultados acum. Por aplicación NIIF	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31/12/2015	800	-	-	2,842,059	11,609	2,854,468
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-
Ajuste resultados años anteriores	-	-	-	-	-	-
Transferencia resultados	-	-	-	11,609	(11,609)	-
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	(650,090)	(650,090)
SALDO AL 31/12/2016	\$ 800	-	-	2,853,668	(650,090)	2,204,377


Ing. Ramiro Pita García
Representante Legal


CPA: Juan Carlos Díaz,
Contador

**INMOPEG HOLDING S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2016**

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La compañía fue constituida como "Inmobiliaria Pegaso S.A. Inmopeg" el ocho de Enero del año dos mil dos, está autorizada para realizar actividades de compra de acciones o participaciones de otras compañías. Según Escritura pública realizada con fecha doce de septiembre del año dos mil doce e inscrita en el Registro Mercantil el cinco de diciembre del año dos mil doce, se realizó reforma parcial del estatuto social, quedando con la denominación "Inmopeg Holding S.A." y se dejó como Objeto único " Compra venta de acciones o participaciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial." Mismas reformas que fueron aprobadas según resolución de la superintendencia de compañías con número SC-IJ-DJC-G-12-0006355.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas aplicadas en la preparación de estados financieros se detallan a continuación:

Bases de Presentación

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros:

Estos estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, según la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. SC. DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (Publicada en el R.O. 94 del 23 de Diciembre del 2009).

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la compañía incluye en esta cuenta los valores registrados de caja, bancos realizables en un periodo máximo de 90 días que representan una alta liquidez.

Activos financieros no corriente

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos los que cotizan en bolsa al valor de mercado, y los que no cotizan en bolsa al valor patrimonial proporcional.

Propiedad, planta y equipo

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

RUBRO	PORCENTAJE	TIEMPO
Edificios	5%	20 años
Maquinarias y equipos	10%	10 años
Equipos de oficina	10%	10 años
Muebles y enseres	10%	10 años
Instalaciones y adecuaciones	10%	10 años
Equipos de cómputo	33%	3 años
Vehículos	20%	5 años

Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período. La compañía por ser Holding está exenta del pago del Impuesto a la renta sobre las utilidades producto de los Dividendos percibidos.

3. DEUDORES VARIOS

DETALLE	SALDO AL 31-12-16	SALDO AL 31-12-15
Cuentas por Cobrar		
Florifrut S.A.	332,106	332,106
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	332,106	332,106
Crédito Tributario		
Impuesto a la Renta		
Crédito Tributario de Iva	17,336	17,336
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO IVA	17,336	17,336
TOTAL	349,442	349,442

4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre del 2016 el movimiento de la cuenta es el siguiente

DETALLE	SALDO AL 31-12-16	SALDO AL 31-12-15
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		
Terrenos	1,380.00	1,380
Edificaciones	272,537.30	272,537
Otros Equipos	<u>2,255.64</u>	<u>2,256</u>
TOTAL DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	<u>276,173</u>	<u>276,173</u>

5. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE

Un Resumen de los Activos Financieros no corriente es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-16	SALDO AL 31-12-15
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		
Meriza	170,000	162,563
Riocongo Forestal	327,250	316,625
El Tecal	315,000	310,500
Legalmax	592	592
Florifrut	1,117,117	1,168,654
Unicol S.A.	<u>13,799,756</u>	<u>13,585,579</u>
TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	<u>15,729,715</u>	<u>15,544,513</u>

6. PASIVO CORRIENTE

DETALLE	SALDO AL 31-12-16	SALDO AL 31-12-15
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones Bancarias	1,915,765	60,227
<u>Banco Guayaquil</u>		
Accionistas	795,137	795,137
Empresas Relacionadas		
Unicol S.A.	1,530,164	1,306,910
Nutril S.A.	2,089,119	2,089,119
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6,330,185	4,251,394

7. PASIVO NO CORRIENTE

DETALLE	SALDO AL 31-12-16	SALDO AL 31-12-15
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones Bancarias	7,820,767	9,064,266
<u>Banco Guayaquil</u>		
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	7,820,767	9,064,266

Según Contrato de compraventa de acciones firmado con fecha treinta de noviembre del año 2014, la compañía adquirió las acciones de la compañía Unicol S.A., a través de un préstamo otorgado por el Banco de Guayaquil, por la cantidad de Diez Millones de dólares americanos, con una tasa de interés del 7.80%, con pagos trimestrales de capital e intereses.

La compañía con fecha 25 de febrero del 2016, refinanció el saldo de la deuda \$9,064,266.31 a una tasa de interés del 9%, con dividendos anuales y fecha de vencimiento de la operación al 15 de febrero del 2023.

8. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22% para el 2016, porcentaje que se reduciría si se procede con la capitalización de los resultados obtenidos.

La conciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida gravable, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 31-12-16	SALDO AL 31-12-15
UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	(650,090)	11,609
(-) 15% Participación a trabajadores	-	-
(-) Ingresos No Grabables	185,202	796,142
(+) Gastos no deducibles locales	-	-
(-) Deducción por incremento neto de empleados	-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE	<u>(835,292)</u>	<u>(784,534)</u>

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL

El capital social está constituido por Ochocientas acciones (800) acciones de un valor nominal de Un dólar de Estados Unidos de América (US\$ 1.00) cada una.

RESERVA LEGAL

La ley de compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital social

RESULTADOS ACUMULADOS

Incluye principalmente los valores acumulados por la adopción por primera vez de las NIFF, que son los ajustes resultantes de la valoración al mercado y al valor proporcional patrimonial de las inversiones en Acciones y resultados acumulados por los ejercicios desde el 2012 al 2015.

RESULTADOS DEL EJERCICIO

Incluye el resultado del ejercicio por el año terminado al 31 de diciembre del 2016.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.
