

**COMPAÑÍA INMOPEG HOLDING S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el informe del Auditor Independiente

**INMOPEG HOLDING S.A.**

**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE**

**EL 1 DE ENERO Y EL 31 DICIEMBRE DEL 2017**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
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 - 11

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.:

Guayaquil, 28 de Marzo del 2018

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmopeg Holding S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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.

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 2017, 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.

### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía Inmopeg Holding S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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**

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.

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.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía Inmopeg Holding S.A. al 31 de Diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emiten por separado.

Auditing & taxes

Guayaquil, 28 de Marzo del 2018  
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 2017 Y 2016  
(expresado en dólares)**

		2017	2016
<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Cobrar	3	349,442	349,442
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 349,442</b>	<b>349,442</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	4	276,173	276,173
Otros Activos Financieros no Corrientes	5	15,763,726	15,729,715
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ 16,389,341</b>	<b>16,355,330</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones Financieras	6	2,865,116	1,915,765
Por pagar a Accionistas	6	795,137	795,137
Compañías Relacionadas	6	3,758,282	3,619,283
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>\$ 7,418,535</b>	<b>6,330,185</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones Financieras a Largo Plazo	7	6,784,194	7,820,767
<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>\$ 6,784,194</b>	<b>7,820,767</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>\$ 14,202,729</b>	<b>14,150,952</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social		800	800
Resultados Acumulados		2,203,577	2,853,668
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		(17,765)	(650,090)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>\$ 2,186,612</b>	<b>2,204,377</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 16,389,341</b>	<b>16,355,330</b>

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 2017 y 2016  
(expresado en dólares)**

	2017	2016
<b>Detalle de Cuentas</b>		
Ganancia de Inversión en Acciones; Método de Participación (Valor proporcional patrimonial)	34,011	185,202
Otros Ingresos	800,000	-
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>\$ 834,011</b>	<b>185,202</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 851,777</b>	<b>835,292</b>
Gastos Operacionales	851,777	835,292
<b>UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES</b>	<b>\$ -17,765</b>	<b>-650,090</b>
Participación a Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	-	-
<b>UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-17,765</b>	<b>-650,090</b>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ramiro Pita García  
Representante Legal

CPA. Juan Carlos Díaz  
Contador

EN BLANCO

**INMOPEG HOLDING S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(expresado en dólares)**

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

<b>Utilidad Neta</b>	\$	(17,765)	
Ajustes para conciliar la Utilidad con el efectivo neto		24,996	
Ajuste Valor patrimonial de Inversiones		(34,011)	
Provision Intereses Financieros		<u>26,781</u>	
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo</b>			<b>0.00</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
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>	
<b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>			<b>-</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Préstamos con relacionadas		-	
Disminución de Pasivos Financieros		<u>-</u>	
<b>Efectivo neto provenientes de las actividades de financiamiento</b>			<b>-</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Inversión de Activos Financieros		-	
Adquisición Edificio, Terreno y Vehículos		<u>-</u>	
<b>Efectivo neto provenientes de las actividades de Inversión</b>			<b>-</b>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>			
Aumento Neto de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo			0
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período			<u>-</u>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del periodo</b>		\$	<u><u>0</u></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 2017 Y 2016  
(expresado en dólares)**

	Capital Suscrito y Pagado	Resultados acum. Por aplicación NIIF	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO AL 31/12/2016</b>	<b>800</b>	-	-	<b>2,853,668</b>	<b>(650,090)</b>	<b>2,204,377</b>
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-
Ajuste resultados años anteriores	-	-	-	-	-	-
Transferencia resultados	-	-	-	(650,090)	650,090	-
Reserva legal	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	(17,765)	(17,765)
<b>SALDO AL 31/12/2017</b>	<b>800</b>	-	-	<b>2,203,577</b>	<b>(17,765)</b>	<b>2,186,612</b>

Ing. Ramiro Pita García  
Representante Legal

CPA. Juan Carlos Díaz  
Contador

**INMOPEG HOLDING S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31 DE 2017**

## **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:

<b><u>RUBRO</u></b>	<b><u>PORCENTAJE</u></b>	<b><u>TIEMPO</u></b>
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 31-12-17	SALDO AL 31-12-16	VARIACIÓN
<b>Cuentas por Cobrar</b>			
Florifrut S.A.	332,106	332,106	-
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>332,106</b>	<b>332,106</b>	-
<b>Crédito Tributario</b>			
<b>Impuesto a la Renta</b>			
Crédito Tributario de Iva	17,336	17,336	-
<b>TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO IVA</b>	<b>17,336</b>	<b>17,336</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>349,442</b>	<b>349,442</b>	-

**4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de Diciembre del 2017 el movimiento de la cuenta es el siguiente

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16	VARIACIÓN
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	1,380.00	1,380	-
Edificaciones	272,537.30	272,537	-
Otros Equipos	2,255.64	2,256	-
<b>TOTAL DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>276,173</b>	<b>276,173</b>	-

**5. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE**

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

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16	VARIACIÓN
<b>OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>			
Meriza	170,000	170,000	-
Riocongo Forestal	340,000	327,250	12,750
El Tecal	328,500	315,000	13,500
Legalmax	592	592	-
Florifrut	1,116,145	1,117,117	(971)
Unicol S.A.	13,808,489	13,799,756	8,733
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>15,763,726</b>	<b>15,729,715</b>	<b>8,733</b>

**6. PASIVO CORRIENTE**

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Obligaciones Bancarias	2,865,116	1,915,765
<u>Banco Guayaquil</u>		
<b>Accionistas</b>	795,137	795,137
Empresas Relacionadas		
<b>Unicol S.A.</b>	2,469,163	1,530,164
<b>Nutril S.A.</b>	1,289,119	2,089,119
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>7,418,535</b>	<b>6,330,185</b>

**7. PASIVO NO CORRIENTE**

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Obligaciones Bancarias	6,784,194	7,820,767
<u>Banco Guayaquil</u>		
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6,784,194</b>	<b>7,820,767</b>

Préstamo con la institución financiera Banco Guayaquil refinanciado el 25 de febrero del 2016, 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 2017, 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 31-12-17	SALDO AL 31-12-16
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE</b>	(17,765)	(650,090)
(-) 15% Participación a trabajadores	-	-
(-) Ingresos No Grabables	34,011	185,202
(+) Gastos no deducibles locales	13,410	-
(-) Dedución por incremento neto de empleados	-	-
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE</b>	<b>(38,367)</b>	<b>(835,292)</b>

## **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 2016.

### RESULTADOS DEL EJERCICIO

Incluye el resultado del ejercicio por el año terminado al 31 de diciembre del 2017.

## **10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de emisión y aprobación (20 de Marzo del 2018) 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.

\*\*\*\*\*