

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
ACPLAN S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ACPLAN S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ACPLAN S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene cuentas por pagar con partes relacionadas por US\$1,482,845, como se expone en las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 5. PARTES RELACIONADAS.
7. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el 100% de los ingresos de la Compañía dependen de su relacionada Hotel Colón Guayaquil S.A., ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

## Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
10. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

## Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. El Informe de Cumplimiento Tributario de ACPLAN S.A. al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
13. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 16, 2017

Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23/205

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC. RNAE 003

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de ACPLAN S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de evaluación continua profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

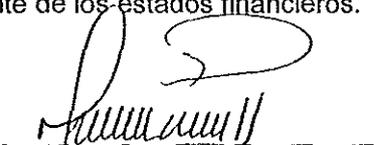
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		67,273	58,828
Cuentas por cobrar		3,838	3,813
Total activo corriente		<u>71,111</u>	<u>62,641</u>
Propiedades de inversión	4	<u>1,762,517</u>	<u>1,762,517</u>
Total activos		<u>1,833,628</u>	<u>1,825,158</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		<u>255</u>	<u>2,066</u>
Total pasivo corriente		<u>255</u>	<u>2,066</u>
Partes relacionadas	5	1,482,845	1,482,845
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	7	800	800
Reserva legal	7	3,361	3,361
Reserva facultativa	7	4,531	0
Resultados acumulados	7	<u>341,836</u>	<u>336,086</u>
Total patrimonio		<u>350,528</u>	<u>340,247</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,833,628</u>	<u>1,825,158</u>

Las notas 1 - 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Morice Dassum  
Gerente General

  
Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

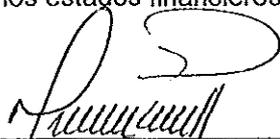
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Arriendos	1, 5 y 8	37,800	37,800
Otros		4	153
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>37,804</u>	<u>37,953</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Gastos generales y administración		<u>(21,653)</u>	<u>(25,717)</u>
Total costos y gastos		<u>(21,653)</u>	<u>(25,717)</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		16,151	12,236
Participación a trabajadores	6	0	(1,835)
Impuesto a las ganancias	6	<u>(5,870)</u>	<u>(5,870)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>10,281</u>	<u>4,531</u>

Las notas 1 - 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Morice Dassum  
Gerente General

  
Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	NIIF acumulados	Resultados acumulados	
					Resultados acumulados	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2014	800	3,361	0	355,447	(24,308)	331,139
Ajuste					416	416
Utilidad neta del ejercicio					4,531	4,531
Saldos a diciembre 31, 2015	800	3,361	0	355,447	(19,361)	336,086
Reserva facultativa, ver Nota 7.			4,531		(4,531)	0
PATRIMONIO					10,281	10,281
Utilidad neta del ejercicio						10,281
Saldos a diciembre 31, 2016	800	3,361	4,531	355,447	(13,611)	341,836
						350,528

Las notas 1 - 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Morice Dassum  
Gerente General

  
Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

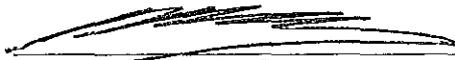
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

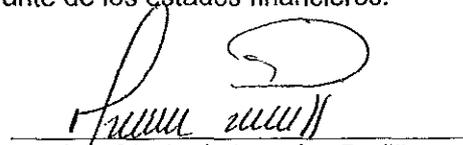
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	10,281	4,531
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	5,870	7,705
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por pagar	<u>(7,706)</u>	<u>(7,914)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	8,445	4,322
Aumento neto de efectivo	8,445	4,322
Efectivo al comienzo del año	58,828	54,506
Efectivo al final del año	67,273	58,828

Las notas 1 - 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Morice Dassum  
Gerente General

  
Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Compañía inició sus operaciones en el año 2002, siendo su actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

*Durante los 2016 y 2015, el 100% de los ingresos por arriendo corresponden al contrato de arrendamiento mantenido con el Hotel Colón Guayaquil S.A., ver Nota 8. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento.*

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de marzo del 2016.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no están pignoradas.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen lotes de terreno y se presentan al valor razonable como costo atribuido.

#### d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

#### e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio ha sido prestado y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía.

### 3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

### 4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las propiedades de inversión incluyen 17 lotes de terrenos ubicados en la Ciudad de Guayaquil en la Ciudadela Nueva Kennedy por US\$1,762,517, ver Nota 8. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento.

Estos terrenos se encuentran hipotecados a favor del Banco de Guayaquil para garantizar obligaciones de la compañía Hotel Colón Guayaquil S.A.

### 5. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo por pagar con partes relacionadas en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Turin Associates Corp.	811,522	811,522
Hotel Colón Guayaquil S.A.	<u>671,323</u>	<u>671,323</u>
	<u>1,482,845</u>	<u>1,482,845</u>

Las obligaciones con partes relacionadas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos (1)	37,800	37,800

(1) Corresponde al alquiler de 17 parqueos al Hotel Colón Guayaquil S.A.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

### 6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22.38% (2015: 22.38%), disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	<u>Acciones</u>	<u>Tasa impositiva</u>	<u>Tasa ponderada</u>
Accionista en régimen preferente	12.50 %	25.00 %	3.13 %
Accionistas locales	87.50 %	22.00 %	19.25 %
	<u>100.00 %</u>		<u>22.38 %</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	16,151	12,236
Participación a trabajadores	0	(1,835)
Gastos no deducibles	449	182
Utilidad gravable	<u>16,600</u>	<u>10,583</u>
Impuesto corriente	3,715	2,368
Anticipo determinado	5,870	5,870

## 7. PATRIMONIO

### Capital social

El capital social de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

### Reserva facultativa

Con fecha 28 de marzo del 2016, la Junta General de Accionistas aprueba por unanimidad de votos el traspaso de la utilidad del año 2015 por USD\$ 4,531 a reserva facultativa.

### Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

## 8. COMPROMISOS

### Contrato de arrendamiento

Con fecha 2 de enero del 2016, se firmó la renovación del contrato con Hotel Colón Guayaquil S.A., mismo que tiene por objeto el arrendamiento de 16 solares ubicados en la Urbanización Kennedy Norte. El plazo de duración de este contrato es de 2 años contados a partir de la firma del mismo, cuyo canon de arrendamiento es de US\$3,150 mensuales más IVA.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los ingresos por arriendo ascendieron a US\$ 37,800.

### Contrato de préstamo con Hotel Colón Guayaquil S.A.

Con fecha 1 de diciembre del 2004, se firmó contrato con Hotel Colón Guayaquil S.A. con vigencia indefinida por préstamo de US\$671,323. El préstamo antes mencionado no genera intereses.

## 9. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 16, 2017) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.