

PROCELCAMP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROCELCAMP S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROCELCAMP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 PROCELCAMP S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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.

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

6. 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.

Hansen-Holm

7. 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.
8. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

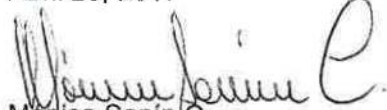
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

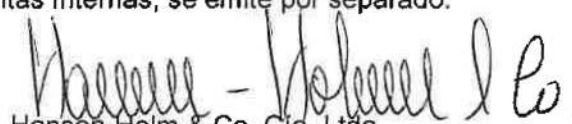
9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

10. El Informe de Cumplimiento Tributario de PROCELCAMP S.A., al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 28, 2017


Monica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338


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 PROCELCAMP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo 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; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- 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, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra 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.

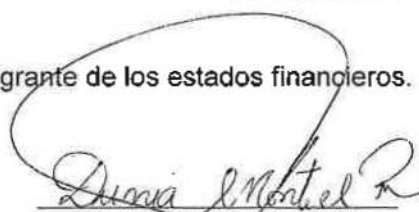
PROCELCAMP S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVOS</u>		
Efectivo		2,081
Parte relacionada	5	44,968
Gastos pagados por anticipado		9,087
Total activo corriente		<u>56,136</u>
Propiedad, neto	6	137,891
Propiedades de inversión	7	568,317
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	<u>742,606</u>
Total activos		<u>1,504,950</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Parte relacionada	5	120,751
Total pasivo corriente		<u>120,751</u>
Parte relacionada	5	483,002
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social	9	173,600
Resultados acumulados	9	727,597
Total patrimonio		<u>901,197</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,504,950</u>

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. María José Procel
Gerente General


CPA. Dunnia Montiel
Contadora General

PROCELCAMP S.A.

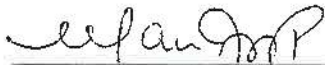
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Ingresos por actividades ordinarias	<u>Notas</u> 1 y 11	44,000
Gastos administrativos		<u>(27,500)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		16,500
Impuesto a las ganancias	10	<u>(3,211)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>13,289</u>

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. María José Procel
Gerente General


CPA. Durnia Montiel
Contadora General

PROCELCAMP S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

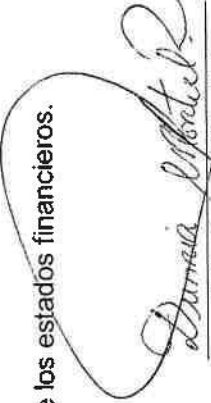
DICIEMBRE 31, 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva por valuación	Resultados acumulados		
			Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total resultados acumulados
					Total
Saldos a diciembre 31, 2015	173,600	561,410	(35,682)	(14,531)	511,197
Transferencia a resultados acumulados					
Ajustes, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u>			(14,531)	14,531	0
Utilidad neta del ejercicio				203,111	203,111
				13,289	13,289
Saldos a diciembre 31, 2016	173,600	561,410	(50,213)	216,400	727,597
					901,197

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. María Jesús Procel
Gerente General


CPA. Danyla Montiel
Contadora General

PROCELCAMP S.A.

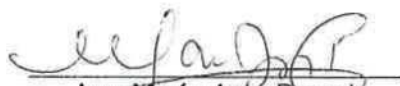
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

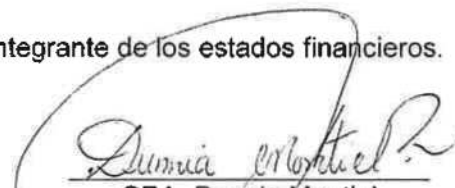
DICIEMBRE 31, 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	
Utilidad neta del ejercicio	13,289
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación	
Impuesto a las ganancias.	3,211
Depreciación	2,616
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>	
Cuentas por cobrar	(44,968)
Pagos anticipados	(1,998)
Cuentas por pagar	113,024
Efectivo neto provisto en actividades de operación	85,174
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>	
Adquisición de propiedad, neto	(85,000)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(85,000)
Aumento neto en efectivo	174
Efectivo al comienzo del año	1,907
Efectivo al final del año	2,081

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. María José Procel
Gerente General


CPA. Dunnia Montiel
Contadora General

PROCELCAMP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

PROCELCAMP S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 4 de julio del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de julio del 2006.

Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, el 100% de los ingresos por arriendo corresponden al contrato de arrendamiento mantenido con EL CAFÉ DE TERE CAFEDETERE S.A., ver Nota 11. 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 serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

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 convierte 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 incluye en esta cuenta caja y bancos.

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) Propiedad

La propiedad se presenta a su valor razonable menos la depreciación acumulada.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	5%
-----------	----

d) Propiedades de inversión

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

e) 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; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

f) 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. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. PARTE RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta por cobrar en el corto plazo con la parte relacionada es el siguiente:

El Café de Tere Cafedetere S.A.	44,968
	<u>44,968</u>

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta por pagar en el corto y largo plazo con la parte relacionada es el siguiente:

	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
El Café de Tere Cafedetere S.A. (1)	120,751	483,002
	<u>120,751</u>	<u>483,002</u>

(1) Ver Nota 12. EVENTOS SUBSECUENTES, Adendum al contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A.

Durante el año 2016, las transacciones con la parte relacionada fueron las siguientes:

Arriendo	44,000
Préstamo recibido	155,961

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

6. PROPIEDAD, NETO

Al 31 de diciembre del 2016, el movimiento de la propiedad, neto se forma de la siguiente manera:

	<u>Construcciones</u> <u>en curso</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u> 5%	<u>Total</u>
% de depreciación	-	-	5%	
<u>Costo</u>				
Saldo inicial	43,938	1,176,245	44,837	1,265,020
Adiciones, netas	0	0	85,000	85,000
Reclasificaciones, neto (1)	10,653	(1,176,245)	(44,837)	(1,210,429)
Ajustes	916	0	0	916
Total costo	55,507	0	85,000	140,507
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo inicial	0	0	(6,448)	(6,448)
Depreciación del año	0	0	(2,616)	(2,616)
Reclasificaciones, neto (1)	0	0	6,448	6,448
Total depreciación acumulada	0	0	(2,616)	(2,616)
Total propiedad, neto	55,507	0	82,384	137,891

(1) Corresponde a reclasificación a propiedades de inversión por US\$568,317 y activos no corrientes mantenidos para la venta por US\$635,664.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de las propiedades de inversión se compone de la siguiente manera:

Terreno Portal del Sol (1)	395,517
Terreno Parqueo (2)	172,800
	<u>568,317</u>

(1) Ver Nota 11. COMPROMISOS, Contrato de concesión comercial.

(2) Ver Nota 11. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento.

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2016, activos no corrientes mantenidos para la venta incluye terrenos por US\$597,275 y casas por US\$145,331.

9. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por 173,600 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

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.

a) Ajustes

Los accionistas aprueban los siguientes ajustes contra resultados acumulados:

Activos no corrientes mantenidos para la venta	72,326
Cuenta por pagar relacionada	130,785
	<u>203,111</u>

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

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

Utilidad antes de impuesto a las ganancias	16,500
Gastos no deducibles	2,229
Amortización de pérdidas	<u>(4,682)</u>
Utilidad gravable	14,047
Impuesto corriente	3,090
Anticipo mínimo determinado	3,211

11. COMPROMISOS

a) Contrato de concesión comercial

Con fecha 10 de noviembre del 2015, se celebra contrato de concesión comercial entre la Compañía y El Café de Tere Cafedetere S.A., en donde la Compañía es propietaria del solar 1, 2 y 3 de la manzana 1383, ubicados en la Urbanización Portal al Sol, en el Km 11 ½ de la Vía a la Costa y autoriza a El Café de Tere Cafedetere S.A. para la construcción de un local comercial con una superficie total de cuatro mil trescientos treinta y dos metros cuadrados con noventa y nueve decímetros cuadrados (4,332.99).

El plazo del contrato es de 25 años, contados a partir de la fecha de inauguración del local comercial y la Compañía cobrará un valor mensual de US\$12,000 por la concesión del local comercial y parqueadero, ver Nota 12. EVENTOS SUBSECUENTES.

b) Contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A.

Con fecha 30 de enero del 2016, se celebra contrato por préstamo entre El Café de Tere Cafedetere S.A. y la Compañía por un monto de US\$447,791 a una tasa de interés anual del 11.18% a 5 años. Los intereses y el capital son pagaderos mensualmente, ver Nota 12. EVENTOS SUBSECUENTES.

c) Contrato de arrendamiento

Con fecha 2 de mayo del 2016, se firma contrato de arriendo entre la Compañía y El Café de Tere Cafedetere S.A., mismo que tiene por objeto el arriendo del inmueble ubicado en la Ciudadela La Garzota, Av. Guillermo Pareja Rolando Solar 7 Mz. 12. El plazo de duración de este contrato es de 2 años y cuyo canon de arrendamiento es de US\$5,500 más IVA que se causará a partir del día en que inicia éste contrato.

Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos por arriendo ascendieron a US\$44,000.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

a) Contrato de concesión comercial

Con fecha 23 de enero del 2017, se inaugura la obra construida sobre el terreno de Portal el Sol, ver Nota 11. COMPROMISOS.

b) Adendum al contrato de préstamo con El Café de Tere Cafedetere S.A.

Con fecha 1 de enero del 2017, se celebra adendum del contrato por préstamo entre El Café de Tere Cafedetere S.A. y la Compañía por un monto de US\$603,753 a una tasa de interés anual del 11.18% a 5 años. Los intereses y el capital son pagaderos mensualmente, ver Nota 11. COMPROMISOS.