



- Auditoría
- Tributación
- Outsourcing
- Capital Humano
- Soluciones Gerenciales

Quito, Ecuador:
Shyris N36-120 entre Naciones Unidas y
Suecia Edif.: Allure Park. Piso 17
Telfs.:(593-2) 3324- 466/3326-148
3324-436
info@nunezserrano-asociados.com
www.nunezserranoysociados.com
www.primeglobal.net

DURVEST S.A.

**Estados Financieros
31 de diciembre del 2016 y 2015 e
Informe de los auditores Independientes**

MEMBER OF



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

DURVEST S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ Dólares estadounidenses

NIA Normas Internacionales de Auditoría

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

IAASB Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento

IESBA Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
DURVEST S.A.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de DURVEST S.A., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de DURVEST S.A., al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante, en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. De conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, somos independientes de DURVEST S.A., y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de valorar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con su funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la gerencia tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Dirección de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor externo en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo consiste en obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros AE-018

Dr. CPA Edgar Núñez
Representante Legal

Dirección: Av. De los Shyris N-36120, Ed. Allure Park, Piso 17

Quito, marzo 21 del 2017

MEMBER OF



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

DURVEST S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	2016	2015
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	123.128	7.233
Inversiones financieras	4	400.868	0
Cuentas por cobrar		18.704	30
<i>Crédito tributario</i>		0	309
Total		542.700	7.572
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	5	48.678	75.111
OTROS ACTIVOS- INTANGIBLES	6	2.172.529	2.261.782
TOTAL		2.763.908	2.344.465
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	7	146.520	143.310
Obligaciones tributarias		758	1.029
Total		147.277	144.339
PASIVO LARGO PLAZO			
Préstamos compañía relacionada	8	100.229	100.229
Total		100.229	100.229
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS <i>(véase estado adjunto)</i>	10	2.516.402	2.099.898
TOTAL		2.763.908	2.344.465

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de lo estados financieros

DURVEST S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
INGRESOS:			
Dividendos recibidos	9	492.000	857.000
GASTOS:			
Administrativos		(62.680)	(113.344)
Financieros		(14.501)	0
		<u>(77.181)</u>	<u>(113.344)</u>
Utilidad neta de operación		414.819	743.656
Otros ingresos (egresos), neto		<u>2.161</u>	<u>(6.169)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		416.980	737.487
Impuesto a la renta	11	<u>(476)</u>	<u>0</u>
Utilidad neta		<u>416.504</u>	<u>737.487</u>
Utilidad por acción		<u>521</u>	<u>922</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de lo estados financieros

DURVEST S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva por valuación	Utilidades retenidas	Total
Diciembre 31, 2014	800	0	1.175.477	1.176.277
Valoración de activos		186.134	0	186.134
Utilidad neta			737.487	737.487
Diciembre 31, 2015	800	186.134	1.912.964	2.099.898
Utilidad neta			416.504	416.504
Diciembre 31, 2016	800	186.134	2.329.468	2.516.402

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de lo estados financieros

DURVEST S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)
(continuación)

	2016	2015
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provistos por actividades de operación		
Resultado integral del año	416.504	737.487
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos		
Depreciación	7.117	7.097
	<u>7.117</u>	<u>7.097</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas por cobrar	(18.674)	(15)
Crédito tributario	309	(144)
Cuentas por pagar	3.210	(1.411)
Obligaciones tributarias	(272)	(614)
	<u>(15.427)</u>	<u>(2.184)</u>
Total cambios en activos y pasivos corrientes	(15.427)	(2.184)
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Disminución de propiedad y equipo	19.316	19.264
Disminución (Incremento) de otros activos	89.254	(1.306.622)
	<u>108.570</u>	<u>(1.287.358)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	108.570	(1.287.358)
Flujo en actividades de financiamiento:		
Inversiones financieras	(400.868)	0
	<u>(400.868)</u>	<u>0</u>
Efectivo (utilizado) en flujo de financiamiento	(400.868)	0
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	115.895	(544.958)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	7.233	552.190
	<u>7.233</u>	<u>552.190</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	123.128	7.233
	<u>123.128</u>	<u>7.233</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados

DURVEST S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

NOTA 1 – OPERACIONES

La Compañía fue constituida según escritura pública del 1 de agosto del 2011 y su objeto social es la prestación de servicios de asesoría y consultoría empresarial y comercial. En general la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidos por las Leyes Ecuatorianas para el cumplimiento de su objeto social.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de Durvest S.A., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

b) Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

d) Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en la categoría de "cuentas por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Sus características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar.- representados en el estado de situación financiera por otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar.- representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a relacionados. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Medición posterior -

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo; se liquidan a corto plazo y no generan intereses por lo cual se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas en las cuentas por pagar a accionistas.

e) Propiedad y equipo

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Vehículos	20%
-----------	-----

f) Otros activos

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones, se encuentran registradas en base al método de participación, basados en la NIC 28 para Pymes.

Derechos fiduciarios

Se registran al valor de las aportaciones efectuadas al Fideicomiso.

g) Ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad.

h) Gastos

Se registran en base a lo devengado

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

i) Reserva legal

La Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 3 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área de Tesorería tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. Esta área identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y en las cuentas por cobrar. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

NOTA 4.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta el valor en libros de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos:		
Activo corriente		
Medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	123.128	7.233
Inversiones financieras (1)	<u>400.868</u>	<u>0</u>
Total de activos financieros	<u>523.996</u>	<u>7.233</u>
Pasivos:		
Pasivo corriente		
Medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar	<u>146.520</u>	<u>143.310</u>
Total de pasivos financieros	<u>146.520</u>	<u>143.310</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a un fondo de inversión a corto plazo mantenido con Fondo Real.

NOTA 5.- PROPIEDAD Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>	<u>Depreciación</u> <u>%</u>
Vehículos	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>	20%
	130.000	130.000	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(81.322)</u>	<u>(54.889)</u>	
Total	<u>48.678</u>	<u>75.111</u>	

NOTA 6.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2016	2015	% de participación
Acciones:			
Interbroquer S.A. (1)	0	160.000	80,00%
Holding los Alpes (1)	818.229	658.229	99,00%
	<u>818.229</u>	<u>818.229</u>	
Derechos fiduciarios:			
Fideicomiso La Martina (2)	1.354.300	1.443.553	
	<u>1.354.300</u>	<u>1.443.553</u>	
Total	<u>2.172.529</u>	<u>2.261.782</u>	

El siguiente es un resumen de la información financiera de las subsidiarias al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Patrimonio
2.016					
Holding los Alpes	186.963	903.049	55.749	0	1.034.263
2.015					
Interbroker S.A.	1.080.745	686.891	525.731	0	1.241.904
Holding los Alpes	150.000	658.229	229	0	818.000

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, la Administración de la Compañía nos ha informado que, basados en la NIC 27, no realizarán la consolidación de estados financieros con sus subsidiarias, pues otra dominante intermedia será la que consolide. Adicionalmente, sus restantes propietarios, han sido informados y no han manifestado objeciones a que Durvest S.A. no elabore estados financieros consolidados;
- (2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al valor del patrimonio autónomo del Fideicomiso La Martina; según balances sin auditar proporcionados por el Fideicomiso, el patrimonio asciende a US\$ 1.352.350. El objetivo del Fideicomiso es el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 por US\$ 146.520, incluye US\$ 143.310, que corresponde al saldo pendiente de pago de tres préstamos recibidos de una persona relacionada, a un año plazo, con tasas entre 8% y 10%, a doce meses plazo, mediante tabla de amortización.

NOTA 8.- PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 por US\$ 100.229, corresponde a un préstamo recibido de Interbroker (Cia. Relacionada). Sobre éste préstamo existe un convenio de cesión de obligaciones, el mismo será cancelado en un plazo máximo de 20 meses.

NOTA 9.- DIVIDENDOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Interbroker S.A.	492.000	640.000
Originarsa S.A.	0	217.000
	<u>492.000</u>	<u>857.000</u>

NOTA 10.- CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fue de US\$ 800, dividido en 800 participaciones de US\$ 1 cada una.

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016, preparada por la Compañía.

	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	416.980
(Menos) Ingresos exentos	(492.000)
Más gastos atribuidos a generación de ingresos exentos	43.534
Más Gastos no deducibles en el país	<u>33.648</u>
Base imponible para impuesto a la renta	2.162
22% impuesto a la renta	476
Retenciones en la fuente	<u>(309)</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>167</u>

NOTA 12.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 es el siguiente.

	<u>(US\$)</u>
Ingresos:	
Dividendos	<u>492.000</u>
Pasivos:	
Cuentas por pagar	<u>100.229</u>

NOTA 13.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido emitidos con la autorización de la presidencia con fecha marzo 2016 y 2017 y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 21 de marzo del 2017, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.