

**SOUTHERN ENTREPRISES AND
INVESTMENTS CO. S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015,
con opinión de los auditores independientes.

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL
2015**

Contenido:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	6
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	7
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	8
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	11

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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 y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.**, a fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y la razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.** al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otros asuntos

Los estados financieros de **SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.**, al 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 29 de abril del 2015, contiene una opinión sin salvedades.

US & P Auditum S.A.

Quito, abril 30, 2016
Registro No. 680

Nancy Prueño
Licencia No. 20431

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre 2015	2014
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes		4,227,551	2,261,253
Activos Financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados		215,727	43,139
Cuentas por cobrar clientes relacionados		43,197	
Otras cuentas por cobrar		215,561	
Inventarios			3,659,676
Otros activos		79,786	272,383
Total activos corrientes		4,774,002	6,256,461
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad y equipo	8	4,497,862	
Propiedades de inversión	9	51,726,000	51,725,000
Otros activos no corrientes		3,523	82,679
Total activos no corrientes		56,227,395	55,808,679
Total activos		61,001,397	58,065,139
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales		8,110	5,735
Otras cuentas por pagar		1,105,617	1,107,156
Pasivos por impuestos corrientes		519,561	316,964
Total pasivos corrientes		1,633,291	1,429,854
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otras cuentas por pagar		70,477	71,200
Total pasivos no corrientes		70,477	71,200
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	13	3,000	3,000
Reservas	14	1,500	1,500
Resultados acumulados	15	59,290,134	56,559,551
Total patrimonio		59,294,634	56,564,053
Total pasivos y patrimonio		61,001,397	58,065,139

foque SA
Gerente General

uc SA
Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias	10	4,263,744	3,777,456
Costo de ventas		(249,173)	(207,026)
GANANCIA BRUTA		4,019,571	3,570,429
Gastos de administración	11	(499,066)	(522,737)
UTILIDAD OPERACIONAL		3,520,505	3,047,692
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(753)	
Otros gastos netos de ingresos		124,754	53,807
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,644,986	3,131,499
Menos impuesto a la renta			
Corriente		(914,405)	(893,940)
Diferido			"
Utilidad del período		2,730,581	2,437,659
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Total resultado integral del año		2,730,581	2,437,659
Resultado integral atribuido a los propietarios		2,730,581	2,437,659

HE SA
Gerente General

GE - for HE SA
Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTERPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Año	Capital pagado	Reservas		Resultados acumulados	
			Reserva legal	Reserva beneficio y calificación	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2013	3.000	1.500		2.243.253	51.878.641
Utilidad neta					2.407.557	2.407.557
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2014	3.000	1.500		4.650.812	51.878.641
Utilidad neta					2.730.581	2.730.581
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2015	3.000	1.500		7.411.493	51.878.641

Roque S.A.
Gerente General

Infocue S.A.
Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recepción de clientes	4.054.775	3.736.403
Pagado a proveedores y empleados	(1.206.878)	(1.359.782)
Utilizado en otros	(67.790)	(82.965)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	2.779.910	2.283.655
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades y equipo	(838.622)	(3.659.676)
Adquisición de otros activos		1.086.921
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(838.622)	(1.672.756)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	1.941.288	610.899
Saldo al comienzo del año	2.281.263	1.670.364
Saldo al final del año	4.222.551	2.281.263

(Continúa...)

SOUTHERN ENTERPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	2015	2014
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	2,730,587	2,437,659
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	435	
Amortizaciones	1,981	
Impuesto a la renta corriente y diferido	974,405	691,840
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(169,069)	(41,051)
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(47,197)	
Otras cuentas por cobrar	(136,416)	241,880
Otros activos	192,617	
Cuentas por pagar comerciales	2,075	(2,909)
Otras cuentas por pagar	701	(608,653)
Impuestos por pagar	(777,805)	(637,031)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	2,779,910	2,283,695

Lucas SA
Gerente General

Lucas SA
Contador General

Ver notas a los estados financieros

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información General	- 12 -
2.	Situación Financiera en El País	- 12 -
3.	Políticas Contables Significativas	12
4.	Estimaciones Y Juicios Contables	- 19 -
5.	Gestión Del Riesgo Financiero	19
6.	Instrumentos Financieros Por Categoría	- 20 -
7.	Efectivo	21
8.	Propiedad Y Equipo	- 21 -
9.	Propiedades De Inversión	22
10.	Ingresos	- 22 -
11.	Gastos Administrativos	- 23 -
12.	Impuesto A La Renta	- 23 -
13.	Precios De Transferencia	- 26 -
14.	Capital Social	- 26 -
15.	Reservas	- 26 -
16.	Resultados Acumulados	- 27 -
17.	Eventos Subsecuentes	- 27 -
18.	Aprobación De Los Estados Financieros	27

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A.

1. Información general

SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A., es una Sociedad Anónima, constituida el 13 de febrero del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de marzo del 2004.

La actividad de la Sucursal de Compañía Extranjera SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A es la INMOBILIARIA, comprendiendo esta la construcción, arrendamiento, compraventa de bienes inmuebles.

2. Situación financiera en el país

Durante el año 2015 la situación económica del país se ha visto afectada principalmente debido a la caída del precio del barril de petróleo por la sobre oferta mundial. El petróleo constituye la principal fuente de ingresos para el país, por lo cual el Estado se ha visto en la necesidad de disminuir considerablemente los gastos corrientes y la inversión que ha venido realizando en los diferentes sectores. Adicionalmente, se ha establecido ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvavaldas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable.

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva es reconocido como ingreso financiero en el estado de

resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminados son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es revertida a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es revertido no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retentivos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebajo.

Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el Impuesto a la renta es la suma del Impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluya ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La modificación de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrán por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recuperar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.6 Propiedad y equipo

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	20 a 50 años
Vehículos	5 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de cómputo	3 años
Instalaciones	5 años
Maquinaria	10 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

3.7 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

3.8 Capital social y distribución de dividendos

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.9 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.10 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujo de efectivo, SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de SOUTHERN ENTREPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.11 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.12 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.14 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de SOUTHERN ENTERPRISES AND INVESTMENTS CO.S.A., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2015.

no entrar aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>		<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIC 19 – Beneficios a Empleados	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
NIC 24 – Cuentas reguladoras deudas	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Cambios en NIC 16 y 38 – Métodos de depreciación	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Cambios NIIF 11 – Adquisición Interés en negocios conjuntos	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Cambios NIC 28 – Venta o contribución de activos entre inversor y participada	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Cambios NIC 41 – Tratamiento de activos biológicos mediantes	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Estados Financieros Separados: método de la participación NIC 27	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Mejoras anuales a las NIIF – nuevas normas	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Entidades de inversión que apliquen las enmiendas de excepción consolidación NIIF 10-12 y NIC 28	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Iniciativas de divulgación (enmiendas NIC 1)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
CSNIF 21 Gravámenes	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
NIC 15 – Ingresos de contratos con clientes	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
NIC 8 – Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
Cambios NIIF 9 – Deterioro de activos financieros y clasificación de activos y pasivos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de la identificación, evaluar y cubrir los riesgos financieros, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una o las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía permanentemente hace provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$3.140.711
Índice de liquidez	2,9 veces
Pasivos totales / patrimonio	0 veces
Deuda financiera / activos totales	0%

La Gerencia considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre	
		2015	2014
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo y bancos		4.222.551	2.281.263
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		471.685	43.139
Total		4.694.236	2.324.402
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.113.727	1.112.892
Total		1.113.727	1.112.892

7. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Cta. 521143-4Banco del Pacífico	2.551	7.263
Inversiones Banco del Pacífico (1)	4.220.000	2.274.000
Total	4.222.551	2.281.263

(1) La Compañía mantiene inversiones en el Banco del Pacífico a continuación el detalle:

INV. No	FECHA INICIO	FECHA COBRO	% INTERES	DIAS PLAZO	CAPITAL
Inversión 261791375	07/12/2015	06/01/2016	5%	30	480.000
Inversión 261792649	11/12/2015	11/01/2016	5%	31	580.000
Inversión 261792992	14/12/2015	13/01/2016	5%	30	980.000
Inversión 261793995	18/12/2015	10/01/2016	5%	31	1.070.000
Inversión 261794502	21/12/2015	20/01/2016	5%	30	420.000
Inversión 261794835	23/12/2015	22/01/2016	5%	30	780.000
Inversión 261795343	26/12/2015	27/01/2016	5%	30	160.000
Inversión 261796201	30/12/2015	29/01/2016	5%	30	150.000
Total					4.220.000

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los saldos de Propiedad y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Equipo de computación	1.350	
Obras en construcción	4.496.548	
Depreciación acumulada	(436)	
Total	4.497.862	

2015

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Equipo computación		1.350	1.350
Obras en construcción	3.659.676	837.272	4.496.948
Total	3.659.676	838.622	4.498.298
Depreciación acumulada		(436)	(436)
Total	3.659.676	838.186	4.497.862

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Al 31 de diciembre la Compañía mantiene como propiedad de inversión los terrenos detallados a continuación:

Descripción	No. Predio	m2 según Escritura	Costo Histórico
Av. 6 de Diciembre y Av. De los Granados	324487	131,780	45.000.000
Av. Eloy Alfaro (Lotes 1 y 2)	182363	2.028	1.580.000
Calle Tomas Bermur y Juan de Illanes	1245814	4.074	1.320.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 5)	182367	1.509	1.080.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 3)	182365	075	730.000
Av. Eloy Alfaro y Tomás Bermur (Lote 4)	182366	970	720.000
Calle Juan de Illanes 43,44 y 45	182883	1.683	470.000
Calle Guandúitagua Lote 86 y 87	182969	1.576	445.000
Calle Juan de Illanes 65 y 66	3551731	1.180	315.000
Paseo "A" y Guandúitagua Lote 81	182955	420	66.000
Total			51.726.000

10. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2015	2014
Arrendamiento de bienes inmuebles	4.253.844	3.777.456
Reposición de servicios	14.900	
Total	4.268.744	3.777.456

11. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2015	2014
Impuestos, contribuciones y otros	417.407	374.882
Arrendamiento operativo	36.575	27.175
Servicios y varios	20.570	29.149
Mantenimientos y reparaciones	18.005	
Transporte	2.610	17.905
Provisiones	1.981	
Aportes a la Seguridad Social	1.067	
Depreciaciones	436	
Suministros	775	
Honorarios, comisiones y dietas a FN		72.535
Gastos de gestión		1.090
Total	499.066	522.737

12. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el Impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

	% Participación	% IR
Participación menor al 50%:		
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%
	% Participación	% IR
Participación mayor al 50%:		
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de Impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentren gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2015	2014
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	3.644.986	3.131.499
Más gastos no deducibles	12.533	22.321
Base imponible	3.657.619	3.153.819
Impuesto a la renta calculado por el 25% y 22% respectivamente	914.405	693.840
Anticipo calculado	362.250	347.713
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	914.405	693.840

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.1% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2015, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$362,250; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$914,405. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$914,405 equivalente al impuesto a la renta generado del período.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2013 al 2015.

Efectos de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal:

En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliará por 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente. No podrán deducirse dicho gasto, quienes se dediquen a la producción y/o comercialización de alimentos preparados con contenido hiperprocesado, entendidos como tales a aquellos productos que se modifiquen por la adición de sustancias como sal, azúcar, aceite, preservantes y/o aditivos, los cuales cambian la naturaleza de los alimentos originales, con el fin de prolongar su duración y hacer los más atractivos o agradables.

- Los pagos efectuados por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, consultoría y similares a sus partes relacionadas en el exterior, no pueden ser superiores al 20% de la base imponible de IR más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país.
- Para efectos tributarios y en esta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.

2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
3. La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, los cuales podrán ser utilizados en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.

El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.

5. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.
6. Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, no serán sujetos de impuesto a la renta en el periodo en el que se el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado una ganancia, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.

- Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de renta y costos atribuibles a ingresos no sujetos de renta; adicionalmente éstos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
- 8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria
- 9. Los créditos tributarios no utilizados.

13. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no superaron el importe acumulado mencionado

14. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$3.000 dividido en tres mil acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

15. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

16. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como retención de impuestos, etc.

17. Eventos subsequentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros 30 de abril del 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

Maxje SA
Gerente General

Ge... ue SA
Contador General