

**INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CÍA. LTDA.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016, con el informe de los auditores independientes.

**INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CÍA. LTDA.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
  
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios

**INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CÍA. LTDA.:**

### *Opinión con salvedades*

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección de *Fundamento de una opinión con salvedades* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

### *Fundamentos de una opinión con salvedades*

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía tiene reconocida una provisión por deterioro de las cuentas por cobrar por US\$139.515. No pudimos obtener suficiente evidencia de auditoría sobre el valor contable de esta provisión, ya que no tuvimos acceso a la información que respalde los cálculos de la misma, por lo tanto, no pudimos determinar si eran necesarios ajustes a dichas cantidades.

Durante el 2016 se determinó algunas inconsistencias en los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, que fueron corregidas con efectos retrospectivos, como resultado de lo anterior, los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 fueron restablecidos por la Administración para corregir las inconsistencias antes mencionadas, sin embargo dichos estados financieros reformulados no han sido auditados, por lo que desconocemos si pudieran derivarse aspectos que supusiesen la necesidad de realizar ajustes a las citadas corrección.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### *Énfasis en un asunto*

Llamamos la atención a: los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor quien emitió una opinión con salvedad el 24 de junio de 2016, dicha salvedad describe:

- A la fecha de emisión de este informe, no se ha justificado el monto de US\$102.002 00/100 Dólares Americanos que se muestran en los estados financieros como cuentas por liquidar, lo cual no permite conocer la eventual contingencia en los resultados presentados en los estados financieros de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 los estados financieros adjuntos incluyen ajustes y reclasificaciones realizadas a los estados de cuenta de cada cliente.

### *Otro asunto*

Llamamos la atención al hecho de que las cifras comparativas bajo Normas Internacionales de Información Financiera del año que terminó el 31 de diciembre de 2015 adjuntas son sin auditoría.

### *Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros*

Los Administradores de la Compañía son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 un error material cuando exista. Los errores 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Julio, 4 de 2017  
Quito, Ecuador

  
Galo J. Intriago Q., Socio  
RNCPA - 36171

SERVICES MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860

Estados de Situación Financiera

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| Activos                          | Notas | 2016             | 2015             |
|----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Activo corriente:                |       |                  |                  |
| Efectivo en caja y bancos        | 7     | 149.526          | 3.524            |
| Cuentas por cobrar               | 8     | 983.787          | 1.477.347        |
| Impuestos corrientes             | 15    | 89.370           | 65.728           |
| Inventario                       | 9     | 669.224          | 248.479          |
| Otros activos                    |       | 8.381            | 20.402           |
| <b>Total activo corriente</b>    |       | <b>1.900.288</b> | <b>1.815.480</b> |
| Activo no corriente:             |       |                  |                  |
| Equipo, muebles y enseres        | 10    | 130.557          | 9.428            |
| Propiedades de inversión         | 11    | 1.082.674        | 583.070          |
| Impuesto diferido                |       | 32.098           | 32.098           |
| <b>Total activo no corriente</b> |       | <b>1.245.329</b> | <b>624.596</b>   |
| <b>Total Activo</b>              |       | <b>3.145.617</b> | <b>2.440.076</b> |

  
 \_\_\_\_\_  
 Giovanni Terance  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Maritza Panchi  
 Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 36 son parte integral de los estados financieros.

Estado de Situación Financiera

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| <b>Pasivos y Patrimonio</b>      | <b>Notas</b> | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|----------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Pasivo corriente:</b>         |              |                  |                  |
| Cuentas por pagar comerciales    | 12           | 476.000          | -                |
| Cuentas por pagar relacionadas   | 13           | 742.336          | 93.640           |
| Obligaciones financieras         | 14           | 183.727          | 5.713            |
| Impuestos corrientes             | 15           | 34.944           | 34.010           |
| Beneficios a empleados           | 16           | 72.692           | 62.697           |
| Otras cuentas por pagar          | 17           | 181.768          | 1.723.978        |
| <b>Total pasivo corriente</b>    |              | <b>1.691.467</b> | <b>1.920.038</b> |
| <b>Pasivo no corriente:</b>      |              |                  |                  |
| Obligaciones financieras         | 14           | 44.186           | -                |
| Beneficios a empleados           | 16           | 16.534           | 8.454            |
| Otros pasivos largo plazo        |              | 586.930          | 418.679          |
| <b>Total pasivo no corriente</b> |              | <b>647.650</b>   | <b>427.133</b>   |
| <b>Total Pasivo</b>              |              | <b>2.339.117</b> | <b>2.347.171</b> |
| <b>Patrimonio</b>                |              |                  |                  |
| Capital                          | 18           | 227.400          | 400              |
| Reserva legal                    | 18           | 5.451            | 2.516            |
| Aporte futuras capitalizaciones  | 18           | -                | 227.000          |
| Otros resultados integrales      | 18           | (319)            | (195)            |
| Resultados acumulados            | 18           | 573.968          | (136.816)        |
| <b>Total Patrimonio</b>          |              | <b>806.500</b>   | <b>92.905</b>    |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b> |              | <b>3.145.617</b> | <b>2.440.076</b> |

  
Giovanni Terance  
Gerente General

  
Maritza Panchi  
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 36 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda.

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| Estado de resultados integrales        | Notas | 2016          | 2015          |
|--|-------|---------------|---------------|
| <b>Actividades ordinarias:</b>         |       |               |               |
| Ingresos por actividades ordinarias    | 19    | 1.964.149     | 2.351.796     |
| Costo de ventas y de producción        |       | (1.456.461)   | (1.662.827)   |
| Resultado bruto                        |       | 507.688       | 688.969       |
| Gastos administrativos                 | 20    | (439.519)     | (665.213)     |
| Otros egresos                          |       | -             | -             |
| Otros ingresos                         |       | 10.871        | 113           |
| Resultado operacional                  |       | 79.040        | 23.869        |
| Interés Ganado                         |       | -             | 64.889        |
| Resultado antes de impuesto a la renta |       | 79.040        | 88.758        |
| Impuesto a la renta                    | 15    | (22.851)      | (29.454)      |
| <b>Utilidad del ejercicio</b>          |       | <b>56.189</b> | <b>59.304</b> |
| <b>Otros resultados integrales</b>     |       |               |               |
| Superávit actuariales                  |       | -             | -             |
| <b>Otro resultado integral neto</b>    |       | <b>56.189</b> | <b>59.304</b> |

  
Giovannini Terance  
Gerente General

  
Maritza Panchi  
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 36 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cia. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| Concepto                             | Capital | Reserva legal | Aporte futuras capitalizaciones | Otros resultados integrales | Resultados acumulados | Total     |
|--------------------------------------|---------|---------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2014    | 400     | -             | 415.000                         | -                           | (187.093)             | 228.307   |
| Ajuste Superintendencia de Compañías | -       | -             | (230.000)                       | -                           | -                     | (230.000) |
| Aportes a futuras capitalizaciones   | -       | -             | 102.000                         | -                           | -                     | 102.000   |
| Reclasificación                      | -       | -             | (60.000)                        | -                           | -                     | (60.000)  |
| Reserva Legal año 2013 y 2014        | -       | 2.516         | -                               | -                           | (2.135)               | 381       |
| Cálculo actuarial                    | -       | -             | -                               | (195)                       | -                     | (195)     |
| Corrección NIIFs 2014                | -       | -             | -                               | -                           | (14.147)              | (14.147)  |
| Acumulación de resultados 2014       | -       | -             | -                               | -                           | 7.255                 | 7.255     |
| Resultado del ejercicio              | -       | -             | -                               | -                           | 59.304                | 59.304    |
| Saldo al 31 de diciembre del 2015    | 400     | 2.516         | 227.000                         | (195)                       | (136.816)             | 92.905    |
| Incremento de capital                | 227.000 | -             | (227.000)                       | -                           | -                     | -         |
| Reserva Legal 2016                   | -       | 2.935         | -                               | -                           | (2.935)               | -         |
| Cálculo actuarial                    | -       | -             | -                               | 448                         | -                     | 448       |
| Ajustes de años anteriores           | -       | -             | -                               | (572)                       | 657.530               | 656.958   |
| Utilidad del Ejercicio               | -       | -             | -                               | -                           | 56.189                | 56.189    |
| Saldo al 31 de diciembre del 2016    | 227.400 | 5.451         | -                               | (319)                       | 573.968               | 806.500   |

  
Giovannini Terance  
Gerente General

  
Maritza Panchi  
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 36 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| <b>Estado de Flujos de Efectivo</b>  | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación:                            |                  |                  |
| Efectivo recibido de clientes  | 2.457.709        | 1.145.506        |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros                               | (2.396.825)      | (822.537)        |
| <b>Efectivo neto utilizado por las actividades de operación</b>                | <b>60.884</b>    | <b>322.969</b>   |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión:                            |                  |                  |
| Adquisición de equipo, muebles y enseres                                       | (137.082)        | (325)            |
| <b>Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión</b>      | <b>(137.082)</b> | <b>(325)</b>     |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:                       |                  |                  |
| Obligaciones financieras   | 222.200          | (350.625)        |
| <b>Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento</b> | <b>222.200</b>   | <b>(350.625)</b> |
| Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo                        | 146.002          | (27.981)         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                          | 3.524            | 31.505           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>                    | <b>149.526</b>   | <b>3.524</b>     |

Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| <b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>    |
|---|---------------|----------------|
| <b>Utilidad neta</b>  | <b>56.129</b> | <b>59.304</b>  |
| <b>Ajustes por partidas que no requieren efectivo:</b>  |               |                |
| Depreciación de equipo, muebles y enseres   | 15.952        | 25.854         |
| Depreciación de propiedades de inversión  | 20.241        | -              |
| <b>Cambios netos en activos - (aumento) disminución:</b>  |               |                |
| Cuentas por cobrar  | 493.560       | 19.171         |
| Impuestos corrientes  | (23.642)      | (605)          |
| Inventario  | (282.454)     | 1.254.395      |
| Otros activos   | 12.021        | (74.404)       |
| <b>Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):</b>  |               |                |
| Cuentas por pagar comerciales   | 476.000       | 164.052        |
| Cuentas por pagar relacionadas  | 648.696       | -              |
| Impuestos corrientes  | 934           | 29.454         |
| Beneficios a empleados  | 18.075        | 15.556         |
| Otras cuentas por pagar   | (1.542.210)   | (37.591)       |
| Otros pasivos a largo plazo   | 168.251       | (1.132.217)    |
| <b>Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación</b>                               | <b>61.553</b> | <b>322.969</b> |

  
Giovanni Terance  
Gerente General

  
Maritza Panchi  
Contadora General

Las notas en las páginas 7 a 36 son parte integral de los estados financieros