



SOTILEZA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
SOTILEZA S.A.

Opinión

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

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria - 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.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el proyecto urbanístico "Sotileza" se encuentra paralizado, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 11. EVENTOS SUBSECUENTES. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

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

7. 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.
8. 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.
9. 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)

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

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

Guayaquil, Ecuador
Marzo 24, 2017

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

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

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de SOTILEZA 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 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.

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

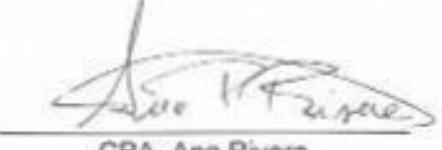
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS			
Efectivo		1,313	202
Cuentas por cobrar	4	31,395	31,370
Inventarios	5	2,854,591	2,806,281
Total activos		<u>2,887,299</u>	<u>2,837,853</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligación bancaria	6	82,031	262,500
Cuentas y documentos por pagar	7	5,592	13,030
Total pasivo corriente		<u>87,623</u>	<u>275,530</u>
Cuentas y documentos por pagar	7	0	135,000
PATRIMONIO			
Capital social	9	25,000	25,000
Aportes para futuras capitalizaciones	9	2,914,593	2,510,453
Resultados acumulados		<u>(139,917)</u>	<u>(108,130)</u>
Total patrimonio		<u>2,799,676</u>	<u>2,427,323</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,887,299</u>	<u>2,837,853</u>

Las notas 1 - 11 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

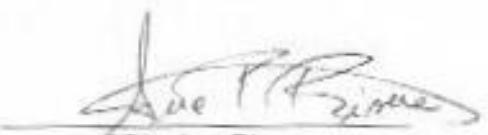
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos	10	12,040	1,000
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(11,463)	(17,135)
Gastos financieros		(33,531)	(38,345)
Otros ingresos / egresos		1,167	(6,338)
Total gastos		(43,827)	(61,818)
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(31,787)</u>	<u>(60,818)</u>

Las notas 1 - 11 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General


CPA. Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2014	25,000	2,401,086	(18,633)	2,407,453
Compensación de pérdidas acumuladas, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u> <u>Pérdidas en inversión</u>		(18,633)	18,633 (47,312)	0 (47,312)
Aportes de accionistas, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neta del ejercicio		128,000	128,000 (60,818)	(60,818)
Saldos a diciembre 31, 2015	25,000	2,510,453	(108,130)	2,427,323
Aportes de accionistas, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neta del ejercicio		404,140	404,140 (31,787)	(31,787)
Saldos a diciembre 31, 2016	25,000	2,914,593	(139,917)	2,799,676

Las notas 1 - 11 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carrón
Gerente General

CPA, Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) neta del ejercicio	(31,787)	(60,818)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros activos	(25)	6,505
Inventarios	(48,310)	(178,773)
Cuentas por pagar y otros	(7,438)	6,673
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(87,560)</u>	<u>(226,413)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones bancarias	(180,469)	262,500
Aportes de accionistas	404,140	128,000
Financiamiento de terceros	<u>(135,000)</u>	<u>(170,755)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	88,671	219,745
Aumento (disminución) neto en efectivo	1,111	(6,668)
Efectivo al comienzo del año	202	6,870
Efectivo al final del año	1,313	202

Las notas 1 – 11 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Gerente General

CPA. Ana Rivera
Contadora

SOTILEZA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

SOTILEZA S.A. se constituyó el 25 de octubre del 2012 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles. SOTILEZA S.A. es la encargada de continuar el desarrollo del proyecto urbanístico "Sotileza" ubicado en los terrenos de Melbourne Business LLC al sur oeste de la Isla Mocolí, iniciado originalmente por Hiperrock S.A.

Con fecha 24 de marzo del 2017, se resuelve la disolución voluntaria de la Compañía, ver Nota 11. EVENTOS SUBSECUENTES.

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. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de marzo del 2016.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Estos 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 está 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) Inventarios

Los inventarios de propiedades incluyen principalmente el costo de construcción de los inmuebles en proceso.

c) Impuesto a las ganancias

De acuerdo al art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyeran por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta por 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

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. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	0	956
Anticipos a proveedores (1)	30,250	30,250
Crédito tributario	1,145	164
	<u>31,395</u>	<u>31,370</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a anticipos otorgados por diseños arquitectónicos a: i) Carlos Scheel por US\$15,250 y ii) Jannina Cabal por US\$15,000.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos de infraestructura (1)	2,552,705	2,506,503
Costos de edificio (1)	301,886	299,778
	<u>2,854,591</u>	<u>2,806,281</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los rubros que conforman los costos de infraestructura y edificio se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Diseños arquitectónicos	54,049	54,049
Estudios de suelos	31,311	31,311
Seguridad privada	76,141	65,112
Relleno compacto con recorrido externo	1,864,397	1,864,397
Dirección técnica	75,842	75,039
Costos legales	181,214	162,545
Mantenimiento Urbanización – Inmocast	34,395	34,395
Alicuotas – Celebrity	46,262	35,062
Estudios y diseños varios	111,583	109,474
Otros costos	379,397	374,897
	<u>2,854,591</u>	<u>2,806,281</u>

6. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la obligación bancaria se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Banco Bolivariano C.A.</u>		
Préstamo hipotecario con vencimiento hasta junio del 2017 (2015: mayo del 2016), con una tasa de interés del 11.08% anual	82,031	262,500
	<u>82,031</u>	<u>262,500</u>

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas y documentos por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Proveedores locales y otros	5,592	0
Documento por pagar (1)	0	0
	<u>5,592</u>	<u>0</u>
	<u>13,030</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>135,000</u>
	<u>13,030</u>	<u>135,000</u>

(1) La Compañía mantenía un pagaré firmado con el Sr. Carlos Emanuel por un monto de US\$135,000 con fecha de vencimiento junio 21 del 2016, con una tasa de interés del 7.83% anual.

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo al art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta por 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

9. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por 25,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene registrados aportes para futuras capitalizaciones por un total de US\$2,914,593 (2015: US\$2,510,453), por efecto de las siguientes transacciones:

- Mediante Actas de Junta General de Accionistas, se aprobaron aportes para futuras capitalizaciones por parte de los accionistas por un monto de US\$404,140 de la siguiente manera:

<u>Fecha de acta</u>	<u>Monto</u>
1 febrero 2016	168,040
18 de mayo del 2016	85,000
18 de mayo del 2016	31,000
21 de junio del 2016	3,900
3 de agosto del 2016	38,000
13 de septiembre del 2016	22,000
17 de octubre del 2016	17,700
21 de noviembre del 2016	21,000
5 de diciembre de del 2016	17,500
	<u>404,140</u>

- Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 16 de diciembre del 2015, se aprobó aportes para futuras capitalizaciones por parte de los accionistas por un monto de US\$128,000.
- Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 28 de septiembre del 2015, se aprobó la compensación entre aportes para futuras capitalizaciones y pérdidas de años anteriores por US\$18,633.
- Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 31 de diciembre del 2014, se aprobó aportes para futuras capitalizaciones por parte de los accionistas por un monto de US\$2,399,449.
- Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 27 de diciembre del 2013, se aprobó aportes para futuras capitalizaciones por parte de los accionistas por un monto de US\$1,637.

10. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A. Conecel

Con fecha 5 de enero del 2016, la Compañía celebró escritura de contrato de arrendamiento de un terreno de 225 m² para la instalación de antenas, torres, y demás equipos de telecomunicaciones.

El canon de arrendamiento es de US\$1,000 mensuales con un plazo de duración de 2 años.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 24 de marzo del 2017, los Accionistas resuelven la disolución anticipada de la Compañía, la consecuente liquidación, y la cancelación de la inscripción de la Compañía en el Registro Mercantil del Cantón Samborondón, ver Nota 1. **ACTIVIDAD ECONÓMICA**.