INMOKUPE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de Diciembre 2017

Expediente No. 44655

INMOKUPE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del año 2017.

Junto con el Informe del Auditor independiente.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financiero

Estados de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambio en el Patrimonio

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los estados financieros

INMOKUPE S.A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

No. REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE	: 0990844623001
DOMICILIO TRIBUTARIO	: CLEMENTE BALLEN 418 Y CHIMBORAZO
NOMBRE Y NÚMERO DE CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL	: Kury Assaf Kamel : 0901362566
NOMBRE Y NUMERO DE R.U.C. DEL CONTADOR DE LA EMPRESA	: William Pardo Fierro : 0908396773001

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.-

A LOS SOCIOS Y MIEMBROS DIRECTORES DE LA COMPAÑÍA INMOKUPE S.A.

Informe sobre los Estados financieros

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía INMOKUPE S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del año 2017 y los correspondientes estado de resultados integral, estado de cambios del patrimonio de los socios por el año terminado en esa fecha, el correspondiente estado de flujos del efectivo y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros.-

2.- La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3.- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

4.- Una auditoria comprende la relación de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5.- Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

6.- En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOKUPE S.A., al 31 de Diciembre del año 2017, y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requerimientos legales y normativas

7.- Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía como agente de retención y percepción del Impuesto a la Renta, estas Normas Tributarias son también responsables de la gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimento de las Obligaciones Tributarias y verificamos que no revelan situaciones en transacciones examinadas que en esta opinión se pueda considerar en cumplimiento por parte de la Compañía INMOKUPE S.A., como agente de retención y percepción de impuestos del periodo analizado.

Fernando García Bustos

Fernando García Bustos
CPA. REG. RNAE-946
Auditor -Socio

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

ACTIVOS

	NOTAS	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	6	2.228,89	9.587,55
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	7	512.416,97	455.533,71
Crédito Tributario	8	26.682,02	21.862,79
Total Activos Corrientes		**541.327,88**	**486.984,05**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipos	9	8.849,56	8.849,56
Propiedades de Inversión	10	1.410.854,65	1.410.854,65
(-) Depreciación		-144.372,52	-121.519,03
Total Activos No Corrientes		**1.275.331,69**	**1.298.185,18**
TOTAL ACTIVOS		**1.816.659,57**	**1.785.169,23**

Kury Assaf Kamel
Gerente General
C.C. 0901362566

William Pardo Fierro
Contador
RUC: 0908396773001

INMOKUPE S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

PASIVO

	NOTAS	2017	2016
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores Comerciales y Otras	11	162.884,32	171.524,69
Otras Obligaciones Corrientes	12	7.718,77	4.375,02
Beneficios Sociales por Pagar	13	6.679,40	0,00
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas		392.444,06	308.106,98
Anticipo de Clientes		8.871,26	12.321,26
Total Pasivo Corriente		**578.597,81**	**496.327,95**
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas		0,00	75.431,70
Total Pasivo No Corriente			**75.431,70**
TOTAL PASIVO		**578.597,81**	**571.759,65**
PATRIMONIO			
Capital Suscrito		1.600,00	1.600,00
Reserva Obligatoria		9.099,19	9.099,19
Reserva Voluntaria		85.511,06	85.511,06
Ajustes por Adopción de NIIF		1.106.709,54	1.106.709,54
Resultado de Ejercicios Anteriores		10.489,79	6.652,34
Resultado del ejercicio		24.652,18	3.837,45
		1.238.061,76	**1.213.409,58**
Total Pasivo + Patrimonio		**1.816.659,57**	**1.785.169,23**

Kury Assaf Kamel
Gerente General
C.C. 0901362566

William Pardo Fierro
Contador
RUC: 0908396773001

INMOKUPE S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

Ingresos	**2017**	**2016**
Ingresos Tarifa 12%	110.615,00	82.360,00
Ingresos Tarifa 0%	21.225,00	25.200,00
Otros Ingresos	83,62	4.212,11
Tota de Ingresos	**131.923,62**	**111.772,11**
Gastos		
Gastos Administrativos	98.623,95	86.977,25
Gastos Financieros	4.297,10	20.280,21
Total Gastos	**102.921,05**	**107.257,46**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**29.002,57**	**4.514,65**
PARTICIPACION TRABAJADORES		
15% Participación a Trabajadores	4.350,39	677,20
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	**24.652,18**	**3.837,45**
22% Impuesto a la Renta	5.423,48	846,28
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	**19.228,70**	**2.991,17**

Kury Assaf Kamel
Gerente General
C.C. 0901362566

William Pardo Fierro
Contador
RUC: 0908396773001

Las notas son parte integral de los estados financieros

ING FERNANDO GARCIA BUSTOS CPA. REG.RNAE-946
AV. 9 DE OCTUBRE 800ª Y JOSE DE ANTEPARA

MOKUPE S.A.
STADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
r el año terminado al 31 de Diciembre del 2017
ifras en Dólares Estadounidenses)

DETALLE DE CUENTAS		CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
DO AL FINAL DEL ÍODO 31/12/2017	99	1,600.00	9,099.19	85,511.06	10,489.79	1,106,709.54	24,652.18	**1,238,061.76**
DO DEL PERÍODO EDIATO ANTERIOR 12/2016	9901	1,600.00	9,099.19	85,511.06	6,652.34	1,106,709.54	3,837.45	**1,213,409.58**
MBIOS DEL AÑO EN EL RIMONIO:	**9902**	-	-	-	**3,837.45**	-	**20,814.73**	**24,652.18**
NSFERENCIA DE ULTADOS A OTRAS NTAS	990205	-	-	-	3,837.45	-	(3,837.45)	-
ULTADO INTEGRAL AL DEL AÑO NANCIA O	990210	-	-	-	-	-	24,652.18	**24,652.18**

ry Assaf Kamel
rente General
C. 0901362566

William Pardo Fierro
Contador
RUC: 0988396773001

s notas son parte integral de los estados financieros

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de operación	**131.923,62**
Clases de cobros por actividades de operación	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	131.840,00
Otros cobros por actividades de operación	83,62
Clases de pagos por actividades de operación	**555.328,38**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	162.884,32
Otros pagos por actividades de operación	392.444,06
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de inversión	**14.398,17**
Otras entradas (salidas) de efectivo	14.398,17
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de financiamiento	**0,00**
Financiación de préstamos a largo plazo	0,00
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	**0,00**
Efectivo y equivalente al efectivo al principio del periodo	**0,00**
Efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo	**2.228,89**

Kury Assaf Kamel
Gerente General
C.C. 0901362566

William Pardo Fierro
Contador
RUC: 0908396773001

Las notas son parte integral de los estados financieros

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipos están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los estados de resultado cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo solo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo. Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha de en la que estén instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo este completamente y en condiciones de ser usado. Las vidas útiles estimadas en años para los periodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

Ítem	Vida Útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Equipos y Maquinarias	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5
Edificios	50

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o perdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los documentos y cuentas por pagar representan obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas tales como la ha incisión de mercancías o servicios o por la o tensión de préstamos para el financiamiento de los bienes que constituyen el activo.

- Préstamos de instituciones de crédito de compañías afiliadas, de accionistas, etc. representados tanto por adeudos obtenidos por contratos de créditos.
- Obligaciones provenientes de operaciones bancarias de descuento documentadas.
- Adeudos provenientes de la adquisición de bienes o servicios para el consumo o beneficio del ente.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los otros ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES

Comprende los resultados acumulados generados en ejercicios anteriores que no han sido distribuidos ni aplicados a otro fin. Si habiendo un saldo de utilidades acumuladas se registran pérdidas en otro ejercicio o viceversa, las mismas deben presentarse por separado, sin efectuarse compensación alguna, a menos que los propietarios de la entidad decidan la absorción de las pérdidas con las utilidades (excedentes) acumuladas.

5.- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

La administración es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

RIESGOS DE CREDITO

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y los instrumentos de inversión.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia solo pueden efectuar transacciones mediante prepagos.

RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contara con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

RIESGOS DE MERCADO

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objeto de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- **RIESGO DE PRECIOS**

  La compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de sus inventarios, los cuales son cubiertos por su respectivo precio de venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

- **RIESGOS DE TASA DE INTERES**

  La Compañía busca asegurar que el mayor porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre sus obligaciones se mantenga sobre una base de tasa fija.

6.- EFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO

En esta cuenta se incluyen los fondos disponibles de la Compañía INMOKUPE S.A., mantiene bancos locales al 31/Dic/2017:

(Expresado en dólares)

Efectivo y Equivalentes de efectivo	2017	2016
Bancos Locales		
Cta. Cte. N.- 1106988 Bco. de Guayaquil	$ 2.228,89	$ 9.587,55
Subtotal Bancos e Inversiones	**$ 2.228,89**	**$ 9.587,55**
Total Efectivo y Equivalentes	**$ 2.228,89**	**$ 9.587,55**

7.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	2017	2016
Documentos y Cuentas por Cobrar	$ 512.416,97	$ 455.533,71
Total Cuentas por Cobrar	**$ 512.416,97**	**$ 455.533,71**

8.- ANTICIPO PAGADOS POR ANTICIPADO

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

Anticipos por Impuestos Corrientes	2017	2016
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	$ 26.682,02	$ 21.862,79
Total Anticipos por Impuestos Ctes.	**$ 26.682,02**	**$ 21.862,79**

9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

Propiedad, Planta y Equipo	2017	2016
Vehículos y Equipos de Transportes	$ 8.849,56	$ 8.849,56
(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipos	-	-
Total Depreciación Acumulada	-	-
Total Propiedad, Planta y Equipos	**$ 8.849,56**	**$ 8.849,56**

10. PROPIEDADES DE INVERSION.-

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

Propiedades de Inversión	2017	2016
Terrenos	$ 268.180,00	$ 268.180,00
Edificios	$ 1.142.674,65	$ 1.142.674,65
Total Costo Propiedades de Inversión	**$ 1.410.854,65**	**$ 1.410.854,65**
(-) Depreciación acumulada Propiedades de Inversión	$ -144.372,52	$ -121.519,03
Total Depreciación Acumulada	**$ -144.372,52**	**$ -121.519,03**
Total Propiedades de Inversión	**$ 1.266.482,13**	**$ 1.289.335,62**

11- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	2017	2016
Proveedores Locales	$ 2.964,28	$ 11.604,65
Proveedores del Exterior	$ 159.920,04	$ 159.920,04
Total Cuentas por Pagar	**$ 162.884,32**	**$ 171.524,69**

12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, el resumen de estas cuentas se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

Otras Obligaciones Corriente	2017	2016
Con la Administración Tributaria	$ 7.284,36	$ 286,59
Obligaciones con el IESS	$ 434,41	$ 108,00
Otras Obligaciones Corriente	**$ 7.718,77**	**$ 394,59**

13.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31/Diciembre/2017, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

(Expresado en dólares)

Beneficios Sociales	2017	2016
Por Beneficios de Ley a Empleados	$ 6.679,40	$ 3.980,43
Total Beneficios Sociales	$ 6.679,40	$ 3.980,43

14.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Al 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.