

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y
2014

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros del año 2014, se presentan para fines comparativos, fueron auditado por otros auditores, que contiene una opinión sin salvedades, informe emitido en abril 27 del 2015, respecto a la razonabilidad de los estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

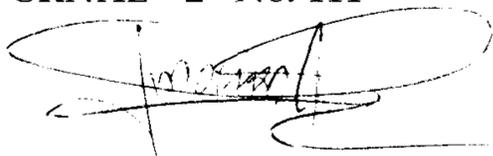
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.

Énfasis

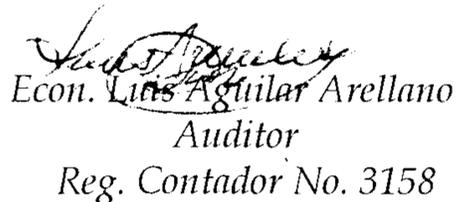
5. Como se revela en la nota 17, la compañía presenta transacciones importantes con sus compañías relacionadas.

ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA PEREZ & PEREZ CIA. LTDA.
SRNAE - 2 - No. 444



Ing. C.P.A Juan Macías Pérez
Gerente General

Asesoría Contable Tributaria Pérez & Pérez Cia. Ltda
SC RNAE-2 No. 444.



Econ. Luis Aguilar Arellano
Auditor
Reg. Contador No. 3158

Guayaquil, marzo 28 del 2016

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

| | Notas | 2015 | 2014 |
|--|---------|----------------------------|----------------------------|
| Activos | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | Nota 3 | 1,621.93 | 8,696.28 |
| Activos financieros | Nota 4 | 37,749.16 | 87,935.81 |
| Activos por impuestos | Nota 5 | 17,667.63 | 10,344.89 |
| Pagos anticipados | Nota 6 | 17.51 | 40,000.00 |
| Otros Activos corrientes | Nota 1 | <u>24,247.67</u> | <u>357.52</u> |
| Total Activos Corrientes | | 81,303.90 | 147,334.50 |
| Propiedades y equipos, netos | Nota 7 | 1,110,808.22 | 1,176,687.38 |
| Otros activos a largo plazo | Nota 8 | 258,990.00 | 0.00 |
| Otros activos | Nota 1 | <u>9,711.07</u> | <u>284.08</u> |
| Total Activos no corrientes | | 1,379,509.29 | 1,176,971.46 |
| Total Activos | | <u>1,460,813.19</u> | <u>1,324,305.96</u> |
| Pasivos | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Obligaciones bancarias y obligaciones con terceros a corto plazo | Nota 9 | 193,571.14 | 8,543.61 |
| Pasivos financieros | Nota 10 | 165,390.32 | 159,920.70 |
| Otras Obligaciones corrientes | Nota 11 | 19,241.98 | 10,071.80 |
| Otros pasivos corrientes | Nota 1 | <u>24,512.60</u> | <u>357.52</u> |
| Total Pasivos Corrientes | | 402,716.04 | 178,893.63 |
| Pasivos a largo plazo | | | |
| Obligaciones bancarias y obligaciones con terceros a largo plazo | Nota 9 | 166,111.06 | 288,383.02 |
| Cuentas por pagar a largo plazo | Nota 12 | 67,724.55 | 67,986.84 |
| Otros pasivos | Nota 1 | <u>9,426.99</u> | <u>0.00</u> |
| Total pasivos a largo plazo | | 243,262.60 | 356,369.86 |
| Total Pasivos | | 645,978.64 | 535,263.49 |
| Patrimonio | | | |
| Capital social | Nota 13 | 17,800.00 | 17,800.00 |
| Aportes para Aumento de Capital | Nota 13 | 23,081.60 | 23,081.60 |
| Reservas | Nota 13 | 400.00 | 400.00 |
| Resultados Acumulados | Nota 13 | <u>773,552.95</u> | <u>747,760.87</u> |
| Total Patrimonio | | 814,834.55 | 789,042.47 |
| Total Pasivos y Patrimonio | | <u>1,460,813.19</u> | <u>1,324,305.96</u> |

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS INTERGALES
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

| | Notas | 2015 | 2014 |
|--|---------|-------------------------|----------------------|
| Ingresos: | | | |
| Servicios - arriendos | Nota 14 | <u>185,027.92</u> | <u>112,645.88</u> |
| Total Ingresos | | 185,027.92 | 112,645.88 |
| Gastos Operacionales | | | |
| Gastos administrativos | Nota 15 | (53,040.28) | (41,144.17) |
| Gastos de Depreciación | Nota 15 | (51,513.39) | (66,099.89) |
| Total Gastos operacionales | | (104,553.67) | (107,244.06) |
| Utilidad operacional | | 80,474.25 | 5,401.82 |
| Otros egresos no operacionales | | | |
| Gastos financieros | | (39,439.97) | (10,628.55) |
| Otros ingresos, netos | | <u>1,120.44</u> | <u>3,408.14</u> |
| Total egresos no operacionales, netos | | (38,319.53) | (7,220.41) |
| Utilidad (Pérdida) antes de impuesto | | <u>42,154.72</u> | (1,818.59) |
| Impuestos a la Renta | Nota 16 | (16,362.64) | (8,155.63) |
| Utilidad (Pérdida) neta | | <u>25,792.08</u> | (9,974.22) |
| Utilidad (Pérdida) por acción | Nota 17 | <u>1.45</u> | (0.56) |

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

| | Capital Social | Aportes para aumento de capital | Reserva legal | Adopción por primera vez de las NIIF para Pymes | Resultados Acumulados | | | Subtotal | Total |
|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------|---|-----------------------|--------------|-------------|----------|-------|
| | | | | | Utilidades acumuladas | | | | |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 | 800.00 | 17,000.00 | 0.00 | 736,288.20 | 48,340.92 | 784,629.12 | 802,429.12 | | |
| Utilidad neta del año 2014 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | (9,974.22) | (9,974.22) | (9,974.22) | | |
| Aumento de capital | 17,000.00 | 6,081.60 | 0.00 | 0.00 | (23,081.60) | (23,081.60) | 0.00 | | |
| Apropiación de reservas | 0.00 | 0.00 | 400.00 | 0.00 | (400.00) | (400.00) | 0.00 | | |
| Otra disminuciones | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | (3,412.43) | (3,412.43) | (3,412.43) | | |
| Saldo al 31 de diciembre del 2014 | 17,800.00 | 23,081.60 | 400.00 | 736,288.20 | 11,472.67 | 747,760.87 | 789,042.47 | | |
| Utilidad neta del año 2015 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 25,792.08 | 25,792.08 | 25,792.08 | | |
| Saldo al 31 de diciembre del 2015 | 17,800.00 | 23,081.60 | 400.00 | 736,288.20 | 37,264.75 | 773,552.95 | 814,834.55 | | |

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------------|---------------------|
| <u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u> | | |
| Efectivo recibido de clientes | 234,685.38 | 88,488.23 |
| Efectivo pagado a proveedores | (47,470.69) | (94,831.05) |
| Gastos financieros | (39,175.04) | (10,628.55) |
| Otros ingresos | 1,120.44 | 3,408.14 |
| | <u>149,160.08</u> | <u>(13,563.23)</u> |
| <u>Efectivo utilizado por actividades de inversión:</u> | | |
| Otros activos a largo plazo | (218,990.00) | 0.00 |
| | <u>(218,990.00)</u> | <u>0.00</u> |
| <u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u> | | |
| Obligaciones bancarias, netas | 62,755.57 | (3,008.84) |
| | <u>62,755.57</u> | <u>(3,008.84)</u> |
| Disminución de efectivo | (7,074.35) | (16,572.07) |
| Efectivo al principio del año | 8,696.28 | 25,268.35 |
| | <u>1,621.93</u> | <u>8,696.28</u> |

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS
 ACTIVIDADES DE OPERACION
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|---------------------|
| <u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u> | | |
| Utilidad (Perdida) Neta | 25,792.08 | (9,974.22) |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación: | | |
| Impuesto a la Renta | 16,362.64 | 8,155.63 |
| Depreciaciones | 65,879.16 | 66,099.89 |
| <u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u> | | |
| Cuentas por cobrar | 47,999.20 | (24,157.65) |
| Activos por impuestos | (7,322.74) | 8,039.72 |
| Pagos anticipados | (17.50) | (38,457.11) |
| Otros activos | 2,187.45 | (1,829.90) |
| Pasivos financieros | 5,469.62 | (4,555.55) |
| Otros obligaciones corrientes | (7,192.46) | (16,884.04) |
| Otros pasivos corrientes | 2.63 | 0 |
| Total ajustes | <u>123,368.00</u> | <u>(3,589.01)</u> |
| Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación | <u>149,160.08</u> | <u>(13,563.23)</u> |

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

1. OPERACIONES

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A. fue constituida el 26 de agosto del año 1988, mediante escritura pública e inscrita en el Registro mercantil el 7 de noviembre de 1988, autorizada por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros, su principal actividad es dedicarse a la adquisición, venta, administración, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo a las normas y principios contables generalmente aceptados por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros, que corresponden a las Normas Internacionales de Información Financieras para Pymes, mediante las principales resoluciones:

- **Resolución No. SC.Q.ICI.004.-** Las NIIF fueron oficializadas en el Ecuador por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros en el año 2006, mediante esta resolución del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, en la mencionada resolución se dispuso que las compañías deben de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del 1 de enero del 2009. La misma fue ratificada en julio del 2008 en el Registro Oficial 378 del 10 de julio del 2008.
- **Resolución No. 08.G.DSC.010.-** La Superintendencia de compañías, Valores y Seguros establece *el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF*, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, para todas las compañías y entes sujetos al control y vigilancia, determinándose el periodo de aplicación legal año 2012.
- **Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010.-** mediante esta resolución de enero 12 del 2011, se realizó modificaciones a la Resolución 08.G.DSC.010. de 20 de noviembre del 2008 y publicada en el R.O. 498 del 31 de diciembre del 2008, que oficializa la aplicación de las NIIF para PYMES, para todas las compañías del tercer grupo siguiente manera, califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:
 1. Activos totales inferiores a US\$. 4,000,000
 2. Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US\$. 5,000,000
 3. Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- Mediante la **Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07**, se emite el Reglamento del destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donación, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF Completas y NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; reconocimiento del deterioro y designación e informe de perito.
- **Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.015.-** se emite la Norma en la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. En la mencionada norma se permite para el periodo de transición de las NIIF para PYMES, en aplicación a la sección 35, podrán medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un periodo calificado por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros.

Los estados financieros del 31 de diciembre del 2015 y 2014, de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.** han sido elaborado conforme a las normas contables generalmente aceptadas, esto es las *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las principales políticas utilizadas se resumen a continuación :

Declaración explícita y sin reserva.- La Gerencia de la Compañía ha procedido a aprobación de los presentes estados financieros por el año 2015 con fecha marzo 15 del 2016, y que serán puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros del año 2014 fueron aprobados el abril 27 del 2015.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo.- Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Gerencia de la Compañía considera como efectivo a las cuentas de caja y bancos, libre de restricciones.

Activos y pasivos financieros.- Corresponden a principalmente a cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones bancarias. Se registran inicialmente al costos de transacción, que es su valor razonable al momento de su reconocimiento, más los costos directamente atribuibles a las operaciones y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Los activo financiero se dan de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- Cuentas por cobrar.- Corresponden principalmente a saldos por cobrar de alquileres de inmuebles, los cuales no registran intereses y tienen un vencimiento aproximado de 30 días. nota 4.
- Cuentas por pagar.- Son registradas al costo, la cuales corresponden a valores pendientes por cancelarse, producto de las últimas compras de bienes y servicios, nota 8.
- Obligaciones financieras.- corresponden a préstamos bancarios, los cuales están registradas al costo, en función al tiempo de vigencia de las obligaciones.

Riesgos.- Las Normas Internacionales de Información Financieras, requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: mercado y financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- Riesgo de liquidez y financieros.- La Compañía se ha financiado con operaciones de proveedores locales y bancos. Las cuentas de proveedores tienen un vencimiento a 90 días. La Administración de la Compañía prudente al riesgo, efectúa las gestiones necesarias para mantener una liquidez que le permita disponer de efectivo para cubrir sus obligaciones.

Activos por Impuestos corrientes.- Los impuestos anticipados representan retenciones que le fueron efectuadas a la compañía y se presentan al costo real.

Propiedades y Equipos.-Se muestra al costo histórico menos la depreciación acumulada, con excepción de bienes inmuebles registrados al costo atribuido en el periodo de transición, de acuerdo a lo establecido en las normas emitidas por la Superintendencia de Compañías y NIIF para PYMES. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registran cuando se causan. Los gastos de mantenimiento menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año utilizando tasas que se consideren adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta, sobre la base de los siguientes porcentajes anuales:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

| Tipo | Vida útil % |
|-----------------------------------|-------------|
| Edificios | 5% |
| Muebles y Enseres e instalaciones | 10% |
| Vehículos | 20% |
| Otros | 5% y 10% |

Otros activos y pasivos.- Corresponden principalmente, a intereses por devengarse de obligaciones bancarias, los cuales se registran contra en el resultado en los periodos a devengarse.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES.- Corresponden al registro a costo atribuido de bienes inmuebles proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, valorado con el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales del año 2011, y, a otros ajustes provenientes por adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor de la cuenta proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, podrá ser utilizado para absorber pérdidas y si el saldo acreedor después de compensar pérdidas podrá ser utilizado para aumento de capital.

Provisión para impuesto a la renta.- La provisión para impuesto a la renta se calcula con la tasa de impuesto vigente, conforme a las reformas tributarias para el año 2015, que establece aplicar la tasa del 25% sobre el total de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta a las compañías que tengan accionistas en paraísos fiscales directa o indirectamente y cuya participación accionaria sean igual o mayor al 50%; para las compañías que tenga accionistas en paraísos fiscales directa o indirectamente cuya participación accionaria sea inferior al 50%, aplicaran el 25% sobre la base imponible proporcional de participación accionaria de estas compañías; y, aplicaran el 22% sobre la base imponible proporcional para el resto de accionistas.

La compañía ha aplicado para el año 2015 la tasa de impuesto a la renta del 25% sobre el total de la base imponible y ha aplicado la tasa del 22% para el año 2014 vigente para este año.

Uso de estimaciones.- La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la evaluación de activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia de la Compañía debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo corresponde a depósitos a la vista en instituciones financieras locales, libre de restricciones.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Cuentas por cobrar: Al 31 de diciembre del 2015, corresponden principalmente a saldos por cobrar a compañías relacionadas que tienen vencimiento en 30 días, no generan intereses y que corresponden a AGRITOP S.A. por US\$. 18,280.72 y AIFA S.A. por US\$. 16,278.65, en el año 2014 fue AIFA S.A. por US\$. 72,932.21 y AGRITOP S.A., por US\$. 11,284.62.

5. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTES

Crédito tributario en la Fuente.- Corresponden principalmente a retenciones que le han efectuado a la Compañía en el 2015 por US\$. 15,658.49 y en el año 2014 por US\$. 9,011.78, y que de acuerdo a las normativa tributaria vigente pueden ser compensadas directamente con el impuesto a la renta del año o solicitar su devolución a la autoridad fiscal, como pago en exceso, estas tendrán en un plazo de vigencia de tres años.

Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado - IVA.- AL 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a saldos por retenciones en la fuente que le ha sido efectuada por los servicios por US\$. 2,009.14 y US\$. 1,331.14, respectivamente, el mismo que puede ser compensado con obligaciones presentes y futuras de impuesto.

6. PAGOS ANTICIPADOS

En el año 2014, correspondió a anticipo entregado al Sr. Noboa Vallarino Ernesto Luis por US\$. 40,000 por la compra de la participación de un Fideicomiso, cuyo patrimonio autónomo está conformado por un bien inmueble ubicado en la urbanización La Puntilla, según en el contrato suscrito el 15 de agosto del 2014, cuyo monto objeto del contrato asciende en US\$. 263,190.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están compuestas como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|---------------------|--------------|--------------|
| | US\$ | |
| Edificios | 1,030,265.47 | 1,030,265.47 |
| Terrenos | 497,091.07 | 497,091.07 |
| Vehículo | 43,741.07 | 43,741.07 |
| Instalaciones | 12,591.72 | 12,591.72 |
| Muebles y enseres | 1,339.18 | 1,339.18 |
| Subtotales - pasan: | 1,585,028.51 | 1,585,028.51 |

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación)

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| | US\$ | |
| Subtotales - vienen: | 1,585,028.51 | 1,585,028.51 |
| Equipos de comunicación y otros | 1,651.00 | 1,651.00 |
| Bote | <u>100,886.94</u> | <u>100,886.94</u> |
| Subtotales | 1,687,566.45 | 1,687,566.45 |
| Depreciación acumulada | <u>(576,758.23)</u> | <u>(510,879.07)</u> |
| Total | <u>1,110,808.22</u> | <u>1,176,687.38</u> |

El movimiento de propiedades, plantas y equipos es como se presenta a continuación:

| | 2015 | 2014 |
|----------------|---------------------|---------------------|
| | US\$ | |
| Saldo Inicial | 1,176,687.38 | 1,242,787.27 |
| Adquisiciones | 0.00 | 0.00 |
| Depreciaciones | <u>(65,879.16)</u> | <u>(66,099.89)</u> |
| Saldo final | <u>1,110,808.22</u> | <u>1,176,687.38</u> |

8. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a desembolsos efectuados para la compra del solar número once de la manzana "O", de la urbanización la Puntilla, ubicado en el cantón Samborondón, que consta como patrimonio autónomo en el Fideicomiso 125, la escritura de cesión de derechos fue realizada en diciembre 13 de 2014, el bien fue adquirido a los conyugues Mónica Helosia Baquerizo Álvarez y Ernesto Noboa Vallarino. La compañía liquidará la compra a la suscripción de contrato de compra venta a efectuarse en el año 2016. Incluyen desembolsos efectuados en el año 2014 por US\$. 40,000.

9. OBLIGACIONES BANCARIAS Y OBLIGACIONES CON TERCEROS CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, correspondientes a:

| | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
| | US\$ | |

Banco Bolivariano C.A.

En el año 2015, corresponden a saldos
...Pasan redacción a la siguiente pagina

9. OBLIGACIONES BANCARIAS Y OBLIGACIONES CON TERCEROS CORTO Y LARGO PLAZO (Continuación)

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| | US\$ | |
| <u>Banco Bolivariano C.A.</u> | | |
|Vienen redacción de página anterior de préstamo hipotecario concedido en enero 25 del 2015, con pagos mensuales, con tasa de interés del 9.63%, con vencimiento en enero 28 del 2018. (En el año 2014, correspondía a saldos de préstamo para adquisición de vehículo, con tasa interés anual del 11.08%, reajutable trimestralmente, con vencimiento del agosto del 2015). | 319,444.43 | 8,543.61 |
| <u>Crolcorp S.A.</u> | | |
| Corresponden a saldos de préstamos concedido en Junio del 2005, para adquisición de Bienes inmuebles, con pagos mensuales, con tasa de interés anual del 10.00%, con vencimiento en mayo del 2015, incluyen los intereses devengados y no cancelados. | 40,237.77 | 288,383.02 |
| Subtotales | 359,682.20 | 296,926.63 |
| (-) Porción corriente | | |
| Banco Bolivariano C.A. | (166,111.06) | (8,543.61) |
| Crolcorp S.A. | (40,237.77) | 0.00 |
| Subtotales | (206,348.83) | (8,543.61) |
| Total | 153,333.37 | 288,383.02 |

Garantías.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los préstamos bancarios se encuentran garantizados mediante hipotecas abiertas de activos fijos, notas 7.

Crolcorp S.A.: En el año 2015, la compañía realizó cancelaciones de los pagos vencidos de los años 2014 y 2013, y pagos del año 2015, dichos pagos fueron realizados con el financiamiento recibido Banco Bolivariano C.A..

10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están compuestas como sigue:

10. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | US\$ | |
| Partes relacionadas | 122,213.38 | 122,213.38 |
| Proveedores por pagar | 43,176.94 | 37,707.32 |
| Total | <u>165,390.32</u> | <u>159,920.70</u> |

Partes relacionadas: Saldos de préstamos recibidos de partes relacionadas que no devengan intereses y no tiene una fecha de vencimiento.

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan valores por cancelar a Yatch Advisor por US\$. 35,320.00, que no generan intereses y que corresponde a valores no cancelados de años anteriores.

11. OTROS OBLIGACIONES CORRIENTES

Impuesto.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden principalmente a impuesto a la renta del año por US\$.16,362.64 y US\$.8,155.63, respectivamente (nota 16).

12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a saldos de préstamos recibidos de accionistas en años anteriores, los cuales no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

13. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están conformados como sigue:

Capital Social: En el año 2015 y 2014 está constituido por 17.800 acciones nominales de US\$. 1.00 por acción, de propiedad de las Compañías de nacionalidad ecuatorianas: **TB HOLDING S.A.** TBHOLDING propietaria de 17,799 acciones y la compañía **Agrícola Dole Agridole S.A.** propietaria de 1 acción.

Mediante Resolución No. **SCV-INC-DNASD-SAS-14-004117** emitida por la Superintendencia de Compañía y Valores, se aprobó aumenta el capital autorizado de Inmobiliaria Inmosirena S.A. en 35.600 y se aprobó el aumento del capital suscrito en 17.000 de un dólar por acción.

Aporte para Aumento de Capital.- corresponden a transferencias de utilidades de resultados acumulados.

Resultados Acumulados.- Incluye los ajustes por *Adopción por primera vez de las NIIF para Pymes* por US\$ 638,622.90 por el registro a costo atribuido del bien

13. PATRIMONIO

inmuebles, estimados según el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales en el periodo de transición, permitido según la Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.015 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores, y, a US\$. 43,310.90 de otros ajustes provenientes de la adopción de las NIIF.

Utilidad (Pérdida) básica por acción.- Ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio 2015, atribuible entre el número de acciones comunes en circulación (en el año 2014 se dividió la pérdida neta para el número de acciones comunes en circulación)

14. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponden principalmente a canones de arriendos por los bienes inmuebles arrendados a AIFA S.A. por US\$. 91,245.36 y AGRITOP S.A. por US\$. 93,782.56. (En el año 2014 fue a AIFA S.A. por US\$. 59,045.96 y AGRITOP S.A. US\$. 51,389.84).

15. GASTOS OPERACIONALES Y ADMINISTRATIVOS

En el año 2015 están compuestos principalmente por gastos por depreciación por US\$. 65,879.16; impuestos y contribuciones por US\$. 7,005.23; y; mantenimientos y reparaciones por US\$. 10,915.8. (En el año 2014 estuvo compuesto por depreciación por US\$. 66,099.89 en el año 2014; impuestos y contribuciones por US\$. 7,998.22; mantenimientos por US\$. 14,990.55 y honorarios profesionales por US\$. 5,808.25.

16. IMPUESTO A LA RENTA

La base imponible para el cálculo del impuesto a la renta por los períodos 2015 y 2014 fue determinada por la Compañía como sigue:

| | 2015 | US\$ | 2014 |
|---|-----------|------|-----------|
| Utilidad (Pérdida) antes de impuestos | 42,154.72 | (| 1,818.59) |
| Subtotal | | | |
| (+) Gastos no deducibles | 24,412.57 | | 23,485.53 |
| (-) Ingresos exentos | 1,116.72 | | 0.00 |
| Base imponible para Impuesto a la renta | 65,450.57 | | 21,666.94 |
| Impuesto a la renta causado 25% (1) | 16,362.64 | | 0.00 |
| Impuesto a la renta causado 22% (2) | 0.00 | | 4,766.73 |
| Anticipo calculado para el periodo (3) | 3,819.31 | | 8,155.63 |

16. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

| | 2015 | US\$ | 2014 |
|--|-----------|------|----------|
| <u>Impuesto mínimo a cancelar</u> | | | |
| Mayor entre el impuesto calculado y anticipo | | | |
| - Impuesto a la renta causado año 2015 | 16,362.64 | | 0.00 |
| - Anticipo de impuesto a la renta año 2014 | 0.00 | | 8,155.63 |

(1) Impuesto a la renta del año 2015, la compañía ha considerado para el cálculo del impuesto a la renta la tasa del 25% sobre toda la base de impuesto a la renta, debido que las leyes tributarias establece, que las compañías que tengan accionistas en paraísos fiscales directa o indirectamente que sean igual o sean superior al 50% de la participación accionaria aplicaran la tasa del 25% sobre el total de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

(2) Tasa de impuesto aplicable en el año 2014 fue del 22%, tasa vigente para las compañías en ese periodo.

(3) Impuesto mínimo, corresponden a liquidar el mayor entre el impuesto a la renta calculado y el anticipo de impuesto a la renta calculado, para el año 2015 la compañía considero el impuesto a la renta calculado como impuesto mínimo por US\$. 16,362.64 debido que fue mayor que el anticipo del impuesto a la renta por US\$. 3,819.31. En el año 2014 consideró el anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo por US\$. 8,155.63 debido que fue mayor que el impuesto a la renta calculado por US\$. 4,766.73.

La compañía no provisionó la participación de trabajadores, debido a que no tiene personal contratado.

Los gastos no deducibles.- En el año 2015 incluyen gastos US\$. 20,441.52 por depreciaciones de activos revalorizados en años anteriores, depreciaciones que exceden el límite permitido por US\$. 2,070.33 y por US\$. 1,7733.51 no soportados con facturas. (En el año 2014 incluyeron a gastos US\$. 20,441.52 por depreciaciones de activos revalorizados en años anteriores, depreciaciones que exceden el límite permitido por US\$. 2,208.23 y por US\$. 835.78 no soportados con facturas).

17. CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION

Unidad de Análisis Financiero (UAF): En observancia a la Resolución No. UAF-DG-SO-2012-0106 publicada en el Registro Oficial No. 923 del 1 de abril del 2013, se expide la resolución sustitutiva a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035 del 30 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial No.710 de 24 de mayo de 2012 se resolvió que las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos a informar a la Unidad

17. CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION
(Continuación)

de Análisis Financiero (UAF), que deberán cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y que deberán reportar: 1) Las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho; 2) Operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$. 10,000 o su equivalente en otras monedas; así como, las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de 30 días; 3) Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014, ha cumplido con la presentación del Manual de Políticas, procedimiento y mecanismos de prevención del Lavado de activos y financiamiento del terrorismo u otros delitos; y, Código de Ética., presentado a la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros.

18. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las principales transacciones entre partes relacionada corresponden a:

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos | | |
| Aifa S.A | 91,245.36 | 59,054.96 |
| Agritop S.A | 93,782.56 | 51,389.84 |
| Graibe S.A | 0.00 | 1,257.76 |
| Total | 185,027.92 | 111,702.56 |
| | 2015 | 2014 |
| Cuentas por cobrar | | |
| Agritop S.A | 18,280.79 | 11,284.62 |
| Aifa S.A | 16,278.65 | 72,932.21 |
| Total | 34,559.44 | 84,216.83 |

19. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos han sido reclasificados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, para propósitos de prestación de este informe de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras.

20. REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos Posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 28 del 2016), no existe evento posterior que amerite ser mencionado.
