

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre del 2016
e informe del auditor independiente

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2016
e informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambio en el Patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A** al 31 de Diciembre del 2016, y el correspondiente estados de resultado integral, de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados en base a mi auditoría.

2. La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

3. En mi opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

4. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera / NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.



C.P.A Jaime Murillo

P.

SC-RNAE No. 473

Guayaquil, Ecuador

10 de Mayo del 2017

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2016
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalente de Efectivo		62.517,16
Activos Financieros , neto	3	452.608,82
Activos por impuestos corrientes	4	<u>66.057,15</u>
Total activos corrientes		581.183,13
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedad, planta y equipo, neto	5	<u>1.689.756,81</u>
Total activos no corrientes		1.689.756,81
Total activos		2.270.939,94
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas y documentos por pagar	6	35.766,25
Pasivos por impuestos Corrientes	7	<u>52.684,40</u>
Total pasivos corrientes		88.450,65
		-
PATRIMONIO		
Capital Social	8	14.613,12
Reserva Legal	9	41.616,86
Reserva Facultativa		328,06
Reserva de Capital		132.115,28
Superávit por revalorización propiedades		1.565.321,10
Adopción NII por primera vez		-218.661,96
Resultados Acumulados		505.978,52
Resultado Neto del Ejercicio		<u>141.178,31</u>
Total Patrimonio		2.182.489,29
Total pasivo y patrimonio		2.270.939,94

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.
Estado de Resultado Integral
Al 31 de diciembre del 2016
Expresado en U.S.dòlares

	Nota	2016
INGRESOS		
Alquiler de Bodegas		447.954,00
GASTOS OPERACIONALES		
Sueldos y beneficios sociales		5.345,12
Honorarios Profesionales		16.659,92
Aporte Seguridad Social, Fondo de Reserva		941,40
Transporte		180,00
Servicios Contratados		1.904,55
Seguros		6.080,17
Servicios Básicos		10.398,93
Suministros y Materiales		49.421,43
Servicios Bancarios		285,06
Mantenimientos de Edificios		9.883,19
Varios		154,53
Impuestos		16.910,53
Intereses y Multas		4.449,46
Gastos no Deducibles		7.393,03
Depreciaciones		<u>133.608,66</u>
Total gastos operacionales		263.615,98
Utilidad Neta del Ejercicio		184.338,02

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Superávit Revaluación Propiedad, Planta Y Equipos</u>	<u>Resultado Acumulado Adopción Primera Vez NIIF</u>
Saldo al 01 de Enero del 2016	14.613,12	41.616,86	328,06	132.115,28	1.565.321,10	-218.661,96
Transferencia						
Ajuste						
Utilidad del Ejercicio						
Provisión Impuesto Renta						
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	14.613,12	41.616,86	328,06	132.115,28	1.565.321,10	-218.661,96

INMOBILIARIA MONCA S.A.
Estado de flujos de efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016
 Expresado en U.S.dólares

Flujo de Efectivo de Actividades de Operación

2016

Utilidad (Perdida) Neta	141.178,31
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo utilizado en actividades de operación:	
Depreciación	133.821,46
Ajuste años anteriores	-1,00
Aumento en Reservas	
Cambios netos en activos y Pasivos	
Aumento en cuentas por cobrar	-217.483,90
Impuestos Anticipados	-5.342,84
Gastos Acumulados por Pagar	731,18
Otras cuentas por cobrar	17.963,62
Obligaciones Fiscales	1.664,55
Aumento Proveedores	-24.190,17
Efectivo neto utilizado en actividades de Operación	43.757,27

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

Adiciones de Maquinarias y Equipos	-
------------------------------------	---

Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

Compañías Relacionadas	-
Accionistas	-
Dividendos	-

Aumento(disminución) neto del efectivo	43.757,27
Efectivo al principio del año	18.759,89

Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	62.517,16
------------------------------------------------------------	------------------

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2016
Expresadas en U.S.dòlares

1. Operaciones

Compañía **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** está constituida en Ecuador desde el 03 de Septiembre de 1991 y su actividad principal es dedicarse a la adquisición, Administración y venta de bienes inmuebles urbanos y rurales según consta en escritura de constitución de la Superintendencia de Compañías.

2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1.- Base de presentación de los estados financieros

En la contabilidad y en la presentación de los estados financieros, la compañía cumple con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presenta en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2.- Cambios en políticas contables

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2015 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

En el análisis realizado en el año de transición se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

2.3.- Uso de Juicios y Estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos futuros.

2.4.- Efectivo y equivalentes en efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósito a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de tres meses o menos.

2.5.- Documentos y cuentas por cobrar

Son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. También incluyen las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. El monto de la estimación se reconoce en el estado de resultados integrales. Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales. Durante el análisis realizado en el 2015 no se identificaron valores de dudosa cobranza. Debido a que el cierre contable se lo realizó considerando las mediciones bajo NIIF, no se reporte ningún ajuste en su estimación para cuentas de dudosa cobranza durante el 2015.

2.6.- Inventarios

Los Inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método Promedio Ponderado. El costo de los productos terminados incluye los costos de adquisición y los incurridos hasta llevarlos a su punto de comercialización; que comprenden la materia prima y los gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de venta aplicables.

2.7.- Propiedad, planta y equipo

Los componentes de Propiedad, planta y equipo son de plena propiedad de la compañía, los mismos que se encuentran registrados al costo menos la depreciación; y, pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir hacia la entidad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio económico en que se incurre en el mismo.

La compañía reconocerá el deterioro del valor de los activos cada vez que exista un indicio del valor recuperable de sus activos y unidades generadoras de efectivos, de existir dicho deterioro se reconocerá directamente al resultado del ejercicio económico en que se incurran.

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado en los activos fijos son reconocidos como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Las propiedades, planta y equipos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Los Terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de Propiedades, Planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

Edificios y Obras de Infraestructura	20 años
Maquinarias y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Herramientas	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de Computación	3 años

2.8.- Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado.

2.9.- Obligaciones con Instituciones Financieras

Las obligaciones con instituciones financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido.

Posteriormente, las obligaciones con instituciones financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.10.- Impuestos a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas por el Servicio de Rentas Internas; mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año que se devenga como base. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del año 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 02% del patrimonio, 02% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma establecido que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y leyes aprobadas en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

2.11.- Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

2.12.- Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen en la medida en que probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación.

La compañía registra en el costo de productos vendidos todos los insumos consumidos en su producción, las principales materias primas utilizadas, y que constituye la mayor parte del costo, los cargos de mano de obra directa e indirecta que son relacionadas con el personal de operativo.

Los costos y gastos se reconocen en función de su devengamiento.

2.13.- Administración de riesgo

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros como sigue:

Riesgo cambiario.- Todas las transacciones son patadas en dólares americanos, por tanto no tiene explosión a este riesgo.

Riesgo crediticio.- Es la pérdida que enfrenta la compañía si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. Al 31 de diciembre del 2015, no se reporta un riesgo del material de crédito.

Riesgo de liquidez.- Es el riesgo de la que compañía tenga dificultades de para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante al a entrega de efectivo u otros activos financieros. La administración hace un seguimiento de la provisiones con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión, al tiempo que tarta de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser necesarios.

Riesgo de tasa de interés: La compañía no tiene inversiones en valores que se pueda ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

El endeudamiento a corto y largo plazo expone a la compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

Riesgo operacional: El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional para sí limitar las pedidas financieras y los daños a la reputación de la compañía alcanzando su objetivo desarrollando e implementado mejores control gerencial.

Moneda Local: A partir del año 2000, el Dólar Americano es la moneda de uso local en la república del Ecuador.

3. Activos financieros, netos

Al 31 de Diciembre del 2016 , un resumen de activos financieros es como sigue:

	2016
Cuentas por cobrar clientes	5.505,39
Cuentas por cobrar Empleados	6.441,01
Cuentas por cobrar Relacionadas	435.887,42 "(1)
Anticipos a Proveedores	4.775,00
	<u>452.608,82</u>

(1) Cuentas por cobrar a relacionadas está representada principalmente por los siguientes saldos:

	2016
Veronesi S.A.	60.000,00
ArgentinaCorp S.A.	163.269,73
Dascorp S.A.	66.998,57
Inmobiliaria Monca S.A.	81.619,35
Trogliocorp S.A.	1.943,85
Ecuacotton S.A.	60.019,53
Unitop S.A.	60,60
Veldomer S.A.	1.476,56
Hilanderia Unidas S.A.	<u>499,23</u>
	435.887,42

Cuentas por cobrar compañías relacionadas no tienen fecha establecida de vencimiento y no generan intereses.

En cuanto al vencimiento hay una excepción con las compañías Veronesi S.A; Inmobiliaria Monca S.A y Ecuacotton S.A. debido a que con las empresas referidas existe convenio de pago por subrogación de deudas firmado entre los accionistas de las empresas antes indicadas con Inmobiliaria Sepiacorp S.A. el 19 de Abril del 2017 en el cual se establece que la cancelación deberá ser en un plazo no mayor a siete años y que en caso de mora se aplicará la tasa de mora fijada por el Banco Central del Ecuador a la fecha en que se produzca el vencimiento.

4.Activos por Impuestos Corrientes

Activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 está compuesta como sigue:

	2016
Crédito Tributario IVA a favor de la empresa	9.463,75
Crédito Tributario Anticipos de Impto. Renta	<u>56.593,40</u>
	66.057,15

5. Propiedad, planta y equipos

Propiedad planta y equipos al 31 de diciembre del 2016 está representada como se presenta a continuación:

	2016
Galpones Km. 11,5 Via Daule	925.046,39
Oficina Nueva	31.661,44
Reexpresión Edificio	150.414,84
Revaluo NIIF	1.565.321,05
Obras en Curso	12.319,91
Vehículos	14.990,00
Depreciación Acumulada	<u>-1.009.996,82</u>
	1.689.756,81

El movimiento durante el año 2016 fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2015	1.823.578,27
Adiciones	
Depreciaciones	<u>-133.821,46</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1.689.756,81

6. Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre del 2016 cuentas y documentos por pagar están representadas por las siguientes cuentas:

	2016
Proveedores Locales	7.240,85
Anticipos de Clientes	27.466,73
Gastos Acumulados	891,69
Otras Cuentas por Pagar	<u>166,98</u>
total	35.766,25

7. Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre del 2016 pasivos por impuestos corrientes se compone como sigue:

	2016
Impuesto a la Renta por Pagar	43.159,71
Iva por Pagar	9.272,86
Retenciones por Pagar	<u>251,83</u>
	52.684,40

8. Capital Social

El capital social de **Inmobiliaria Sepiacorp S.A.** está representado por 365,328 acciones de USD.0,04 centavos de dólar cada una.

9. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

10. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución (Septiembre de 1991).

(b) Tasa de impuesto-

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(c) Conciliación del Resultado Contable - Tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad (pérdida) contable con la utilidad (pérdida) fiscal de la compañía, para la determinación del impuesto a la renta fueron las siguientes:

Utilidad (Pérdida) antes de Provisión para Impuesto a la Renta	184,338,02
Más(Menos) Partidas Conciliatorias	
Gastos no Deducibles	11,842,49
Utilidad Gravable	196,180,51
Tasa de Impuesto	22%
Provisión para Impuesto a la Renta	43.159,71

11. Lavado de Activos.

SEPIACORP S.A. incluye en sus políticas las normas y procedimientos establecidos en la **Resolución No. SCVS.DNPLA. 15.008 de la superintendencia de compañías** publicada en el **R.O. 521 del 12 de Junio del 2015** relativas al control y prevención del lavado de activos.

Entre los principales procedimientos se verificó el cumplimiento de los siguiente:

- Cuenta con un oficial de cumplimiento debidamente calificado en la Superintendencia de compañías.
- Se verificó que la compañía cuenta con el manual de prevención contra el lavado de activos según la norma.
- La compañía ha cumplido con la presentación de informes establecidos en la resolución **No. SCVS.DNPLA. 15.008.**
- Se realizaron muestreos para verificar los montos establecidos como umbral originadas en las transacciones con los clientes.
- Se conciliaron y cotejaron los clientes que superaron el umbral y que estos fueron reportados a la UAF en el mes correspondiente.
- Se determinó que el proceso de archivo de la empresa cuenta con la seguridad necesaria para la información física y digital.

12. Eventos Posteriores

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes Mayo 10 del 2017, no se presentaron hechos o eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.