

Multinvest S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Multinvest S.A.

Multinvest S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Contenido

Informe de los auditores independientes Estados financieros

Multinvest S.A.	1
Estado de Situación Financiera	3
Estado Integral de resultados	2
Estado de evolución del patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo.....	5
Notas a los estados financieros.....	6
1. Operaciones	6
2. Declaración de cumplimiento	6
3. Principales políticas de contabilidad.....	6
3.1. Estimaciones contables significativas	7
3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo	7
3.3. Activos y pasivos financieros.....	7
3.3.1 Clasificación.....	7
3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior	8
3.3.3 Medición posterior	8
3.3.4 Baja de cuentas.....	10
3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros.....	10
3.3.6 Compensación de instrumentos financieros.....	10
3.4. Inventarios	10
3.5. Propiedad, Planta y Equipo.....	11
3.6. Deterioro del valor de la Propiedad, muebles y equipos.....	11
3.7. Provisiones	12
3.8. Beneficios de corto plazo	12
3.9. Impuesto a la renta.....	12
3.10. Impuesto a la renta diferido	12
3.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias	13
3.12. Reconocimiento de costos y gastos	13
3.13. Reserva legal.....	13
3.14. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES.....	13
4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.....	13

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

I

Multinvest S.A.

5.	Instrumentos financieros por categoría	14
6.	Efectivo y equivalentes de efectivo	14
7.	Cuentas por cobrar comerciales.....	14
8.	Otras activos no financieros.....	15
9.	Activos por impuestos corrientes	15
10.	Inventarios	16
11.	Propiedad, planta y equipo, neto	16
12.	Inversiones en Acciones y Derechos Fiduciarios	17
13.	Otras cuentas por pagar	18
14.	Pasivos por Impuestos Corrientes	18
15.	Anticipos de Clientes	18
16.	Cuentas por Pagar Relacionadas y accionistas	19
17.	Capital pagado	19
18.	Reservas	19
19.	Resultados Acumulados.....	20
20.	Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores.....	20
21.	Ingresos	21
22.	Costo de ventas	22
23.	Gastos Operativos	22
24.	Eventos subsecuentes.....	23

Multivest S.A.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

MULTIVEST S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de MULTIVEST S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría 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 auditoría apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

Limitación en el alcance

No hemos recibido de terceros la respuesta a las cartas de confirmación de saldos, de las Cuentas por Pagar Relacionadas de las empresas Silviaresu S.A. por US\$. 37,027 y Agrícola Mistrade por US\$.

Multivest S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (continuación)

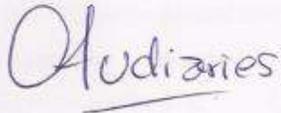
15,439; debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no podemos satisfacernos de los saldos antes indicados mediante otros procedimientos de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por la limitación en el alcance descritas en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Multivest S.A.** al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Otros Asuntos

Hacemos mención que los Estados Financieros de MULTIVEST S.A., al 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otros profesionales, cuyo informe de fecha 05 de agosto del 2015, presenta una opinión con limitación al alcance.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SCV-RNAE-913



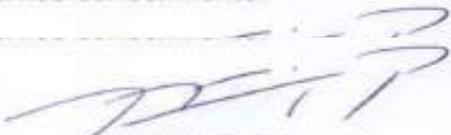
Dr. Carlos Calupíña
No. de Licencia
Profesional: 28524

Multivest S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	6,262	309,125
Cuentas por cobrar			
Cuentas por Cobrar Comerciales	7	479,689	68,602
Activos por impuestos corrientes	9	43,031	35,183
Otros activos no financieros	8	113,107	110,707
Total Cuentas por cobrar		<u>635,827</u>	<u>214,492</u>
Inventarios (Obras terminadas)	10	-	63,594
Total activos corrientes		<u>642,089</u>	<u>587,211</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	11	32,986	521,662
Inversiones en Acciones y Derechos Fiduciarios	12	108,050	650,094
Total activos		<u>783,124</u>	<u>1,758,967</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar Relacionadas y Accionistas	16	224,285	641,816
Pasivos por impuestos corrientes	14	23,620	39,803
Anticipos clientes	15	3,645	39,085
Otros cuentas por pagar	13	7,885	10,860
Total pasivos corrientes		<u>259,435</u>	<u>731,564</u>
Total pasivos		<u>259,435</u>	<u>731,564</u>
Patrimonio:			
Capital social	17	10,000	10,000
Reserva Legal	18	3,231	3,231
Reservas de capital	18	32,844	32,844
Resultados Acumulados	19	(462,034)	159,657
Resultados del Ejercicio		(503,714)	(621,691)
Adopción NIFF Primera Vez		1,443,362	1,443,362
Total patrimonio		<u>500,029</u>	<u>1,027,403</u>
		<u>4</u>	<u>\$ 1,758,967</u>


Maria Teresa Ponce
Gerente General


Guido Lagos Lara
Contador General

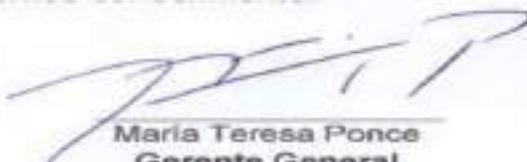
Multivest S.A.

Estado Integral de resultados

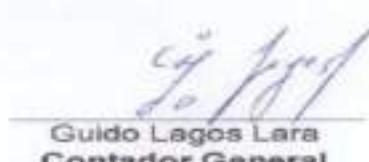
Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
OPERACIONES ORDINARIAS			
Ingresos Ordinarios	21	\$ 126,725	89,161
Costo de Ventas	22	<u>(84,099)</u>	<u>(79,909)</u>
Utilidad Bruta		42,625	9,251
GASTOS			
De administración y ventas	23	(589,497)	(634,956)
Financieros	23	<u>(378)</u>	<u>(200)</u>
Utilidad (Pérdida) Operaciones Ordinarias		(547,250)	(625,905)
INGRESOS o EGRESOS NETOS DE OPERACIONES NO ORDINARIAS			
	23	<u>53,249</u>	<u>18,878</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta		(494,001)	(607,027)
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente		(9,713)	(14,664)
Diferido		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos	\$ (503,714)	<u>(621,691)</u>	



María Teresa Ponce
Gerente General



Guido Lagos Lara
Contador General

Multivest S.A.

Estado de evolución del patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Otras Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u> <u>Adopción NIFs por primera vez</u>	<u>Resultados Acumula-Dos</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 10,000	3,231	32,844	1,443,362	159,657	\$ 1,649,094
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	(621,691)	(621,691)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>10,000</u>	<u>3,231</u>	<u>32,844</u>	<u>1,443,362</u>	<u>(462,034)</u>	<u>1,027,403</u>
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	(503,714)	(503,714)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 10,000</u>	<u>3,231</u>	<u>32,844</u>	<u>1,443,362</u>	<u>(965,748)</u>	<u>\$ 523,689</u>



María Teresa Ponce
Gerente General



Guido Lagos Lara
Contador General

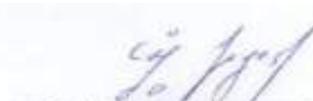
Multivest S.A.

Estado de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ (322,202)	\$ 44,476
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(969,114)	(751,204)
Dividendos recibidos	(25,896)	(172,935)
Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	(1,317,212)	(879,663)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición o Ventas de Inversiones y Derechos Fiduciarios	542,045	145,654
Adquisición o Ventas de propiedades, planta y equipo	472,303	1,028,579
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	1,014,348	1,174,233
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento	-	-
(Disminución) Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(302,863)	294,570
Efectivo al inicio del año	309,125	14,555
Efectivo al final del año	6,262	309,125
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Resultado integral del ejercicio	(503,714)	(621,691)
Ajuste para conciliar el resultado integral con el efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	16,372	6,409
Impuesto a la Renta	9,713	14,664
	(477,628)	(600,618)
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar y otras	(421,335)	(115,715)
(Incremento) Disminución en cuentas por pagar y otras	(38,415)	(74,621)
(Incremento) Disminución de inventarios	63,594	71,159
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar relacionadas	(417,531)	(162,813)
Incremento (Disminución) en obligaciones acumuladas	-	-
Incremento (Disminución) en impuestos	(25,896)	2,945
Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	\$ (1,317,212)	\$ (879,663)


María Teresa Ponce
Gerente General


Guido Lagos Lara
Contador General

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015

1. Operaciones

MULTIVEST S.A. con número de RUC 1790399079001, constituida mediante escritura pública otorgada el 15 de Febrero de 1979 en el cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, en el mes de marzo de 1979.

Su objeto social, es la actividad inmobiliaria, compra, venta, planificación, construcción, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, así como la promoción de proyectos relacionados con la industria de la construcción.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, en la Parroquia San Blas, en la Calle Queseras del Medio 15-73 y Gran Colombia, Edificio Medex Piso 6, Frente al Hospital Militar.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Declaración de cumplimiento

La Junta General de Accionistas, decidió la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, para la preparación y presentación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, como información oficial en cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2012, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La compañía de acuerdo a lo establecido en la NIC 21 "Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso local y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Por lo tanto las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los Estados Unidos de América se consideran moneda extranjera.

3. Principales políticas de contabilidad

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

Multinvest S.A.

Notas a los estados financieros

3.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecidos en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “cuentas por cobrar”, “inversiones mantenidos hasta su vencimiento”, “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

Las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, (“precio de cotización” o “precio de mercado”). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

3.3.3 Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su “costo amortizado” reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

- a) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de bienes inmuebles y arriendos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito de estos valores dependen del tipo de plazo en base a los contratos firmados con cada comprador, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
 - **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.
 - **Cuentas por pagar a entidades relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra bienes o servicios. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

3.3.4 Baja de cuentas

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.3.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados comprende las materias primas, y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable incluye el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, los gastos de comercialización y distribución.

Multinvest S.A.

Notas a los estados financieros

Las estimaciones de la provisión para inventarios de lento movimiento, se lo realizan en base a la experiencia en el manejo de los productos, así como en la rotación de los mismos. La provisión se registra en los resultados del año en que se determina el valor.

3.5. Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Las propiedades, muebles y equipos, netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de oficina	10 años
Edificios	20 años

3.6. Deterioro del valor de la Propiedad, muebles y equipos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su

Multinvest S.A.

Notas a los estados financieros

monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

3.8. Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.9. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 17, y está constituida a la tasa del 22% para el año 2015 y 2014.

3.10. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales impositivas, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias impositivas futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a la fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2015 y 2014 la tasa de impuesto es del 22%.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

3.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

3.12. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

También se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

3.13. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de las utilidades líquidas, hasta que la reserva alcance por lo menos al 20% 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.

3.14. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF's por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF para PYMES. La compañía preparó su estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, como balance de apertura.

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Activos financieros a valor nominal:				
Efectivo en bancos	6,262	-	309.125	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Cuentas por cobrar comerciales, neto	479,689	-	68.602	-
Total activos financieros	<u>485,951</u>	<u>-</u>	<u>377.727</u>	<u>-</u>
	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Pasivos financieros:				
Obligaciones financieras /sobregiros bancarios	-	-	-	-
Cuentas comerciales por pagar	-	-	-	-
Otras cuentas por pagar	35,150	-	89.748	-
Cuentas por pagar relacionadas	224,285	-	-	641.816
Total pasivos financieros	<u>259,435</u>	<u>-</u>	<u>89.748</u>	<u>641.816</u>

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja Chica y fondo rotativo	100	100
Bancos	6,162	309.025
	<u>6,262</u>	<u>309.125</u>

7. Cuentas por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar comerciales están conformadas de la siguiente manera:

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar comerciales		
Cuentas por cobrar clientes	432,240	49,570
Cuentas por cobrar Casas San Cristóbal	32,782	-
Otras cuentas por cobrar	14,667	19,032
Saldo neto	<u>479,689</u>	<u>68,602</u>

8. Otras activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de las inversiones financieras, son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos a proveedores	319	9.207
Anticipo Turismo Yogasachaji (b)	112,788	101.500
	<u>113,107</u>	<u>110.707</u>

(b) Empresa relacionada a la cual se le realizó un anticipo por concepto de desarrollo y planificación de un proyecto turístico.

9. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de los activos por impuestos corrientes, son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Crédito tributario de IVA	31,320	35,183
Crédito tributario de Renta	-	-
Retenciones en la Fuente	11,711	-
Anticipo impuesto a la renta	-	-
	<u>43,031</u>	<u>35,183</u>

Multinvest S.A.
Notas a los estados financieros

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

	2015	2014
Casa 43 San Cristóbal Quito	-	16,419
Casa 45 San Cristóbal Quito	-	23,599
Casa 47 San Cristóbal Quito	-	23,800
Casa 55 San Cristóbal Quito	-	23,482
Casa 64 San Cristóbal Quito	-	23,694
Casa 70 San Cristóbal Quito	-	23,759
	-	134,753

11. Propiedad, planta y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	2015			2014		
	Costo histórico	Deprec. Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Deprec. Acumulada	Saldo neto
Terrenos	13,884	-	13,884	313,884	-	313,884
Inmuebles y Departamentos	165,103	(145,410)	19,692	165,103	(25,822)	139,281
Muebles, enseres y equipos	400	(400)	-	400	(400)	-
Vehículos	119,416	(119,416)	-	193,437	(124,351)	69,088
Equipo de computación	1,927	(2,517)	(590)	1,927	(2,517)	(590)
	300,729	(267,743)	32,986	674,752	(153,090)	521,662

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Saldo Inicial	521,662	1,556,650
Adiciones netas	-	74,022
Bajas netas	(374,021)	(1,100,000)
Depreciaciones del año	(114,655)	(9,010)
Saldo Final	32,986	521,662

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

12. Inversiones en Acciones y Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2015, el activo Inversiones en Acciones se formaba de la siguiente manera:

	2015			
	Porcentaje de participación	Valor Nominal	Valor Patrimonial Proporcional USD.	Valor en Libros USD.
Autolandia S.A.	0,600%	42,149	111,226	111,226
Cridesa	0,010%	2,100	5,493	5,493
Ecuatoriana de Autopartes	0,489%	1,320	2,693	2,693
Vega Flor	0,316%	1,882	4,616	4,616
Pedralba	0.814%	978	16,018	16,018
				138,947

Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2015, los derechos fiduciarios, se conforman de la siguiente manera:

	2015		
	Porcentaje de participación	Valor Nominal USD.	Valor en Libros USD.
Home Design (a)	50%	12,450	(226,955)
POCAPO	10.24%	118,384	196,058
			(30,897)

a) Dentro del Fideicomiso Home Desing, Multivest S.A. mantiene una participación del 50% tanto como constituyente y/o beneficiario. Dicho fideicomiso administrado por Administradora de Fondos del Pichincha, Fondos Pichincha S.A., se constituyó con la finalidad de que sirva como mecanismo para administrar los recursos necesarios para desarrollar el proyecto inmobiliario denominado “Home Design Plaza”, el cual consiste en la construcción de un centro comercial con aproximadamente 8.000 m2 de construcción con 45 locales comerciales. Actualmente, el Proyecto presenta pérdidas según sus Estados Financieros por lo que los derechos fiduciarios tienen una baja en su valor.

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

13. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	4,920	(254)
Garantías	2.385	5.384
Sueldos por Pagar	-	3.500
IESS por pagar	835	836
Otras cuentas por pagar	(254)	1.394
	<u>7,885</u>	<u>10.860</u>

14. Pasivos por Impuestos Corrientes

Los impuestos por pagar corrientes están formadas de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones de IVA por pagar	-	1,693
Retenciones de Renta por pagar	-	436
Impuesto a la Renta Causado	23,620	37,674
	<u>23,620</u>	<u>39,803</u>

15. Anticipos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los pasivos por anticipos de clientes se conformaban como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos de Clientes	3,645	39,085
	<u>3,645</u>	<u>39,085</u>

Multivest S.A.
Notas a los estados financieros

16. Cuentas por Pagar Relacionadas y accionistas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las obligaciones por pagar a empresas relacionadas y accionistas se conformaban como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mario Ponce (1)	25,885	25,885
Nicanor Cabezas (1)	24,085	24,085
Silviaresu S.A. (1)	37,027	37,027
Agrícola Mystrade (1)	15,439	15,439
María Teresa Ponce (2)	121,849	539,380
	<u>224,285</u>	<u>641,816</u>

- (1) Corresponden a cuentas por pagar originadas por préstamos recibidos para capital de trabajo, de las cuales no se ha definido plazos de pago ni intereses.
- (2) Corresponde a los ajustes realizados por adopción por primera vez de la NIIF's y cuentas por pagar que se tenía con el Arq. Diego Ponce.

17. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital pagado asciende a 10,000 participaciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

	<u>Número de Acciones</u>	<u>Participación %</u>
María Teresa Ponce	9,999	99.99%
Juan Javier Ponce	1	0.01%
	<u>10,000</u>	<u>100%</u>

18. Reservas

Las cuentas de reservas de capital son como siguen:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reserva Legal	3,231	3,231
Reserva de Capital	32,844	32,844
	<u>36,075</u>	<u>36,075</u>

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

19. Resultados Acumulados

	2015	2014
Utilidades Acumuladas	(462,034)	159,657
Resultados Acumulados NIIF(1)	<u>1,443,362</u>	<u>1,443,362</u>
	<u>981,328</u>	<u>1,603,019</u>

(1) Producto del proceso de adopción NIIF primera vez.

20. Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	2015	2014
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	(494,001)	(607,027)
(-) Participaciones trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles locales	338,644	363,266
(-) Ingresos Exentos	(18,798)	(15,363)
(+) Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos	-	-
(+) Participación atribuible a Ingresos Exentos	-	-
(-) Deducción por incremento neto de empleo	-	-
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Pérdida sujeta a amortización	<u>(174,152)</u>	<u>(259,124)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Utilidad gravable por tasa de impuesto a la renta para sociedades (22%)	-	-
(-) Anticipos determinado al ejercicio fiscal (a)	9,713	14,664
Impuesto a la renta causado (mayor valor entre anticipo de impuesto a la renta vs impuesto a la renta causado calculado)	9,713	14,664
(-) Retenciones en la fuente	(2,283)	(285)
Saldo del anticipo pendiente de pago	285	2,605
Crédito tributario años anteriores	-	(627)
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>1,693</u>
Saldo a favor	<u>1,998</u>	<u>-</u>

Multinvest S.A.

Notas a los estados financieros

(a) Para los años 2015 y 2014, el impuesto a la renta causado es menor al anticipo determinado, por lo tanto el gasto impuesto a la renta que se considera es el valor que sale como anticipo determinado, que para los años 2015 y 2014 es de USD 9,713 y 14,664; respectivamente.

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2013 al 2015. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para los años 2015 y 2014. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

d) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

21. Ingresos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Composición de saldos:		
Arriendos	29,674	16,892
Diseño Arquitectónico	-	-
Bienes Inmuebles	<u>97,051</u>	<u>72,269</u>
Saldo Final	<u><u>126,725</u></u>	<u><u>89,161</u></u>

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

22. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el costo de ventas se resume de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Composición de saldos:		
Costo de Venta Casas	84,099	79,909
Saldo Final	<u><u>84,099</u></u>	<u><u>79,909</u></u>

23. Gastos Operativos

Gastos de administración y ventas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la composición de los gastos de la Compañía clasificados por su naturaleza es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Composición de saldos:		
Remuneraciones la Personal	59,284	26,301
Honorarios Profesionales	18,943	46,862
Mantenimiento y Reparaciones	15,469	31,495
Suministros y Materiales	2,230	229
Seguros	4,599	2,338
Servicios Básicos	4,913	4,136
Impuestos y Contribuciones	33,511	15,158
Pérdidas en Ventas de Activos Fijos	88,077	346,766
Gasto Depreciación	16,372	6,409
Gastos de Viaje	450	101
Otros Gastos (a)	345,650	155,161
Saldo Final	<u><u>589,497</u></u>	<u><u>634,956</u></u>

(a) Dentro de esta cuenta se registró el efecto de los ajustes realizados a los activos fijos y a las inversiones a su valor patrimonial proporcional.

Multivest S.A.

Notas a los estados financieros

Gastos Financieros

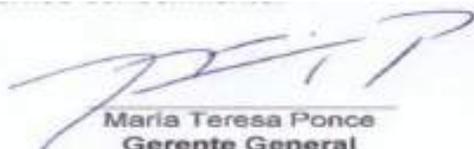
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Composición de saldos:		
Gastos Financieros	378	200
Saldo Final	<u><u>378</u></u>	<u><u>200</u></u>

Ingresos o Egresos Netos

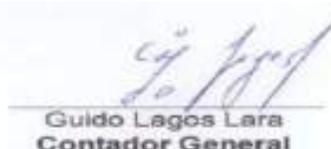
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Composición de saldos:		
Dividendos	18,798	15,363
Otros ingresos	34,451	3,515
Saldo Final	<u><u>53,249</u></u>	<u><u>18,878</u></u>

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de mayo) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



María Teresa Ponce
Gerente General



Guido Lagos Lara
Contador General