

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE:

- Informe de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados y otros resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| Compañía / Villalcazar | - | Inmobiliaria Villalcazar S.A. |
| NIIF | - | Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera |
| PCGA previos | - | Principios contables generalmente aceptados previos |
| US\$ | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
Inmobiliaria Villalcazar S.A.
30 de abril del 2016

Estados financieros auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Villalcazar S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 15 de septiembre del 2015 emitimos un informe que contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados:

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas 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.

Opinión del auditor independiente:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Villalcazar S.A. al 31 de diciembre del 2015 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.



A los señores accionistas de:
Inmobiliaria Villalcazar S.A.
30 de abril del 2016

Asuntos relevantes:

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que quienes realicen de manera habitual actividades inmobiliarias se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Adicionalmente, informamos que mediante Resolución No.UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No.345, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, para que presenten varios reportes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF). Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no está obligada a reportar esta información considerando que no realiza de manera habitual actividades inmobiliarias, tal como lo señala el artículo 6 de la Resolución No.UAF-DG-SO-0013, emitida el 27 de diciembre del 2013. A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía se encuentra preparando una declaración juramentada con el objetivo de que la UAF confirme esta aseveración.
6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que los ingresos ordinarios de la Compañía durante los años 2015 y 2014, provinieron íntegramente de los contratos de arrendamiento firmados con su compañía relacionada Sociedad de Turismo Sodemur S.A. Por medio de estos contratos la Compañía alquila los inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión (Ver comentarios adicionales en la nota 1.4). Estos contratos cumplen con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de arrendamiento operativo. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando esta circunstancia.
7. Sin calificar nuestra opinión, señalamos que tal como se menciona en la Nota 1.5, la Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Informe de cumplimiento tributario:

8. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

BCG Business Consulting Group

BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376

M.E.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No.25987