

INMOBILIARIA SIRO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

INDICE

Páginas No.

Dictamen de los Auditores Independientes	2 - 4
Estados separados de situación financiera	5
Estados separados de resultados integrales	6
Estados separados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados separados de flujos de efectivo	8 - 9
Políticas contables significativas	10 - 14
Notas a los estados financieros separados	15 - 19



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
Inmobiliaria Siro S.A.
Guayaquil, 12 de marzo del 2018

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **Inmobiliaria Siro S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haber sido determinados como necesarios si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo "bases para una opinión calificada" los estados financieros separados que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Siro S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como 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 para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES).

Bases para una opinión calificada:

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía nos ha proporcionado de manera parcial la documentación suficiente y competente que nos permita verificar el saldo que presenta la cuenta de terreno y edificio que a esa fecha es de US\$181,006 y US\$3,530,550 respectivamente; según los avalúos presentados existe una diferencia de US\$1,310,875 por sustentar o regularizar. En razón de esta circunstancia, no pudimos determinar la razonabilidad de los saldos antes mencionado en su costo y depreciación, y los posibles efectos en los estados financieros adjuntos en caso de haber obtenido la mencionada documentación.

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro Informe. Somos independientes de la Compañía **Inmobiliaria Siro S.A.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **Inmobiliaria Siro S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **Inmobiliaria Siro S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.



- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la **Inmobiliaria Siro S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía **Inmobiliaria Siro S.A.** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro Informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestro Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

Maplari S.A.

MAPLARI S.A.
No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-1088


Adrián Húngria Varela
Socio

INMOBILIARIA SIRO S.A.**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	1,187	81
5	Activos financieros, neto	14,453	1,791
8	Activos por impuestos corrientes	1,717	0
6	Propiedad de inversión	<u>864,354</u>	<u>886,903</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>881,711</u>	<u>888,775</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
	Activo por impuesto diferido	<u>1,022</u>	<u>5,960</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1,022</u>	<u>5,960</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>882,733</u>	<u>894,735</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Pasivos financieros	4,772	17,540
8	Pasivos por impuestos corrientes	<u>805</u>	<u>503</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>5,577</u>	<u>18,043</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
9	Capital social	800	800
10	Reservas	1,158	1,158
11	Resultados acumulados	<u>875,198</u>	<u>874,734</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>877,156</u>	<u>876,692</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>882,734</u>	<u>894,735</u>


Sr. Daniel Lebed Svigilsky
Representante Legal
CPA. Jaqueline Ramos Fernández
Contador General

INMOBILIARIA SIRO S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS:		
12 Ingresos por actividades ordinarias	40,500	40,500
12 Otros	<u>23,330</u>	<u>0</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>63,830</u>	<u>40,500</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
13 (-) Gastos de venta	41,292	39,397
(-) Otros gastos	<u>20,550</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>61,842</u>	<u>39,397</u>
UTILIDAD/PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,988</u>	<u>1,103</u>
10 22% IMPUESTO A LA RENTA	(<u>1,524</u>)	(<u>5,561</u>)
UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>464</u>	(<u>4,458</u>)


Sr. Daniel Lebed Svigilsky
Representante Legal


CPA. Jaqueline Ramos Fernández
Contador General

INMOBILIARIA SIRO S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Reservas			Resultados		
	Capital social	Legal	Capital	Total Reservas	Provenientes de adopción de NIIF	Total resultados acumulados
Saldos al 01 de enero del 2017	800	400	758	1,158	6,596	874,734
Aporte para futuras capitalizaciones	0	0	0	0	0	876,692
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	400	758	1,158	6,596	875,198
						877,156


Sr. Daniel Lebed Svigilsky
Representante Legal


CPA. Jaqueline Ramos Fernández
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SIRO S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)**

2017

**FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

Efectivo recibido de clientes	51,168
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(52,061)
Otras salidas de efectivo	1,999
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	1,106

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSIÓN:**

Adquisición de propiedad, planta y equipo	(0)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	(0)

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Efectivo recibido y pagado de cuentas por pagar accionistas	0
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	0
Disminución neta del efectivo	1,106
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	81
Efectivo en caja y bancos al final del año	1,187


Sr. Daniel Lebed Svlgilsky
Representante Legal


CPA. Jacqueline Ramos Fernández
Contador General

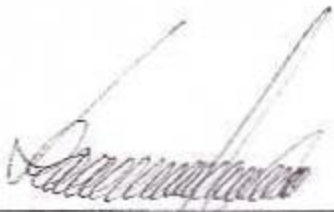
INMOBILIARIA SIRO S.A.

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2017
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	464
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Depreciación de propiedades, planta y equipos	1,999
Provisión participación a trabajadores	0
Provisión Impuesta a la renta	1,524
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	0
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros, neto	(7,724)
Otras entradas y salidas de efectivo	(3,241)
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	7,782
Otras entradas y salidas de efectivo	302
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,106


Sr. Daniel Lebed Svigilsky
Representante Legal


CPA. Jaqueline Ramos Fernández
Contador General