

Eventos Relevantes



FECHA: 20/06/2017

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	SARE
RAZÓN SOCIAL	SARE HOLDING, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

Informe de los auditores independientes a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

EVENTO RELEVANTE

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Sare Holding, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Sare Holding, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, excepto por lo que se menciona en la sección de "Fundamento de la opinión con salvedad" de nuestro informe, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la opinión con salvedad

Como se menciona en la Nota 16 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad ha registrado impuestos a las utilidades diferidos activos por \$820,837, \$900,813 y \$883,350, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente, que se presentan como un activo diferido en el estado consolidado de posición financiera. Derivado de sus pérdidas netas consolidadas recurrentes y dado que durante el ejercicio no alcanzó su punto de equilibrio y a la falta de evidencia de auditoría suficiente para soportar la alta probabilidad de la recuperación de las pérdidas fiscales, la Entidad debería haber reservado en su totalidad el activo por impuestos a la utilidad diferido. De haber realizado dicha estimación las pérdidas netas al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente se hubieran incrementado en esas mismas cantidades.

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.

FECHA: 20/06/2017

Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo el supuesto de que la Entidad continuará como un negocio en marcha o empresa en funcionamiento, como se explica en la Nota 2, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente, la Entidad entre otras cuestiones, ha incurrido en pérdidas netas recurrentes y a esas mismas fechas han incumplido con el pago del impuesto sobre la renta por régimen de consolidación fiscal de conformidad con las reglas instruidas por las autoridades hacendarias. Estas circunstancias entre otras generan una duda significativa acerca de la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha.

Cabe señalar que la administración ha generado flujo de efectivo en la medida de su reactivación y operación, lo que le ha permitido obtener flujos de efectivo para ir cubriendo en forma inmediata las obligaciones necesarias para continuar como negocio en marcha. Los planes desarrollados por la administración de la Entidad para remediar estas situaciones se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados. Los estados financieros consolidados no incluyen los ajustes ni reclasificaciones que pudieran surgir si la entidad no pudiese continuar como negocio en marcha.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. En adición a los asuntos mencionados en la sección de negocio en marcha, y en la sección "Fundamento de la opinión con salvedad", hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

I. Valuación de inventarios inmobiliarios

Los inventarios inmobiliarios deben valuarse al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 2, "Inventarios". Para efectuar dicha evaluación la Entidad debe considerar los costos estimados futuros de obra por completar, que incluyen entre otros el sembrado de la vivienda a construir considerando las condiciones de mercado y de industria, los materiales a suministrar de obra, los costos de los proveedores y sub-contratistas y por lo tanto debe efectuar un continuo análisis de los presupuestos de venta basados en oferta y demanda de los desarrollos habitacionales.

Las pruebas de auditoría relacionadas con la valuación de los inventarios y pruebas de deterioro sobre desarrollos y terrenos fueron significativos para nuestra auditoría debido a que están relacionados con diferentes factores internos y externos que pueden afectar su valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados para el cumplimiento de esta cuestión clave e incluyeron lo siguiente:

- a. Realizamos pruebas de deterioro sobre los desarrollos en construcción y reserva territorial, así como sobre aquellos desarrollos que estén concluidos por los que esté pendiente la venta de ciertas unidades o departamentos.
- b. Pruebas relacionadas con el costeo de los desarrollos por frentes (edificación, urbanización, infraestructura y equipamiento urbano con su respectiva distribución al costo de las viviendas.
- c. Corroboramos a través de observación y visitas físicas a los desarrollos en construcción el avance físico de los trabajos realizados por la Entidad y estos estuviesen soportados con partidas incluidas en el presupuesto de obra.

FECHA: 20/06/2017

- d. Determinamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que las compras o adiciones de los mismos estuvieran consideradas en el modelo financiero original y fueran alojados en el proyecto respectivo y a la etapa del mismo o fase del inventario inmobiliario.
- e. Verificamos que por las compras seleccionadas se hubieran seguido los procedimientos de validación y autorización de las mismas, así como el cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario.
- f. Revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las viviendas vendidas.
- g. Por último nuestro trabajo incluyó enfocarnos en lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre los supuestos y políticas contables relacionadas con la valuación de los inventarios, las cuales están incluidas en la Nota 4 de los estados financieros consolidados adjuntos.

II. Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto.

Los ingresos se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, estos ingresos se pueden valorar confiablemente y existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración. Puede también existir el riesgo de que las ventas estén deliberadamente sobrevaluadas por la administración debido a la presión de ésta por alcanzar los resultados presupuestados, para lo que se realizaron los procedimientos siguientes.

Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- a. La revisión documental, bajo un muestreo aleatorio, de la integridad de las escrituraciones de vivienda celebradas con los clientes;
- b. Confirmación con Notarios con los que trabaja la Entidad
- c. Durante las visitas a los proyectos seleccionados, verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente
- d. Verificamos las transacciones de venta efectuadas antes y después del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, y
- e. Por último determinamos una muestra de viviendas terminadas que se encontraban físicamente disponibles y comprobamos que la Entidad no las haya reconocido como vendidas.
- f. También nuestro trabajo incluyó enfocarnos en lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre los supuestos y políticas contables para el reconocimiento de los ingresos, las cuales están incluidas en la Nota 4, a los estados financieros consolidados adjuntos.

III. Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

La Entidad está sujeta a diversas Leyes y Regulaciones, estas incluyen y no están limitadas a la Ley de lavado de dinero, la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las políticas públicas de vivienda tanto de gobiernos estatales y federal, así como la regulación que debe cumplir por listar sus valores ante la Bolsa Mexicana de Valores. Si la Entidad incumpliese con estas Leyes y Regulaciones, pudiese tener un impacto material así como reputacional que se reflejaría en los estados financieros consolidados. La administración de la Entidad revisa el cumplimiento con estas Leyes y Regulaciones y no ha registrado ni revelado algún efecto por incumplimiento con éstas.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en tener un entendimiento relevante de estas Leyes y Regulaciones, revisamos el diseño e implementación de los controles clave que tiene la Entidad para su monitoreo y cumplimiento e inspeccionamos la documentación y minutas del Consejo de Administración de la Entidad con respecto a estos temas.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del

FECHA: 20/06/2017

Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidad de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

?

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la

FECHA: 20/06/2017

correspondiente información revelada por la administración.

Evaluamos la presentación en su conjunto, de la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales en el contexto de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. José Gabriel Beristáin Salmerón

Ciudad de México, México
24 de abril de 2017