

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
INMOKARMA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOKARMA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOKARMA S.A., al 31 de diciembre del 2016, 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).

Bases para nuestra opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independiente de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o errores.

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 a menos que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

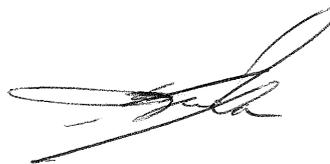
Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable, es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores significativos cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional durante el proceso de la auditoría. Hemos evaluado lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones, así como las revelaciones elaboradas por la Administración. Revisamos el control interno, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre su eficacia.



SC. RNAE 039
Guayaquil, Ecuador
Marzo 14, 2017



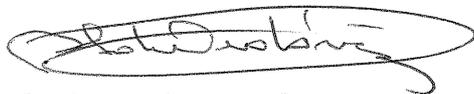
Ing. Carlos Béjar M.
Gerente

INMOKARMA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

ACTIVOS	NOTAS	2016	2015
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	5	33,041.13	3,061.30
Cuentas por cobrar	6	347,761.82	800.95
Total activos corrientes		<u>380,802.95</u>	<u>3,862.25</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	7	107,271.59	173,721.49
Propiedades de Inversión	7	5,060,365.46	2,938,908.63
Total activos no corrientes		<u>5,167,637.05</u>	<u>3,112,630.12</u>
TOTAL		<u>5,548,440.00</u>	<u>3,116,492.37</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		-	2,590.47
Impuestos pasivos corrientes	9	7,942.17	956.87
		<u>7,942.17</u>	<u>3,547.34</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Accionista	8	5,385,065.12	3,032,909.73
		<u>5,385,065.12</u>	<u>3,032,909.73</u>
Total pasivos		<u>5,393,007.29</u>	<u>3,036,457.07</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	11	800.00	800.00
Resultados acumulados		154,632.71	79,235.30
Total patrimonio		<u>155,432.71</u>	<u>80,035.30</u>
TOTAL		<u>5,548,440.00</u>	<u>3,116,492.37</u>



Sra. Carmen Santacruz Bermeo
Gerente General

Econ. Celso Bohórquez Briones
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOKARMA S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS:			
Arriendo de propiedades		233,400.00	237,200.00
Otros		47,790.41	
		<u>281,190.41</u>	<u>237,200.00</u>
GASTOS OPERATIVOS:	10		
Administrativos		182,032.80	152,365.60
Ventas		1,409.30	8,621.00
Gastos bancarios		166.73	436.09
		<u>183,608.83</u>	<u>161,422.69</u>
Utilidad del ejercicio		97,581.58	75,777.31
Menos.-Impuesto a la renta causado	9	22,184.17	17,532.87
Utilidad neta		<u>75,397.41</u>	<u>58,244.44</u>



Sra. Carmen Santacruz Bermeo
Gerente General

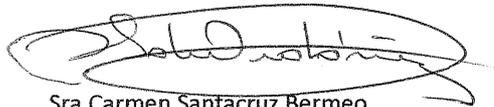
Econ. Celso Bohórquez Briones
Contador

INMOKARMA S.A.

ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a diciembre 31, 2015	800.00	20,990.86	21,790.86
Utilidad del ejercicio neto de impuesto		58,244.44	58,244.44
Saldo a diciembre 31, 2015	<u>800.00</u>	<u>79,235.30</u>	<u>80,035.30</u>
Utilidad del ejercicio neto de impuesto		75,397.41	75,397.41
Saldo a diciembre 31, 2016	<u><u>800.00</u></u>	<u><u>154,632.71</u></u>	<u><u>155,432.71</u></u>



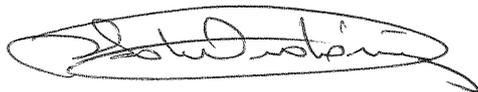
Sra. Carmen Santacruz Bermeo
Gerente General

Econ. Celso Bohórquez Briones
Contador

Ver notas a los estados financieros

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cobro provenientes de ingresos	233,400.00	251,363.20
Pagos por gastos administrativos y de ventas	(75,309.23)	(91,016.91)
Impuesto a la renta	(17,228.87)	(17,952.47)
Otros cobros (pagos) por actividades de operación	(2,525.42)	1,440.52
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>138,336.48</u>	<u>143,834.34</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Propiedad, planta y equipo	<u>(108,356.65)</u>	<u>-</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Accionistas	<u>-</u>	<u>(176,293.58)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(176,293.58)</u>
Aumento (Disminución)neto en efectivo	29,979.83	(32,459.24)
Efectivo en caja y bancos al comienzo del año	<u>3,061.30</u>	<u>35,520.54</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u><u>33,041.13</u></u>	<u><u>3,061.30</u></u>



Sra. Carmen Santacruz Bermeo
Gerente General

Econ. Celso Bohórquez Briones
Contador

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

1 – INFORMACION GENERAL

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en el año 2009 de acuerdo con leyes de la República del Ecuador, con el nombre de INMOKARMA S.A. Tiene como actividad principal la compra, construcción, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

2.1 Estado de cumplimiento y bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera de conformidad con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La preparación de los estados financieros ha sido sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y bancos.

El efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Propiedades y equipo y Propiedades de inversión

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de los activos se iniciará cuando esté disponible para uso. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluirán en el valor en libros del activo o se reconocerán como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargarán a los resultados del año en el que éstos se incurran.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calculará por el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas:

Edificios	2.5 %
Vehículo	20%

Al final de cada período, la compañía evalúa si sus activos no han sufrido alguna pérdida por deterioro.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

2.4. Impuesto a la renta corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

2.5 Activos financieros

2.5.1 Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero. Si existe deterioro de un activo financiero la pérdida por deterioro se reconoce como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y que el evento causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueden ser estimados con fiabilidad.

2.5.2 NIIF que entrarán en vigor a partir del 2017:

Normas

a) NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.- Nueva norma de reconocimiento de Ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18, y SIC 31). Aplicación 1 de enero 2018.

b) NIIF 9 Instrumentos financieros.- Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39. Aplicación 1 de enero 2019.

c) NIIF 16 Arrendamientos.- Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. Aplicación 1 de enero 2019.

Modificaciones y/o interpretaciones

Modificación a la NIC 7 iniciativa de desglose.- Introduce requisitos de desgloses adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios. Aplicación 1 de enero 2017.

Modificación a la NIC 2 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.- Clasificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. Aplicación 1 de enero 2017.

Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones.- Aplicación 1 de enero 2018.

Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto.- Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos. Sin fecha definida.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los importes en libros de 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 dichas estimaciones.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2016, Inmokarma S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

5. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de efectivo o equivalente de efectivo, es el efectivo en bancos es de libre disponibilidad. Incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones con vencimientos menores a tres meses, desde la fecha de origen, así como otros valores de alta liquidez.

6. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Compañía relacionada	345.000,00	-
Retenciones en la fuente por imp.	1.511,82	800.95
Anticipo honorarios	<u>1.250,00</u>	<u>-</u>
Total	<u>347.761,82</u>	<u>800.95</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Compañías relacionadas corresponde por venta de bienes inmuebles a Almacenes Victoria Vicmarket., que no genera intereses.

7. ACTIVOS NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión es como sigue.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Propiedad, planta y equipo:</u>		
Vehículos	173.721,49	173.721,49
<u>Propiedades de inversión:</u>		
Terreno	230.263,88	230.263,88
Edificios	4.979.537,89	2.816.231,36
	5.209.801,77	3.046.495,24
Depreciación acumulada	(215.886,21)	(107.586,61)
	4.993.915,56	2.938.908,63
Total general	<u>5.167.637,05</u>	<u>3.112.630,12</u>

	<u>VALOR</u>
<u>Propiedades de inversión- Edificios:</u>	
Saldo a enero 1, 2016	2.816.231,36
Adquisiciones del período	2.460.512,04
Ventas del período	(297.205,51)
Saldo a diciembre 31, 2016	<u>4.979.537,89</u>

Las propiedades de inversión están valoradas al costo de adquisición y su depreciación se inicia cuando los locales son arrendados.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Accionistas:</u>		
Carmen Yolanda Santacruz Bermeo	2.467.974,08	2.576.330,73
Alejandro Ordoñez Santacruz	456.579,00	456.579,00
Total	<u>3.032.909,73</u>	<u>3.032.909,73</u>
Alejandro Ordoñez Pinos	<u>2.352.155,39</u>	-
Total	<u>5.385.065,12</u>	<u>3.032.909,73</u>

Las obligaciones a largo plazo provienen de la adquisición de propiedades, planta y equipos y de propiedades de inversión. Estas acreencias no generan intereses.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

9. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se muestra la correspondiente determinación de la declaración de impuesto a la renta

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- Utilidad del ejercicio	97.581,58	75.777.31
Más. Gasto no deducible	<u>3.255,55</u>	<u>3.917,55</u>
Utilidad gravable	100.837,13	79.694.86
Impuesto causado 22%	22.184,17	17.532.87
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio	<u>(16.272,00)</u>	<u>(16.576,00)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>5.912,17</u>	<u>956,87</u>

La compañía no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta de acuerdo con disposición legal determinado en el art.41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

10. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Gastos administrativos y de ventas:</u>		
Reparaciones y mantenimientos	19.413,56	32.597,11
Impuestos, contribuciones y otros	18.750,65	12.712,71
Servicios básicos	23.593,92	19.213,03
Honorarios	3.725,00	3.750,00
Seguros	8.250,07	8.250,07
Depreciaciones de inmuebles	108.299,60	70.405,78
Otros gastos administrativos y de ventas	<u>1.576,03</u>	<u>14.493,99</u>
Total	<u>183.608,83</u>	<u>161.422,69</u>

11. PATRIMONIO

Capital social.- Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$ 1.00 que representa un valor de \$ 800.00.

12. EVENTO SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 10, 2017) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados.



Sra. Carmen Santacruz Bermeo
Gerente General



Econ. Celso Bohórquez Briones
Contador