

Inmobiliaria Terraplaza S.A.

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del
2017 e Informe de los Auditores
Independientes*

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
GPF	Grupo Corporación Fybeca S.A. GPF
FARCOMED	Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED
IASB	International Accounting Standard Board
IESBA	International Ethics Standards Board for Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Terraplaza S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Terraplaza S.A. (en adelante “Inmobiliaria Terraplaza S.A.” o “La Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Terraplaza S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”. Somos independientes de Inmobiliaria Terraplaza S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Negocio en marcha

Tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. Como se desprende de dichos estados financieros, al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene un déficit acumulado a esas fechas de US\$8,304, obtuvo una pérdida neta por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 de US\$43,171 y flujos de caja negativos de actividades de operación por US\$27,366. Adicionalmente, a partir del mes de febrero del 2017 la Compañía disminuyó sus operaciones, en razón de que no renovó un contrato por el arrendamiento de un local comercial. Estas situaciones indican la existencia de una incertidumbre material, que podría ocasionar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Los planes de la Administración se

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía (“DTTL”), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada “Deloitte Global”) no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

explican con más detalle en la Nota 2. Nuestra opinión no es modificada respecto a este asunto.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener 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 incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

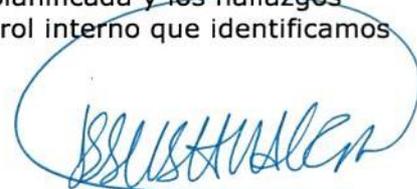
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, Abril 27, 2018
Registro No. 019



Mario Hidalgo
Socio
Licencia No. 22266

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	6	53,648	44,091
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7,12	69,257	110,706
Activos por impuestos corrientes	13	<u>159,546</u>	<u>137,825</u>
Total activos corrientes		<u>282,451</u>	<u>292,622</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	10	842,806	817,666
Instalaciones y equipos	9	34,916	41,864
Otros activos financieros	8	643,077	680,000
Activos por impuestos diferidos			<u>388</u>
Total activos no corrientes		<u>1,520,799</u>	<u>1,539,918</u>
TOTAL		<u>1,803,250</u>	<u>1,832,540</u>

Ver notas a los estados financieros



Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Spreckelsen
Director Finanzas
Corporativas

PASIVOS Y PATRIMONIO

	<u>Notas</u>	<u>31/12/17</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/16</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11,12	300,281	278,007
Pasivos por impuestos corrientes	13	266	268
Ingresos diferidos		<u>6,667</u>	<u>8,000</u>
Total pasivos corrientes		<u>307,214</u>	<u>286,275</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Ingresos diferidos largo plazo y total pasivos no corrientes		<u> </u>	<u>6,667</u>
Total pasivos		<u>307,214</u>	<u>292,942</u>
PATRIMONIO:			
Capital pagado	14	1,500,000	1,500,000
Reserva Legal		4,340	3,015
Utilidades retenidas (Déficit acumulado)		<u>(8,304)</u>	<u>36,583</u>
Total patrimonio		<u>1,496,036</u>	<u>1,539,598</u>
TOTAL		<u>1,803,250</u>	<u>1,832,540</u>



Gabriela Tupuna
Subgerente Contabilidad y
Costos



Karina Zavala
Contadora

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS		66,782	113,020
Gastos de administración y ventas	12,15	(187,563)	(152,212)
Otros ingresos		25,314	
Otros gastos		<u>(3)</u>	<u>(142)</u>
PÉRDIDA OPERACIONAL		(95,470)	(39,334)
Ingresos financieros		<u>52,299</u>	<u>56,308</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(43,171)	16,974
IMPUESTO A LA RENTA	13	<u> </u>	<u>(3,724)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(43,171)</u>	<u>13,250</u>

Ver notas a los estados financieros



Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Spreckelsen
Director de Finanzas
Corporativas



Gabriela Tupuna
Subgerente de
Contabilidad y Costos



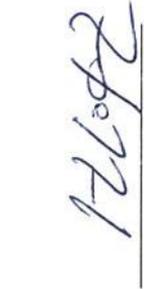
Karina Zavala
Contadora

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

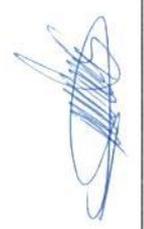
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Capital suscrito y pagado	Reserva Legal	Utilidades retenidas (Déficit acumulado)	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,500,000	2,526	23,823	1,526,349
Transferencia Utilidad del año	—	489	(489) <u>13,250</u>	<u>13,250</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1,500,000	3,015	36,583	1,539,598
Transferencia Pérdida del año Otros	—	1,325	(1,325) (43,171) <u>(391)</u>	<u>-</u> (43,171) <u>(391)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>1,500,000</u>	<u>4,340</u>	<u>(8,304)</u>	<u>1,496,036</u>

Ver notas a los estados financieros


Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo


Jan-Delf von Spreckelsen
Director de Finanzas
Corporativas


Gabriela Tupuna
Subgerente de
Contabilidad y Costos


Karina Zavala
Contadora

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		(43,171)	16,974
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:			
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	9	6,948	6,792
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	7	80	157
Total		(36,143)	23,923
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Cuentas por cobrar comerciales	7	3,816	19,681
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7,12	37,657	(31,083)
Proveedores, empleados y otras cuentas por pagar	11,13	(46,992)	(14,595)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11,12	22,296	83,458
Impuesto a la renta pagado			(3,724)
Ingresos diferidos		(8,000)	(24,575)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación y pasan...		(27,366)	53,085

(Continúa...)

Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo

Jan-Delf von Spreckelsen
Director de Finanzas
Corporativas

Gabriela Tupuna
Subgerente de
Contabilidad y Costos

Karina Zavala
Contadora

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
Efectivo neto proveniente de actividades de operación y vienen...		<u>(27,366)</u>	<u>53,085</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de instalaciones y equipos, neto de bajas	9		(685)
Recuperación de préstamos a compañías relacionadas	8,12	36,923	
Concesión de préstamos a compañías relacionadas	8,12	<u> </u>	<u>(70,000)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		<u>36,923</u>	<u>(70,685)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento (disminución) neta en efectivo y bancos		9,557	(17,600)
Saldos al comienzo del año		<u>44,091</u>	<u>61,691</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	6	<u>53,648</u>	<u>44,091</u>

Ver notas a los estados financieros



Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Spreckelsen
Director de Finanzas
Corporativas



Gabriela Tupuna
Subgerente de
Contabilidad y Costos



Karina Zavala
Contadora