

Inmobiliaria Terraplaza S.A.

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del
2016 e Informe de los Auditores
Independientes*

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
CD2	Nave de almacenamiento
CLA	Centro de Logística Avanzada
CLI	Centro de Logística Inversa
ERP	Enterprise Resource Planning
GPF	Grupo Corporación Fybeca S.A. GPF
FV	Valor razonable (Fair value)
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
RMS	Retail Merchandising System
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
WAMAS	Warehouse Management and Material Flow System
WMS	Warehouse Management System

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros

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 2016 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 estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Terraplaza S.A. al 31 de diciembre del 2016, 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.

Asunto de énfasis

Informamos que, tal como se explica en la Nota 1, Inmobiliaria Terraplaza S.A. es una subsidiaria de Corporación Grupo Fybeca S.A. - GPF, compañía controladora, la cual emite estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF, razón por lo cual, la Compañía no prepara estados financieros consolidados con su subsidiaria. Los estados financieros adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestra opinión no es modificada con respecto a este asunto.

Otro asunto

Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Terraplaza S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión no modificada sobre los referidos estados financieros el 22 de junio del 2016. La Administración de la Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros auditados, reclasificó ciertos saldos por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, cuyos efectos se presentan con mayor detalle en la Nota 10.

Nosotros revisamos las reclasificaciones mencionadas precedentemente y descritas en la Nota 10, las cuales fueron realizadas por la Administración de la Compañía. En nuestra opinión, tales reclasificaciones son apropiadas y han sido adecuadamente aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Nosotros no fuimos contratados para auditar, revisar y aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros por los años 2015 y 2014; consecuentemente, no expresamos una opinión sobre los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, tomados en su conjunto.

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 al Directorio de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y del Directorio 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.

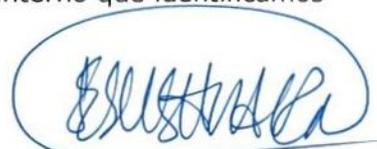
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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, expresar 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.

The logo for Deloitte & Touche, featuring the company name in a stylized, cursive blue font.

Quito, Junio 23, 2017
Registro No. 019

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a blue oval. The signature appears to read 'Mario Hidalgo'.

Mario Hidalgo
Socio
Licencia No. 22266

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

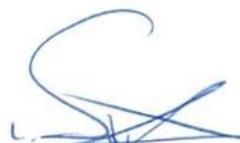
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	6	44,091	61,691	520,513
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	110,706	99,462	155,463
Activos por impuestos corrientes	13	<u>137,825</u>	<u>121,465</u>	<u>107,037</u>
Total activos corrientes		<u>292,622</u>	<u>282,618</u>	<u>783,013</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad de inversión	10	832,513	839,119	1,018,998
Propiedades y equipos	9	27,017	30,847	34,762
Otros activos financieros	8	680,000	610,000	
Activos por impuestos diferidos		<u>388</u>	<u>214</u>	
Total activos no corrientes		<u>1,539,918</u>	<u>1,480,180</u>	<u>1,053,760</u>
TOTAL		<u>1,832,540</u>	<u>1,762,798</u>	<u>1,836,773</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Spreckelsen
Director Finanzas
Corporativas

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	(Restablecidos)		
		31/12/16	31/12/15	31/12/14
		(en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	278,007	195,511	261,713
Pasivos por impuestos corrientes	13	268	1,696	435
Ingresos diferidos	13	8,000	13,850	13,850
Total pasivos corrientes		<u>286,275</u>	<u>211,057</u>	<u>275,998</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Ingresos diferidos largo plazo y total pasivos no corrientes		<u>6,667</u>	<u>25,392</u>	<u>39,320</u>
Total pasivos		<u>292,942</u>	<u>236,449</u>	<u>315,318</u>
PATRIMONIO:				
Capital pagado	14	1,500,000	1,500,000	50,000
Aporte para futura capitalización				1,450,000
Reserva Legal		3,015	2,526	1,504
Resultados acumulados		36,583	23,823	19,951
Total patrimonio		<u>1,539,598</u>	<u>1,526,349</u>	<u>1,521,455</u>
TOTAL		<u>1,832,540</u>	<u>1,762,798</u>	<u>1,836,773</u>



Gabriela Tupuna
Subgerente Contabilidad
y Costos



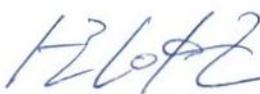
Karina Zavala
Contadora

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
INGRESOS		113,020	109,732
Gastos de administración y ventas	15	(152,212)	(188,752)
Otros ingresos		-	57,092
Otros gastos		<u>(143)</u>	<u>(8,660)</u>
PÉRDIDA OPERACIONAL		(39,335)	(30,588)
Ingresos financieros		<u>56,308</u>	<u>37,424</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		16,973	6,836
IMPUESTO A LA RENTA	13	<u>(3,724)</u>	<u>(1,943)</u>
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>13,249</u>	<u>4,893</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo


Jan-Delf von Spreckelsen
Director de Finanzas
Corporativas


Gabriela Tupuna
Subgerente de
Contabilidad y Costos

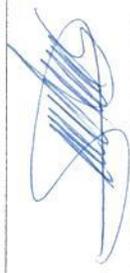

Karina Zavala
Contador

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Capital suscrito y pagado	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	50,000	1,450,000	1,504	19,951	1,521,455
Transferencia Capitalización Utilidad neta del año	1,450,000	(1,450,000)	1,022	(1,022)	
				4,894	4,894
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,500,000	-	2,526	23,823	1,526,349
Transferencia Utilidad neta del año			489	(489)	
				13,249	13,249
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1,500,000	-	3,015	36,583	1,539,598

Ver notas a los estados financieros

			
Ing. Luis Enrique Coloma Presidente Ejecutivo	Jan-Dell von Spreckelsen Director de Finanzas Corporativas	Gabriela Tupuna Subgerente de Contabilidad y Costos	Karina Zavala Contador

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		16,973	6,836
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	9	11,121	11,472
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	7	157	2,009
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Cuentas por cobrar comerciales	7	19,681	124,615
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7,12	(31,083)	(62,175)
Proveedores, empleados, otras cuentas por pagar y otros	11,13	(18,923)	(212,419)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11,12	83,458	126,254
Impuesto a la renta pagado		(3,724)	(1,943)
Ingresos diferidos		(24,575)	(13,849)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		<u>53,085</u>	<u>(19,200)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de muebles y equipos, neto de bajas	9	(685)	170,378
Préstamos a compañías relacionadas	8	(70,000)	(610,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(70,685)</u>	<u>(439,622)</u>
EFECTIVO Y BANCOS			
Disminución neta en efectivo y bancos		(17,600)	(458,822)
Saldos al comienzo del año		<u>61,691</u>	<u>520,513</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	6	<u>44,091</u>	<u>61,691</u>
Ver notas a los estados financieros			



Ing. Luis Enrique Coloma
Presidente Ejecutivo



Jan-Delf von Sreckelsen
Director de Finanzas
Corporativas



Gabriela Tupuna
Subgerente de
Contabilidad y Costos



Karina Zayala
Contador