

INMOBILIARIA TORREVIEJA 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	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FV	Valor razonable (Fair value)
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Torrevieja S.A. 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 Torrevieja 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 Torrevieja 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

Los estados financieros de Inmobiliaria Torrevieja S.A. por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 11 de marzo del 2016 y el 30 de marzo del 2015, respectivamente.

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 a la Junta de Accionistas.

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

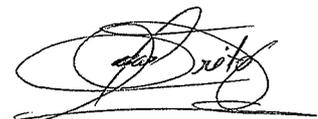
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza 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.
- Obtuvimos 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, evaluamos 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de las entidades que conforman la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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 25, 2017
Registro No. 019



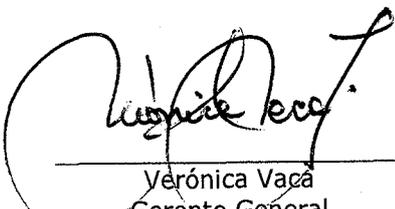
Jorge Brito
Socio
Licencia No. 21540

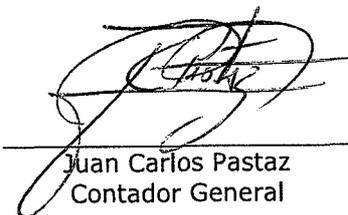
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	4	199	123
Cuentas por cobrar comerciales		86	27
Activos por impuestos corrientes	9	138	143
Gastos pagados por anticipado		<u>20</u>	<u>23</u>
Total activos corrientes		<u>443</u>	<u>316</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos	9	379	458
Propiedades de inversión	5	11,315	11,587
Inversiones en acciones	6	<u>123</u>	<u>69</u>
		<u>11,817</u>	<u>12,114</u>
TOTAL		<u>12,260</u>	<u>12,430</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaica
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General



PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas** **31/12/16** **31/12/15**
(en miles de U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	7	363	1,372
Otras cuentas por pagar	8	30	100
Pasivos por impuestos corrientes	9	226	176
Ingresos diferidos	10	<u>704</u>	<u>728</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,323</u>	<u>2,376</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	7	818	363
Ingresos diferidos	10	<u>3,539</u>	<u>4,210</u>
Total pasivos no corrientes		<u>4,357</u>	<u>4,573</u>

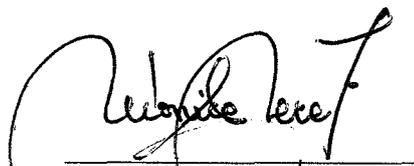
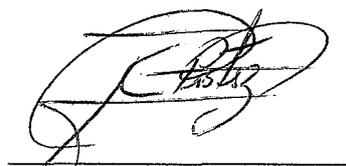
Total pasivos		<u>5,680</u>	<u>6,949</u>
---------------	--	--------------	--------------

PATRIMONIO:

Capital social	12	1,200	1,200
Utilidades retenidas		<u>5,380</u>	<u>4,281</u>

Total patrimonio		<u>6,580</u>	<u>5,481</u>
------------------	--	--------------	--------------

TOTAL		<u>12,260</u>	<u>12,430</u>
--------------	--	----------------------	----------------------

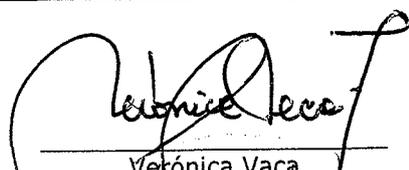

Verónica Vaca
Gerente General
Juan Carlos Pastaz
Contador General

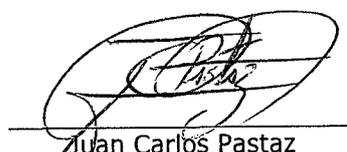
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
INGRESOS:			
Ingresos por concesión de locales	13	733	810
Ingresos por primas	14	1,228	1,488
Otros ingresos		<u>1</u>	<u>7</u>
Total ingresos		<u>1,962</u>	<u>2,305</u>
GASTOS:			
Gastos por depreciación		(272)	(272)
Contribuciones e impuestos		(105)	(88)
Costos financieros		(86)	(124)
Honorarios profesionales		(28)	(22)
Pérdidas en inversiones		(10)	(24)
Otros gastos		<u>(34)</u>	<u>(110)</u>
Total gastos		<u>535</u>	<u>640</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,427	1,665
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	10	<u>328</u>	<u>374</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1,099</u>	<u>1,291</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

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

	Capital <u>social</u>	Utilidades <u>retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1,200	3,237	4,437
Compensación de pérdidas con dividendos		153	153
Dividendos declarados		(400)	(400)
Utilidad del año	—	<u>1,291</u>	<u>1,291</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,200	4,281	5,481
Utilidad del año	—	<u>1,099</u>	<u>1,099</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,200</u>	<u>5,380</u>	<u>6,580</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General

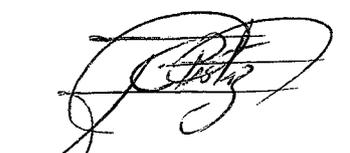
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,208	1,468
Pagado a proveedores	(82)	(126)
Intereses pagados	(86)	(124)
Impuesto a la renta	<u>(276)</u>	<u>(134)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>762</u>	<u>1,084</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Incremento de inversiones en acciones y flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(64)</u>	<u>(43)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	(70)	(300)
Disminución de préstamos	<u>(554)</u>	<u>(835)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(624)</u>	<u>(1,135)</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto del año	76	(94)
Saldos al comienzo del año	<u>123</u>	<u>217</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>199</u>	<u>123</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General