



AUDITCOAA CIA. LTDA.

AUDITORES & CONSULTORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 situación financiera de **INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST** al 31 de diciembre del 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamento de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Soy independiente de **INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST** 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), junto con los requisitos éticos que son relevantes para mi Auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con otras responsabilidades éticas 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 de auditoría.



AUDITCOAA CIA. LTDA.

AUDITORES & CONSULTORES

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 Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios 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 se lea el informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros de la Compañía.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con La Norma Internacional de Información Financiera, 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 vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una 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 mi 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.



AUDITCOAA CIA. LTDA.

AUDITORES & CONSULTORES

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, he aplicado mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identifique y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.
- Obtuve 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.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado 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 concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, Sin embargo hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evalué 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.

Comunique 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 identifique en el transcurso de la auditoría.



AUDITORÍA C.A. LTDA.

auditores independientes

Otros Asuntos

La opinión respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias de INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMILYTRUST respecto por el Servicio de Rentas Internas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emitió por separado.

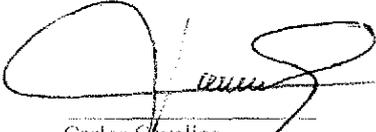
Quito, 30 de marzo de 2018

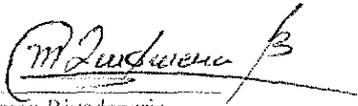
Auditoría C.A. Ltda.
SC-RNAB 1128

Ing. Diego Fernando Cañal Cruz
Socio
C.P.A. 17-991

INMOBILIARIA FAMYTRUST SA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

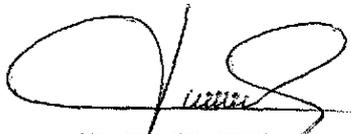
	Nota	2017	2016
		US\$	US\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	389	1.461
Activos financieros	3.2	12.638	49.619
Pagos anticipados	3.3	80.085	5.898
Total de Activos Corrientes		93.113	56.978
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos fijos	3.4	1.504.855	2.610.087
Inversiones No corrientes		630.000	
Total de Activos No Corrientes		2.134.855	2.610.087
TOTAL DE ACTIVOS		2.227.968	2.667.065

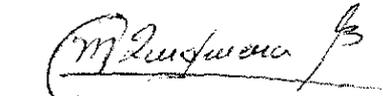

 Carlos Cavallos
 Representante Legal


 Marco Rivadeneria
 Contador General

INMOBILIARIA FAMYTRUST SA
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

	Nota	2017	2016
		US\$	US\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar		1.449	1.005
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.5	702.881	604.249
Pasivos acumulados y otros pasivos corrientes		26.490	37.511
Total de Pasivos corrientes		730.820	642.764
TOTAL PASIVOS		730.820	642.764
PATRIMONIO	3.7	1.497.148	2.024.301
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.227.968	2.667.065

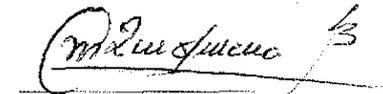

 Carlos Cevallos
 Representante Legal


 Marco Rivadeneria
 Contador General

INMOBILIARIA FAMYTRUST SA
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Al 31 de Diciembre de 2017

	Nota	2017	2016
		US\$	US\$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ingresos	3,8	71.531	92.360
Otros Ingresos		412	
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		71.942	92.360
Costo de Ventas	3,9		
UTILIDAD BRUTA		71.942	92.360
Gastos de Administracion y Ventas		(614.997)	(172.628)
UTILIDAD OPERACIONAL		(543.054)	(80.269)
Otros Ingresos			(158)
Otros Egresos			
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		(543.054)	(80.427)
15% Participación de Trabajadores	3,6		
Impuesto a la Renta	3,6		15.901
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO		(543.054)	(96.328)

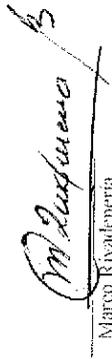

 Carlos Cevallos
 Representante Legal


 Marco Rivadeneria
 Contador General

INMOBILIARIA FAMYTRUST SA
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

	Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado por aplicación NIIF Tercera vez	Resultado Del Período	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	890	348	991	1.999.897	2.118	1.098.109	7.877	2.120.629
Apropiación de resultados					7.877		(7.877)	
Resultado del Ejercicio							(96.328)	(96.328)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	890	348	991	1.999.897	9.994	1.098.109	(96.328)	2.021.801
Ajustes				15.901				
Apropiación de resultados					(96.328)		96.328	
Resultado del Ejercicio							(543.054)	(96.328)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	890	348	991	1.975.788	(86.334)	1.098.109	(543.054)	1.497.348

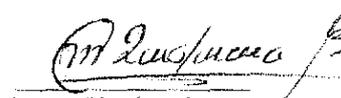

 Carlos Cevallos
 Representante Legal


 Marco Rivadeneria
 Contador General

INMOBILIARIA FAMYTRUST SA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

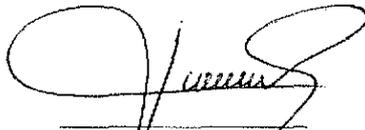
	2017	2016
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	108.512	169.978
Otros cobros por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(54.144)	(34.580)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(603.641)	(173.994)
Otras salidas (entradas) de efectivo	(61.703)	44.309
Efectivo proveniente de las actividades de operación	(637.050)	(475)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Importes provenientes por la negociación de propiedades, planta y equipo	537.346	
Efectivo neto usado en actividades de inversión	537.346	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Otras entradas y salidas de actividades de financiamiento	98.632	
Efectivo usado de actividades de financiamiento	98.632	
Incremento del efectivo y sus equivalentes	(1.072)	(475)
Efectivo al inicio del año	1.461	1.936
Efectivo al final del año	389	1.461


Carlos Cevallos
Representante Legal


Marco Rivadeneria
Contador General

INMOBILIARIA FAMYTRUST SA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones
 Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

	2017	2016
	US\$	US\$
Utilidad neta del ejercicio antes de participación trab. e impuesto a la renta	(543.054)	(80.427)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Gasto de depreciación y amortización	(62.114)	44.309
Gasto por impuesto a la renta		15.901
Gasto por participación de trabajadores		
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Disminución cuentas por cobrar clientes	(11.071)	126.408
Incremento en otras cuentas por cobrar	48.052	(48.790)
Disminución en anticipos de proveedores	(44.099)	
Incremento en otros activos	(14.188)	6.458
Disminución en cuentas por pagar comerciales	445	(53.775)
Disminución en beneficios empleados	(15.808)	(14.927)
Incremento en otros pasivos	4.787	4.369
Efectivo neto Proveniente por actividades de operación	(637.050)	(475)


 Carlos Cevallos
 Representante Legal


 Marco Rivadeneria
 Contador General