

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.
Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Base de opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis:

4. Tal como se revela en la Nota S, los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016 se presentan reexpresados según Sección 10 de NIIF para PYMES.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
6. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfulo@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. 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 el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
 - 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 10.2. Obtuvimos un entendimiento 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.
 - 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
12. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
13. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

14. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador & Co.
28 de agosto de 2018
Guayaquil, Ecuador


Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No.02

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**ESTADOS SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA**

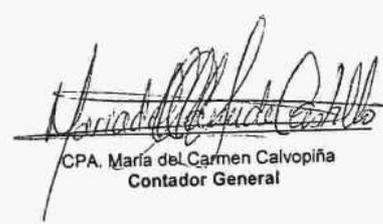
(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016 (*)	Al 31 de diciembre de 2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	32,609	56,567	24,553
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	1,300	5,777	15,040
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota N)		12,200	
Activos por impuestos corrientes (Nota E)	12,866	4,901	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	46,775	79,445	39,593
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad de inversión			829,445
Construcciones en curso (Nota F)	4,698,054	4,617,776	3,950,427
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	4,698,054	4,617,776	4,779,872
TOTAL ACTIVOS	4,744,829	4,697,221	4,819,465
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones con instituciones financieras (Nota G)	611,913	960,249	1,098,413
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota H)	39,493	64,108	4,791
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota N)	4,152,788	3,699,188	3,594,096
Otras cuentas por pagar no relacionadas (Nota I)	11,144	8,640	17,694
Otras obligaciones corrientes (Nota J)	13,215	16,059	7,936
Provisiones			86,409
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	4,828,553	4,748,244	4,809,339
PATRIMONIO (Nota K)			
Capital social	10,000	10,000	10,000
Resultados acumulados	(93,724)	(61,023)	126
TOTAL PATRIMONIO	(83,724)	(51,023)	10,126
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4,744,829	4,697,221	4,819,465

(*) Saldos reexpresados según la Sección 10 NIIF para PYMES



Ing. Fernando Carrillo Miño
Representante Legal



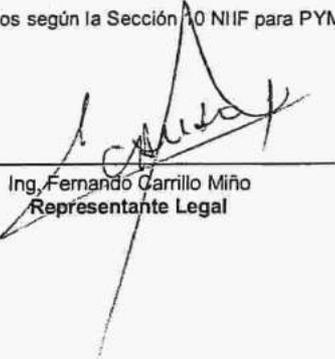
CPA. María del Carmen Calvopiña
Contador General

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

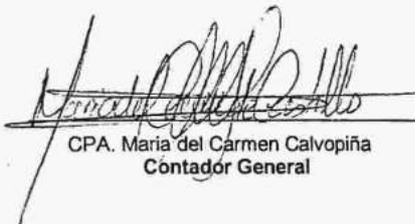
(Expresados en USDólares)

	Año terminado al 31 de diciembre de 2017	Año terminado al 31 de diciembre de 2016 (*)	Año terminado al 31 de diciembre de 2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:			
Arrendamientos	50,208	12,959	
Otros ingresos ordinarios (Nota L)	25,949	825	
	76,157	13,784	
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota M)	108,858	65,057	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(32,701)	(51,273)	

(*) Saldos reexpresados según la Sección 10 NIIF para PYMES



 Ing. Fernando Garrillo Miño
 Representante Legal



 CPA. Maria del Carmen Calvopiña
 Contador General

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Resultados acumulados
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10,000	126
Corrección de errores años anteriores (*)		(9,876)
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2016	10,000	(9,750)
Corrección de errores años anteriores (*)		(51,273)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	(61,023)
Pérdida del ejercicio		(32,701)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	(93,724)

Saldo al 31 de diciembre de 2015
 Corrección de errores años anteriores (*)
 Saldo reexpresado al 1 de enero de 2016
 Corrección de errores años anteriores (*)
 Saldo al 31 de diciembre de 2016
 Pérdida del ejercicio
 Saldo al 31 de diciembre de 2017

(*) Saldos reexpresados según la Sección 10 NIIF para PYMES

Ing. Fernando Carrillo Miño
 Representante Legal


 CPA. Maria del Carmen Calvopina
 Contador General

Veá notas a los estados financieros

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(32,701)	(51,273)
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar neto	16,677	(2,937)
Activos por impuestos corrientes	(7,965)	(4,901)
Cuentas y documentos por pagar neto	(24,615)	59,317
Ajustes		152,220
Otras cuentas y documentos por pagar	(340)	(87,340)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(48,944)	65,086
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Construcciones en curso	(80,278)	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(80,278)	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con instituciones financieras, neto	(348,336)	(138,164)
Aportes de los accionistas	453,600	105,092
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	105,264	(33,072)
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(23,958)	32,014
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	56,567	24,553
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	32,609	56,567

(*) Saldos reexpresados según la Sección 10 NIIF para PYMES



Ing. Fernando Carrillo Miño
Representante Legal



CPA. María del Carmen Calvopiña
Contador General