

Desarrollos Inmobiliarios Inmoavilés S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2017, con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2016

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estado de situación financiera

Estado del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Riesgo de instrumentos financieros
7. Mediciones a valor razonable
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos ordinarios
10. Costos y gastos operacionales
11. Efectivo en caja y bancos
12. Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar
13. Saldos y transacciones con partes relacionadas
14. Activos por impuestos corrientes
15. Gastos pagados por anticipado
16. Torres de sitio, neto
17. Cuentas por pagar – comerciales y otras cuentas por pagar
18. Pasivos por impuestos corrientes
19. Impuesto a la renta
20. Patrimonio de los accionistas
21. Compromisos
22. Juicios y contingencias
23. Eventos subsecuentes
24. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

OBD Obligaciones por Beneficios Definidos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de:
Desarrollos Inmobiliarios Inmoavilés S.A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Desarrollos Inmobiliarios Inmoavilés S.A. (una subsidiaria de Innovattel LLC – Puerto Rico)** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Desarrollos Inmobiliarios Inmoavilés S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría calificada.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión y tal como se explica más ampliamente en la nota 21 a los estados financieros, informamos que las compañías ETD-I LLC – Puerto Rico y ETD – II LLC – Puerto Rico (subsidiarias de Innovattel LLC y accionistas de Desarrollos Inmobiliarios Inmoavilés S.A.) tienen un Acuerdo vigente con Tower Funding LLC – USA (una subsidiaria de SBA Communications – USA) para el desarrollo de torres en el Ecuador. El Acuerdo suscrito incluye el otorgamiento a dichas entidades por parte de Tower Funding LLC de un préstamo por US\$ 17.000.000 para la construcción de las torres y el potencial compromiso de adquirir las acciones de Desarrollos Inmobiliarios Inmoavilés S.A. “Purchase Option” (quien es la encargada de construir las torres y avalizar el préstamo concedido).

Esta opción de compra “Purchase Option” forma parte del Acuerdo por el cual Tower Funding LLC tiene la opción de comprar las acciones de Desarrollos Inmobiliarios Inmoavilés S.A., “Call Option”. Así mismo, esta obligación se concretará si ETD-I LLC y ETD-II LLC así lo determinan durante el mismo período “Put Option”.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los

usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a 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 un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

Abril, 20 de 2017
Quito, Ecuador

Gustavo Tobar
CPA No. 26489

G r a n t T h o n t o n D e l o r g E c u a d o r C i a L t d a
RNAE No. 322