



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Aldijo S.A.

Guayaquil, 22 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Aldijo S.A. (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 explicativas de 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 Aldijo S.A. al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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”*.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Aldijo S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Presidente (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.



Inmobiliaria Aldijo S.A.
Guayaquil, 22 de marzo del 2017

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 nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Presidente 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 por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Aldijo S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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 como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y

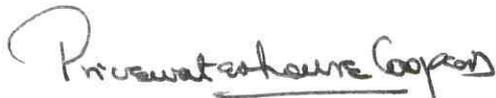


Inmobiliaria Aldijo S.A.
Guayaquil, 22 de marzo del 2017

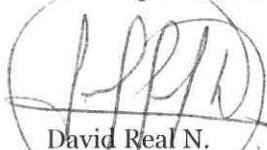
obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



David Real N.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

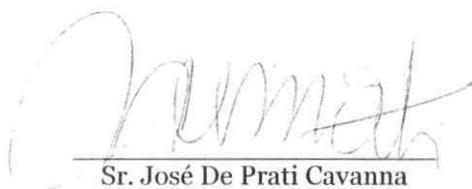
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

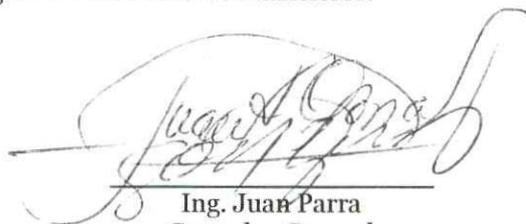
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	244,466	316,723
Inversiones temporales	7	2,109,336	607,379
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	10	586	155,586
Total activos corrientes		<u>2,354,388</u>	<u>1,079,688</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	17,717,336	17,877,631
Total activos no corrientes		<u>17,717,336</u>	<u>17,877,631</u>
Total activos		<u>20,071,724</u>	<u>18,957,319</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. José De Prati Cavanna
Presidente



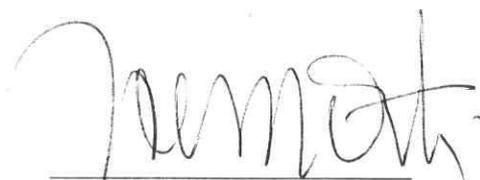
Ing. Juan Parra
Contador General

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivo y patrimonio	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		3,256	-
Otras cuentas por pagar		-	9
Otros impuestos por pagar		20,851	5,786
Impuesto a la renta por pagar	9	320,466	275,568
Total pasivos corrientes		344,573	281,363
Pasivos no corrientes			
Impuesto a la renta diferido	9	2,625,615	2,658,120
Total pasivos no corrientes		2,625,615	2,658,120
Total pasivos		2,970,188	2,939,483
Patrimonio			
Capital social	11	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		559	559
Reservas		400	400
Resultados acumulados		17,099,777	16,016,077
Total patrimonio		17,101,536	16,017,836
Total pasivos y patrimonio		20,071,724	18,957,319

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. José De Prati Cavanna
Presidente



Ing. Juan Parra
Contador General

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
Ingresos por arriendo	10	1,947,443	1,909,027
Gastos de operación	12	(319,035)	(360,217)
Utilidad operacional		1,628,408	1,548,810
Ingresos financieros, neto		70,418	4,047
Utilidad antes del impuesto a la renta		1,698,826	1,552,857
Impuesto a la renta	9	(445,126)	(718,662)
Utilidad neta y resultado integral del año		1,253,700	834,195

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. José De Prati Cavanna
Presidente

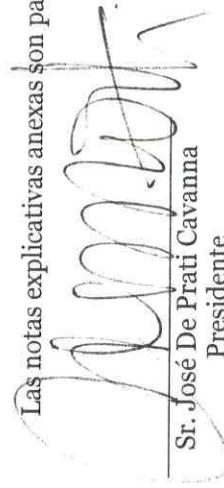

Ing. Juan Parra
Contador General

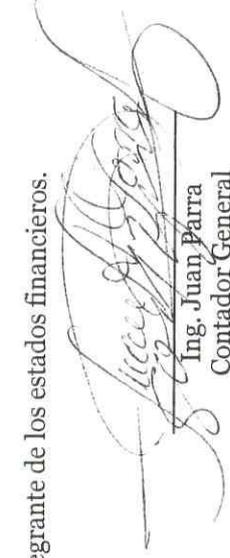
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados				
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Adopción inicial NIIF	Resultados acumulados
Saldos al 1 de enero del 2015	800	559	400	10,427,938	15,183,641
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	834,195
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	559	400	10,427,938	16,017,836
Resolución de la Junta de Accionistas del 20 de diciembre del 2016:					
Dividendos declarados	-	-	-	-	(170,000)
Utilidad y resultado integral del año	-	-	-	-	1,253,700
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	559	400	10,427,938	17,101,536

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. José De Prati Cavanna
Presidente

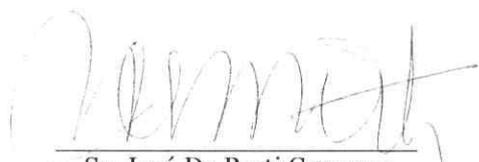

Ing. Juan Parra
Contador General

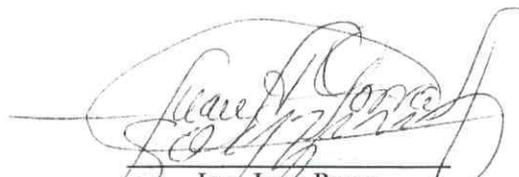
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,698,826	1,552,857
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Intereses financieros por cobrar	7	(9,336)	(7,379)
Depreciación de propiedades de inversión	8	<u>160,295</u>	<u>160,295</u>
		1,849,785	1,705,773
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		155,000	171,144
Cuentas por pagar a proveedores		3,256	-
Otras cuentas por pagar		(9)	(579)
Otros impuestos por pagar		15,065	(644,131)
Impuestos por pagar		<u>(157,165)</u>	<u>(152,723)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		1,865,932	1,079,484
Impuesto a la renta pagado		<u>(275,568)</u>	<u>(213,799)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,590,364	865,685
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Inversiones temporales	7	<u>(1,492,621)</u>	<u>(600,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,492,621)</u>	<u>(600,000)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos	11	<u>(170,000)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(170,000)</u>	-
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(72,257)	265,685
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>316,723</u>	<u>51,038</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>244,466</u></u>	<u><u>316,723</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. José De Prati Cavanna
Presidente


Ing. Juan Parra
Contador General