

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Andina S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Andina S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al 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 sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Andina S.A.** al 31 de diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera PYMES (NIIF PYMES).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la



valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tienen la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentre en el Anexo A. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La información suplementaria relacionada al cumplimiento de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, requerida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y, el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como contribuyente o como agente de retención o percepción de los tributos, requerido según el Art. 279 de la Ley de Régimen Tributario Interno; por parte de Inmobiliaria Andina S.A., serán emitidos por separado.

HERRERA CHANG & ASOCIADOS

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías, Valores
y Seguros: 010

Enero 23, 2017

Guayaquil, Ecuador

Maritza Man Hing H.
Representante Legal
No. de Licencia
Profesional: 0.4515

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE***Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA (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 incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión 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 eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. 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 ser causa de que la Compañía deje de ser 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 subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperarse que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

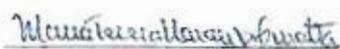
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 de diciembre del 2016

En US\$ sin centavos

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo corriente:			
Efectivo	4	US\$ 171.987	US\$ 272.717
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	5	1.539.271	0
Cuentas por cobrar	6	1.380.275	709.088
Total activo corriente		3.091.533	981.805
Activo no corriente:			
Propiedades y equipos, neto	7	2.502.851	2.737.026
Inversiones en acciones	8	3.045.898	0
Activos por impuestos diferidos		0	6
Total activo no corriente		5.548.749	2.737.032
Total activos		US\$ 8.640.282	US\$ 3.718.837
<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo corriente:			
Sobregiro bancario	4	US\$ 37.535	US\$ 0
Vencimiento corriente deuda a largo plazo	13	50.494	46.570
Préstamos bancarios	14	6.470.000	0
Cuentas por pagar	9	113.950	2.899.925
Gastos acumulados por pagar	10	253.957	89.152
Impuesto a la renta por pagar	11	124.356	0
Total pasivo corriente		7.050.292	3.035.647
Pasivo no corriente:			
Obligaciones contingentes	12	111.128	102.286
Deuda a largo plazo	13	248.244	298.738
Total pasivo no corriente		359.372	401.024
Total pasivos		7.409.664	3.436.671
Patrimonio:			
Capital acciones - suscritas y pagadas 17 acciones suscritas de \$1.000 cada una	15	17.000	17.000
Reserva legal	16	30.000	30.000
Reserva facultativa	17	235.166	9.012
Resultados acumulados	18	948.452	226.154
Total patrimonio		1.230.618	282.166
Total pasivos y patrimonio		US\$ 8.640.282	US\$ 3.718.837

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. Maria Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jacqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

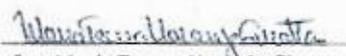
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

En US\$ sin centavos

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos - Alquileres	1	US\$ 626.492	US\$ 1.036.920
Gastos de operación:			
Gastos de administración	3	5.069.073	1.043.019
Gastos financieros		106.269	57.440
Total gastos operacionales	19	5.175.342	1.100.459
Pérdida operacional		-4.548.850	63.539
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados		93.265	17.282
Otros ingresos		1.827	359
Utilidad en venta de inmuebles	7	5.885.292	391.721
Otros ingresos (egresos), neto		5.980.384	409.362
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		1.431.534	345.823
Participación de trabajadores sobre utilidades	10 y 19	214.730	51.874
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.216.804	293.949
Impuesto a la renta	11	268.352	67.795
Resultado integral del ejercicio	-	US\$ 948.452	US\$ 226.154

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. María Teresa Narahjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jacqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

	Notas	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014		US\$ 2.692.000	0	0	39.012	2.731.012
Transferencia	13 y 14	0	30.000	9.012	-39.012	0
Disminución de capital	17	-2.675.000	0	0	0	-2.675.000
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	226.154	226.154
Saldo al 31 de diciembre del 2015		17.000	30.000	9.012	226.154	282.166
Transferencia	14	0	0	226.154	-226.154	0
Resultado integral del ejercicio		0	0	0	948.452	948.452
Saldo al 31 de diciembre del 2016		US\$ 17.000	30.000	235.166	948.452	1.230.618

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Guatta
Gerente General


Ing. Jacqueline Gonzabay
Contadora General

INMOBILIARIA ANDINA S.A.

(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

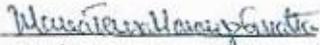
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Aumento (Disminución) en efectivo:</u>		
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 626.492	1.036.920
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-5.865.367	-1.214.657
Impuesto a la renta pagado	-50.460	-82.954
Gastos financieros	-106.269	-57.440
Intereses ganados	95.092	17.641
Efectivo neto usado por las actividades de operación	<u>-5.300.512</u>	<u>-300.490</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	-1.014	-7.859
Adquisición de acciones	-4.585.169	0
Venta de propiedades	6.000.000	400.000
Efectivo neto proveniente en las actividades de inversión	<u>1.413.817</u>	<u>392.141</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:		
Recibido (pagado) a accionistas y relacionadas, neto	-2.675.000	0
Proveniente de préstamos bancarios	6.470.000	0
Proveniente de deuda a largo plazo	-46.570	-42.952
Efectivo neto proveniente (usado) de las actividades de financiamiento	<u>3.748.430</u>	<u>-42.952</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	-138.265	48.699
Efectivo al inicio del año	272.717	224.018
Aumento neto en sobregiro bancario	37.535	0
Efectivo al final del año	US\$ <u>171.987</u>	US\$ <u>272.717</u>

P A S A N

VIENEN

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Conciliación del resultado integral del ejercicio con el efectivo neto por las actividades de operación</u>		
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$ 1.431.534	345.823
Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo neto usado por las actividades de operación:		
Participación a trabajadores	-214.730	-51.874
Impuesto a la renta	-268.352	-67.795
Depreciación	120.049	149.975
Provisión obligaciones contingentes	8.842	17.911
Ajuste	6	0
Baja de activos	432	0
Utilidad en venta de inmuebles	-5.885.292	-391.721
Total partidas conciliatorias	<u>-6.239.045</u>	<u>-343.504</u>
Cambios en activos y pasivos:		
<i>(Aumento) Disminución</i>		
Cuentas por cobrar	-671.187	-463.411
<i>Aumento (Disminución)</i>		
Cuentas por pagar	-110.975	112.470
Gastos acumulados por pagar	164.805	48.132
Impuesto a la renta por pagar	124.356	0
Total cambios en activos y pasivos	<u>-493.001</u>	<u>-302.809</u>
Efectivo neto usado por las actividades de operación	US\$ <u>-5.300.512</u>	US\$ <u>-300.490</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. María Teresa Naranjo Ginatta
Gerente General


Ing. Jacqueline Gonzabay
Contadora General