

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

CONTENIDO:

Informe de Auditoría emitido por un auditor independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviatura usada:

US\$	Dólares estadounidenses
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IAASB	Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Accionistas de:
INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha 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 fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – (NIIF).

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 en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A., de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Gerencia en relación con los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la gerencia tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Dirección de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrección material, 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 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, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Freire Hidalgo Auditores S. A.

Registro en la
Superintendencia de
Compañías No. 634

Dr. Jaime Freire Hidalgo
Representante Legal

Dirección:

Pedro Ponce Carrasco E8-06 y Diego de Almagro

Quito, 12 de marzo de 2018

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo		726	-
Activos Financieros	4	38.873	15.264
Activos por impuestos corrientes	5	20.704	23.985
Total Activo Corriente		<u>60.303</u>	<u>39.249</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	6	2.059.825	2.104.768
Total Activo no Corriente		<u>2.059.825</u>	<u>2.104.768</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.120.128</u>	<u>2.144.017</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar		4.674	3.742
Obligaciones con instituciones financieras	7	-	87.563
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	8	145.393	140.584
Otras obligaciones corrientes	9	16.892	20.719
Otros pasivos corrientes		18.472	513
Total Pasivo Corriente		<u>185.431</u>	<u>253.121</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	8	296.535	298.217
Anticipos de clientes		16.000	16.000
Total Pasivo no Corriente		<u>312.535</u>	<u>314.217</u>
TOTAL PASIVOS		<u>497.966</u>	<u>567.338</u>
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Véase estado adjunto)	10	<u>1.622.162</u>	<u>1.576.679</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.120.128</u>	<u>2.144.017</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Al 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	12	197.386	235.226
Gastos de administración	13	(119.706)	(123.857)
Utilidad en operación		77.680	111.369
Otros ingresos (egresos):			
Gastos Financieros		(4.892)	(18.200)
Total otros ingresos (egresos)		(4.892)	(18.200)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuestos a la renta		<u>72.788,00</u>	<u>93.169</u>
Participación a trabajadores	11	(10.918)	(13.975)
Impuesto a la renta	11	(16.387)	(21.444)
Utilidad neta		<u>45.483</u>	<u>57.750</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Ganancia por revaluación de propiedades, planta y equipo		-	-
Otro resultado integral del año, neto de impuestos		-	-
Total Resultado integral del año		<u>45.483</u>	<u>57.750</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por Revaluación Propiedad, Planta y Equipo	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	200,000	11,337	1,189,364	175,978	1,576,679
Utilidad neta	-	-	-	45,483	45,483
Saldos al 31 de diciembre de 2017	200,000	11,337	1,189,364	221,461	1,622,162

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AI 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	173.777	219.962
Pagado a proveedores y trabajadores	(69.748)	(72.218)
Intereses pagados	(4.892)	(18.200)
Participación a trabajadores	(13.975)	(8.017)
Efectivo proveniente de flujo de operación	85.162	121.527
Flujo en Actividades de Financiamiento		
Financiamiento préstamos relacionadas	3.127	29.958
Pago Obligaciones con instituciones financieras	(87.563)	(159.805)
Efectivo utilizado en flujo de financiamiento	(84.436)	(129.847)
Incremento (disminución) del flujo de fondos	726	(8.320)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	-	8.320
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	726	-

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	45.483	57.750
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Ajustes	-	(1.039)
Depreciaciones Propiedades de Inversión	44.943	44.943
	<u>44.943</u>	<u>43.904</u>
Operaciones del período:		
Activos Financieros	(23.609)	(15.264)
Servicios y pagos anticipados	-	11.581
Activos por impuestos corrientes	3.281	16.256
Cuentas y documentos por pagar	932	(498)
Otras obligaciones corrientes	(3.827)	7.286
Otros pasivos corrientes	17.959	512
	<u>(5.264)</u>	<u>19.873</u>
Efectivo proveniente de flujo de operación	<u>85.162</u>	<u>121.527</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros