

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL PERIODO TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Administrador de:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A. que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre del 2017, los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación financiera de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A., al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para una opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se encuentran descritas en la sección Responsabilidad del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros. Nosotros somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores Profesionales (Código IESBA) y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con el mismo Código, junto con los requerimientos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionamos una base para nuestra opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de su



control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones importantes debidas 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, asuntos relacionados con esta capacidad y utilizando el supuesto contable de negocio en marcha para el registro contable de sus operaciones; excepto si, la administración tiene intenciones claras de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene alternativa realista para mantener el supuesto antes indicado.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una certeza razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Una certeza razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará errores materiales cuando ellos existan. Los errores pueden originarse de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en conjunto, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

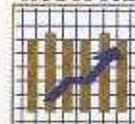
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una declaración equivocada material resultante del fraude es mayor que el resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la elusión del control interno.



- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluimos sobre el adecuado uso de la administración de la base de la contabilidad en continuidad y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan originar 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, debemos indicar en nuestro informe a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, para 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 futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logre una presentación razonable.

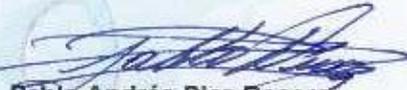
Nos comunicamos con la administración con respecto a otros problemas, el alcance y tiempo planeado de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo algunas deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Además, proporcionamos a la administración una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Entre las cuestiones que han sido objetivo de comunicación con la administración, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo 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 frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarán los beneficios de interés público de la misma.


SBV Audidores Asociados Cía. Ltda.
RNAE-490


Pablo Andrés Díaz Rosero
GERENTE GENERAL

2 de Julio de 2018
Quito - Ecuador

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	63.785	220.625
Inversiones financieras temporales	9	2.907.408	2.737.572
Cuentas por cobrar clientes	10	69.909	72.587
Impuestos por cobrar	11	15.305	8.344
Otras cuentas por cobrar	12	820.535	798.185
Inventarios		7.331	8.315
Gastos pagados por anticipado		1.917	4.229
Total Activos Corrientes		3.886.190	3.849.857
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos	13	1.901.183	1.823.733
Propiedades de inversión	14	10.077.142	10.131.927
Total Activos No Corrientes		11.978.325	11.955.660
TOTAL ACTIVOS		15.864.515	15.805.517
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	419.412	203.536
Beneficios a empleados	17	65.715	101.904
Impuestos por pagar	18	16.778	20.500
Total Pasivos Corrientes		501.905	325.940
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios a empleados largo plazo	20	8.172	6.705
Depósitos en garantía		12.538	10.813
Total Pasivos No Corrientes		20.710	17.518
TOTAL PASIVOS		522.615	343.458
PATRIMONIO			
Capital social	21	524.036	524.036
Aportes para futura capitalización	21	140.000	140.000
Reserva legal	21	197.891	156.202
Resultados acumulados		14.479.973	14.641.821
TOTAL PATRIMONIO		15.341.900	15.462.059
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		15.864.515	15.805.517


 Psic. Ind. Joseph Cina
 Gerente General


 Ing. Carina Flores
 Contadora General

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Ingresos de operación	22	909.670	1.169.001
Costos de operación	23	(500.232)	(537.142)
Utilidad bruta		409.438	631.859
Ingresos y gastos operativos:			
Gastos de administración y ventas	24	(233.150)	(285.002)
Gastos financieros		(16.406)	(22.337)
Otros ingresos	25	175.876	217.144
Utilidad en operación antes de impuesto a la renta		335.758	541.664
Impuesto a la renta corriente	19	(82.200)	(125.243)
Impuesto a la renta diferido	19	327	471
Utilidad neta del año		253.885	416.892
Otros resultados integrales			
Ganancia actuarial		1.486	2.140
Impuesto a la renta sobre ganancia actuarial		(327)	(471)
		1.159	1.669
Resultados integrales del año, neto de impuestos		255.044	418.561


 Psic. Ind. Joseph Cina
 f) Gerente General


 Ing. Carina Flores
 f) Contadora General

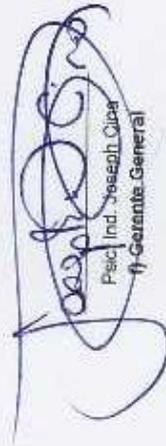
INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

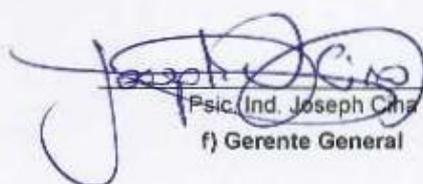
	Resultados acumulados							Total patrimonio
	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Reserva de capital	Adopción NIIF	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	524.036	140.000	113.086	14.169.793	(5.104)	489.847	(20)	15.431.638
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	416.892	-	416.892
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	(388.040)	-	(388.040)
Apropiación de reserva legal	-	-	43.116	-	-	(43.116)	-	(43.116)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	1.669	1.669
Efecto por adopción de NIC 19 modificada	-	-	-	-	-	(100)	-	(100)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	524.036	140.000	156.202	14.169.793	(5.104)	475.483	1.649	15.462.059
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	253.885	-	253.885
Distribución de utilidades	-	-	-	-	-	(375.203)	-	(375.203)
Apropiación reserva legal	-	-	41.689	-	-	(41.689)	-	(41.689)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	1.159	1.159
Saldo al 31 de diciembre de 2017	524.036	140.000	197.891	14.169.793	(5.104)	312.476	2.808	15.341.800


 Psic. Ind. Joseph O. Sosa
 Gerente General


 Ing. Carina Flores
 Contadora General

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2017, 2016
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del año	253.885	416.892
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		
Depreciaciones de propiedad de planta y equipo y propiedad de inversión	67.999	66.030
Provisión para jubilación patronal y desahucio	2.953	712
Provisión intereses por cobrar de relacionadas e inversiones temporales	(147.571)	(184.088)
Impuesto diferido	(327)	(471)
Estimación para cuentas de dudoso cobro	814	(1.313)
Variación en capital de trabajo		
Variación de activos – (aumento) disminución		
Cuentas por cobrar clientes	1.864	19.107
Otras cuentas por cobrar	(6.196)	(11.916)
Inventarios	984	5.524
Gastos pagados por anticipado	2.312	407
Variación de pasivos – aumento (disminución)		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	28.275	(77.954)
Beneficios a empleados	(36.189)	(2.085)
Impuestos por pagar	87.832	129.011
Depósitos en garantía	1.725	2.976
Flujos de efectivo procedente de las actividades de operación	<u>258.360</u>	<u>362.832</u>
Intereses cobrados	164.944	194.010
Impuesto a la renta pagado	(91.554)	(120.110)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>331.750</u>	<u>436.732</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones de propiedad, planta y equipo	(90.664)	(17.206)
Aumento de inversiones financieras temporales	(210.324)	(310.061)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(300.988)</u>	<u>(327.267)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(187.602)	(194.020)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>(187.602)</u>	<u>(194.020)</u>
(Disminución) neta, del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(156.840)</u>	<u>(84.555)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	220.625	305.180
Saldo al final del año	<u>63.785</u>	<u>220.625</u>


 Psic. (Ind. Joseph Chaz
 f) Gerente General


 Ing. Carina Flores
 f) Contadora General